

**Αγορά Ακίνητης Ιδιοκτησίας στην Βόρεια Κύπρο**

Απρίλιος 2009

**Γενικά**

Στη βόρεια περιοχή της Κυπριακής Δημοκρατίας, που βρίσκεται υπό τουρκική στρατιωτική κατοχή από το 1974, παρατηρείται μια άνευ προηγουμένου ανάπτυξη στον οικοδομικό τομέα και έξαρση στην «πώληση περιουσιών». Η συντριπτική πλειοψηφία των περιουσιών που επηρεάζονται από την έξαρση αυτή ανήκει σε Ελληνοκύπριους, οι οποίοι εκδιώχθηκαν δια της βίας από τα σπίτια τους λόγω της τουρκικής εισβολής.

Σύμφωνα με το αρχείο του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας του 1964, 82% περίπου της ιδιωτικής ιδιοκτησίας γης που βρίσκεται τώρα υπό τουρκική κατοχή ανήκει σε πρόσωπα της ελληνοκυπριακής κοινότητας, ενώ πρόσωπα που ανήκουν στην τουρκοκυπριακή κοινότητα είναι ιδιοκτήτες γης που ανέρχεται στο 16,7% περίπου. Η κατάσταση αυτή εξακολουθούσε να ισχύει μέχρι και την εισβολή της Τουρκίας στην Κύπρο το 1974.

Οποιοσδήποτε έχει «αγοράσει» ή επιδιώκει να «αγοράσει» περιουσία ελληνοκυπριακής ιδιοκτησίας στο κατεχόμενο τμήμα της Κύπρου, με την ενέργεια του αυτή παρανομεί. Οποιοσδήποτε συμβάλλει στη συνεχιζόμενη διαρπαγή τέτοιων περιουσιών καθίσταται πιθανός στόχος για ποινικές και αστικές αγωγές στα δικαστήρια της Κυπριακής Δημοκρατίας. Τα εντάλματα σύλληψης όπως και οι αποφάσεις που εκδίδονται μπορούν να εφαρμοστούν δικαστικώς και στο εξωτερικό.

**Τελευταίες Εξελίξεις: Αποστολίδης Vs Orams**

Απρίλιος 2009

Το Δικαστήριο Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων (ΔΕΚ) απεφάνθη ότι η αναστολή της εφαρμογής του κοινοτικού κεκτημένου στις περιοχές στις οποίες η Κυβέρνηση της Κυπριακής Δημοκρατίας δεν ασκεί αποτελεσματικό έλεγχο δεν εμποδίζουν την αναγνώριση και την εκτέλεσή της σε άλλο κράτος μέλος.

Το ΔΕΚ εξέδωσε στις 28 Απριλίου, 2009 την απόφασή του σε σχέση με την υπόθεση Αποστολίδη εναντίον Orams. Το ζεύγος Orams έχει καταδικαστεί από κυπριακό δικαστήριο το 2005 για την παράνομη κατοχή της ιδιοκτησίας του Μελέτη Αποστολίδη, στην κατεχόμενη Λάπηθο.

Σύμφωνα με ανακοίνωση του ΔΕΚ, το Δικαστήριο απεφάνθη ότι η απόφαση ενός Δικαστηρίου της Κυπριακής Δημοκρατίας πρέπει να αναγνωρίζεται και να εκτελείται από τα άλλα κράτη μέλη ακόμη και όταν αφορά μια έκταση η οποία βρίσκεται στο βόρειο τμήμα της νήσου.

Την ώρα που το Εφετείο της Βρετανίας, στο οποίο ο κ. Αποστολίδης είχε υποβάλει αίτηση, λάβει την ετυμηγορία του ΔΕΚ και την υιοθετήσει, το ζεύγος Orams θα είναι υποχρεωμένο να εκτελέσει τις αποφάσεις που λήφθηκαν από κυπριακό δικαστήριο. Θα πρέπει να προχωρήσουν σε κατεδάφιση του ακινήτου που έκτισαν επί του ακινήτου που ανήκει στον κ. Αποστολίδη.

Παράλληλα θα πρέπει να επιστρέψουν την περιουσία στον νόμιμο ιδιοκτήτη της και να πληρώσουν αποζημίωση προς τον Ελληνοκύπριο πρόσφυγα για παράνομη επέμβαση στην περιουσία του.



## **Διεθνή Νομική Πτυχή**

### Ηνωμένα Έθνη

Διεθνείς οργανισμοί και διεθνείς συμβάσεις προστατεύουν τα βασικά ανθρώπινα δικαιώματα και τις θεμελιώδεις ελευθερίες περιλαμβανομένου και του δικαιώματος ιδιοκτησίας.

Το Συμβούλιο Ασφαλείας και η Γενική Συνέλευση των Ηνωμένων Εθνών, με το ψήφισμα 37/253 (13/5/1983) «ζητεί την αποκατάσταση και το σεβασμό των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και θεμελιωδών ελευθεριών όλων των Κυπρίων, περιλαμβανομένων της ελευθερίας κίνησης, του δικαιώματος εγκατάστασης και του δικαιώματος ιδιοκτησίας.»

Το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων σε απόφαση του στις 18 Δεκεμβρίου 1996, για την προσφυγή της Ελληνοκύπριας πρόσφυγα από την Κερύνεια Κας Τιτίνας Λοϊζίδου εναντίον της Τουρκίας, αποφάνθηκε ότι η Τουρκία παραβίασε τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα της απαγορεύοντάς της να χρησιμοποιεί την περιουσία της στην Κερύνεια .

Το Δικαστήριο αποφάσισε ακόμη ότι « η Κυπριακή Δημοκρατία παραμένει η μόνη νόμιμη Κυβέρνηση της Κύπρου. Αυτό σημαίνει ότι η Κυπριακή Δημοκρατία εξακολουθεί να έχει πλήρη νόμιμα δικαιώματα σε ολόκληρη την επικράτεια της και σε ολόκληρο τον πληθυσμό της, παρόλο που παρεμποδίζεται προσωρινά από τη χρήση στρατιωτικής βίας να τα ασκήσει.

## **Οι Αγοραστές γης θα Αντιμετωπίζουν Ευρωπαϊκό Ένταλμα Σύλληψης**

Οι Ευρωπαίοι πολίτες που σκέφτονται να αγοράσουν ή να εκμεταλλευθούν περιουσίες στην κατεχόμενη Κύπρο θα πρέπει να προβληματιστούν ιδιαίτερα, γιατί θα έχουν να αντιμετωπίσουν ευρωπαϊκό ένταλμα σύλληψης σε οποιαδήποτε χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης όπου και αν βρίσκονται.

Συγκεκριμένα, σε περίπτωση που Κύπριος πολίτης προσφύγει σε δικαστήριο της Κυπριακής Δημοκρατίας καταγγέλλοντας ότι Ευρωπαίος πολίτης, που ζει στα κατεχόμενα, κατέχει και εκμεταλλεύεται παράνομα την περιουσία του, το δικαστήριο μπορεί να εγκρίνει την έκδοση εντάλματος σύλληψής του, προκειμένου να προσαχθεί στο δικαστήριο. Αν η σύλληψη είναι αδύνατη, επειδή ο Ευρωπαίος κατηγορούμενος ζει στα κατεχόμενα ή έχει ήδη φύγει σε ευρωπαϊκή χώρα, το δικαστήριο θα μπορεί να εκδώσει ευρωπαϊκό ένταλμα σύλληψης. Συνεπώς, σε οποιαδήποτε άλλη χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης βρεθεί ο κατηγορούμενος θα υπόκειται σε σύλληψη.

Η δυνατότητα αυτή παρέχεται στα δικαστήρια της Κυπριακής Δημοκρατίας, αφότου η Βουλή των Αντιπροσώπων ψήφισε στις 17/3/2005 νόμο, με τον οποίο τροποποίησε το άρθρο 281 του Ποινικού Κώδικα έτσι ώστε το αδίκημα της παράνομης κατοχής, καλλιέργειας, νομής ή χρήσης ακίνητης περιουσίας να επισύρει ποινή φυλάκισης μέχρι δύο χρόνια ή και πρόστιμο μέχρι £5.000. Πριν την έγκριση της τροποποίησης, για το αδίκημα αυτό προβλεπόταν φυλάκιση μέχρι 6 μήνες ή και πρόστιμο £450, κάτι που δεν επέτρεπε την έκδοση ευρωπαϊκού εντάλματος σύλληψης στους παραβάτες. Και αυτό γιατί για να μπορεί να εκδοθεί ευρωπαϊκό ένταλμα - βάσει της κοινοτικής νομοθεσίας που ισχύει και στην Κύπρο - το αδίκημα για το οποίο θα εκδοθεί, πρέπει να αφορά αδίκημα που επισύρει ποινή φυλάκισης τουλάχιστον ενός χρόνου.

## **Ξένες Κυβερνήσεις Προειδοποιούν τους Υπηκόους τους**

### Βρετανία

Η βρετανική κυβέρνηση συστήνει έντονα στους υπηκόους της, που ενδιαφέρονται να αγοράσουν περιουσία στην κατεχόμενη Κύπρο, να ζητήσουν νομική συμβουλή, γιατί τα θέματα



περιουσιών είναι στενά συνδεδεμένα με την πολιτική κατάσταση στο νησί. Η πιο πάνω συμβουλή περιέχεται στην ιστοσελίδα [www.fco.gov.uk](http://www.fco.gov.uk) του Βρετανικού Υπουργείου Εξωτερικών (Travel advice by country) στην οποία προστίθενται, μεταξύ άλλων, και τα πιο κάτω: "Τα θέματα περιουσιών είναι στενά συνδεδεμένα με την πολιτική κατάσταση. Υφίσταται ένας αριθμός από ενδεχόμενες πρακτικές, οικονομικές και νομικές περιπλοκές, ιδιαίτερα για όσους εξετάζουν την αγορά περιουσίας στο βορρά - αυτές σχετίζονται με τη μη αναγνώριση της «Τουρκικής Δημοκρατίας της Βόρειας Κύπρου», την πιθανότητα μιας μελλοντικής πολιτικής διευθέτησης στην Κύπρο, και απαιτήσεις στα θέματα ιδιοκτησίας από τους εκτοπισθέντες του 1974. Για τους αγοραστές υφίσταται επίσης ο κίνδυνος να αντιμετωπίσουν νομικές προσαγωγές στα δικαστήρια της Κυπριακής Δημοκρατίας, καθώς επίσης και προσπάθειες για εκτέλεση των αποφάσεων των δικαστηρίων της Κυπριακής Δημοκρατίας οπουδήποτε στην Ε.Ε., συμπεριλαμβανομένου του Ηνωμένου Βασιλείου. Πέραν αυτών, υπάρχουν συγκεκριμένοι κανόνες για αγορά περιουσίας στο βορρά, από ξένους και θα πρέπει να διασφαλίσετε ότι είστε πλήρως ενήμεροι για αυτούς."

### Γαλλία

Το Γαλλικό Υπουργείο Εξωτερικών περιέλαβε στην ιστοσελίδα του [www.france.diplomatie.fr](http://www.france.diplomatie.fr) κείμενο για την αγορά ακίνητης περιουσίας στα κατεχόμενα, το οποίο αναφέρει τα εξής: «Πριν την αγορά ακίνητης περιουσίας στην Κύπρο, γίνεται θερμή εισήγηση όπως εξασφαλιστεί νομική συμβουλή. Λόγω της μη αναγνώρισης της ούτω καλούμενης, «Τουρκικής Δημοκρατίας Βόρειας Κύπρου» («ΤΔΒΚ») και εν αναμονή της επίλυσης του Κυπριακού προβλήματος, οποιαδήποτε πράξη αναφορικά με ακίνητη περιουσία στο βόρειο μέρος του νησιού εμπερικλείει σοβαρούς οικονομικούς και νομικούς κινδύνους. Από την ημερομηνία ένταξης της Κύπρου στην Ε.Ε., την 1η Μαΐου 2004, οι αγοραστές και οι διαβιούντες σε αμφισβητήσιμη περιουσία (θέμα παράνομης εκμετάλλευσης περιουσιών από το 1974), είναι εκτεθειμένοι σε αγωγές, όχι μόνο στην Κυπριακή Δημοκρατία αλλά επίσης σε κάθε κράτος-μέλος της Ε.Ε.».

### Ηνωμένες Πολιτείες

Το Υπουργείο Εξωτερικών των ΗΠΑ περιέλαβε, στις προξενικές πληροφορίες της επίσημης ιστοσελίδας [www.travel.state.gov](http://www.travel.state.gov) του για την Κύπρο, κείμενο (travel instruction) για την αγορά ακίνητης περιουσίας στα κατεχόμενα, το οποίο αναφέρει τα εξής: «Αμερικανοί πολίτες που αγοράζουν ή ενοικιάζουν περιουσία, ιδιαίτερα στη βόρεια Κύπρο, μπορεί να βρουν την ιδιοκτησία τους να διεκδικείται από άτομα που εκτοπίστηκαν το 1974. Μελλοντικοί αγοραστές περιουσιών θα πρέπει να εξασφαλίσουν νομική συμβουλή πριν προβούν σε οποιαδήποτε αγορά».

### Καναδάς

Το Υπουργείο Εξωτερικών του Καναδά συμπεριέλαβε στην ιστοσελίδα [www.fac-aec.gc.ca](http://www.fac-aec.gc.ca) του ταξιδιωτική οδηγία για πιθανούς κινδύνους που ενέχει η αγορά ακίνητης περιουσίας στα κατεχόμενα. Η ταξιδιωτική οδηγία αναφέρει τα εξής: «Καναδοί που σκέφτονται να αγοράσουν ακίνητη περιουσία στην Κύπρο θα πρέπει να εξασφαλίσουν ανεξάρτητη νομική συμβουλή λόγω της πιθανότητας να κινηθούν εναντίον τους αγωγές και η ιδιοκτησία τους να αμφισβητηθεί από Κύπριους που εκτοπίστηκαν το 1974».

### Ρωσία

Το Υπουργείο Εξωτερικών της Ομόσπονδης Δημοκρατίας της Ρωσίας εξέδωσε ταξιδιωτική οδηγία σύμφωνα με την οποία αποθαρρύνει τους Ρώσους πολίτες από το να αγοράζουν ελληνοκυπριακές περιουσίες στα κατεχόμενα, ενώ ταυτόχρονα τονίζει ότι οι αποφάσεις των Κυπριακών Δικαστηρίων εκτελούνται και στη Ρωσία. Συγκεκριμένα, συστήνεται να λαμβάνεται υπόψη ότι σε νομικό επίπεδο (κυπριακό εθνικό δίκαιο και νομοθεσία της Ε.Ε.) οι Ελληνοκύπριοι

εξακολουθούν να διατηρούν το δικαίωμα ιδιοκτησίας στο μεγαλύτερο μέρος των ακινήτων που βρίσκονται στο βόρειο τμήμα της Κύπρου. Σε περίπτωση που η πράξη για το ακίνητο καθώς και η επένδυση σε αντικείμενα υποδομής παραγνωρίζουν τα υπάρχοντα δικαιώματα ιδιοκτησίας των Ελληνοκυπρίων, αυτό μπορεί να οδηγήσει σε παρατεταμένες δικαστικές διαδικασίες και βαριά χρηματικά πρόστιμα, αναφέρει επίσης η οδηγία.

### **Νομικές και πρακτικές συνέπειες της παράνομης εκμετάλλευσης περιουσιών**

- 1.** Επιδείνωση της συνεχιζόμενης παραβίασης των δικαιωμάτων κατοικίας και περιουσίας των νομίμων ιδιοκτητών με τρόπο που θα μπορούσε να εμπλέξει με ποινική και πολιτική ευθύνη όλα τα άτομα, που υποβοηθούν την παράνομη ανάπτυξη, με την προμήθεια αγαθών και την παροχή υπηρεσιών και κεφαλαίων στους πραγματικούς καταπατητές.
- 2.** Ενδεχόμενη προκατάληψη, πάνω σε καθημερινή βάση, για μια δίκαιη και νόμιμη διευθέτηση του Κυπριακού προβλήματος, η οποία θα σέβεται και θα διασφαλίζει τις ελευθερίες εγκατάστασης και ιδιοκτησίας/κατοχής περιουσιών σε ολόκληρη τη χώρα.
- 3.** Δημιουργία συνθηκών που ενθαρρύνουν τη μεταφορά εργατών από την Τουρκία, οι οποίοι τελικά εγκαθίστανται και εποικίζουν τις κατεχόμενες περιοχές, με τις ευλογίες της Τουρκίας και κατά παράβαση του διεθνούς δικαίου.
- 4.** Καταστροφή του φυσικού περιβάλλοντος και των αρχαιολογικών χώρων για τη δημιουργία χώρων με σκοπό την αχαλίνωτη ανάπτυξη.
- 5.** Οικοδόμηση πάνω σε μαζικούς τάφους, οι οποίοι ενδεχομένως να περιέχουν λείψανα Ελληνοκυπρίων αγνοουμένων που δολοφονήθηκαν κατά την τουρκική εισβολή του 1974, σπιλώνει τη μνήμη τους και περιπλέκει τις προσπάθειες για την αναγνώριση και παράδοση των λειψάνων στα αγαπημένα τους πρόσωπα για ενδεδειγμένη ταφή.

### **ΣΗΜΕΙΩΣΗ:**

Τα πιο πάνω αποτελούν μόνο ένα ενδεικτικό οδηγό. Να θεωρηθεί απαραίτητη η εξασφάλιση έμπειρης επαγγελματικής συμβουλής. Η Totalserve Management Ltd ευχαρίστως θα μπορούσε να σας συμβουλευτεί σε αυτό τον τομέα. Μην διστάσετε να επικοινωνήσετε μαζί μας.