

ΣΚΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ ΧΕΙΡΙΣΜΟ ΤΗΣ ΠΡΟΘΕΣΗΣ ΤΗΣ ΤΟΥΡΚΙΑΣ ΓΙΑ ΕΠΑΝΑΝΟΙΓΜΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΡΑΓΜΕΝΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΜΜΟΧΩΣΤΟΥ

I. Εισαγωγή:

1. Σύμφωνα με δημοσιεύματα, η Τουρκία αναμένεται να προχωρήσει σε ενέργειες επανανοίγματος της περιφραγμένης περιοχής Αμμοχώστου. Ενδεικτικά, ήδη από τις 15/02/2020 οργανώθηκε στην κατεχόμενη περιοχή Αμμοχώστου συζήτηση στρογγυλής τραπέζης με τη συμμετοχή του Τούρκου αντιπροέδρου της κυβέρνησης Φουάτ Οκτάι ο οποίος ανέφερε ότι η περικλειστη πόλη αποτελεί μέρος του εδάφους της «Τουρκικής Δημοκρατίας της Βόρειας Κύπρου» και πρέπει επιτέλους να ανοίξει, έτσι ώστε να «μην είναι μια πόλη φάντασμα, αλλά ένας χώρος έλξης.»¹
2. Οι φόβοι ότι θα υπάρξει υλοποίηση του σχεδίου τους, κορυφώνονται εν όψει των προεδρικών εκλογών που οργανώνονται στα κατεχόμενα στις 11/10/2020 και 18/10/2020 ². Συγκεκριμένα, υπάρχουν ενδείξεις ότι θα προσφερθούν σε Ελληνοκύπριους οι περιουσίες των οποίων έχουν την ιδιοκτησία στην περιφραγμένη περιοχή, μαζί με κίνητρα ανάπτυξης τους προκειμένου να εγκατασταθούν και να τις εκμεταλλευτούν υπό Τουρκική διοίκηση, κατά παράβαση των ψηφισμάτων των Ηνωμένων Εθνών για την Αμμόχωστο.
3. Αυτό θα έχει ως πρακτικό αποτέλεσμα, οι Ελληνοκύπριοι να κατέχουν έγκυρο τίτλο ιδιοκτησίας του νόμιμου Κτηματολογίου της Δημοκρατίας, ενώ παράλληλα να κατέχουν και τίτλο ιδιοκτησίας των της υποτελούς τοπικής διοίκησης, γεγονός που θα καθιστά ευκολότερη την πώληση της ιδιοκτησίας σε ξένους, αφού καμία πλευρά δεν θα αμφισβητεί το δικαίωμα κυριότητας τους. Οι πληροφορίες εκτίνουν το μέγεθος της περιφραγμένης περιοχής σε 6,4 τετραγωνικά χιλιόμετρα³

¹ Η Καθημερινή 15/02/2020 «Τούρκος Αντιπρόεδρος: Ήρθε η ώρα να ανοίξει το Βαρώσι» <https://www.kathimerini.com.cy/gr/politiki/irthe-i-wra-na-anoixei-to-barwsi-dilose-o-toyrkos-antiproedros>

² Διάλογος 22/06/2020 «Τον Οκτώβριο οι «προεδρικές εκλογές» στα κατεχόμενα- Απορρίφτηκε η πρόταση Ακιντζί» <https://dialogos.com.cy/ton-oktovrio-oi-proedrikes-ekloges-sta-katechomena-aporriftike-i-protasi-akintzi/>

³ Δήμος Αμμοχώστου: <http://www.famagusta.org.cy/Gr/page/413>

II. Τα εγχειρόμενα πολιτικά και νομικά ζητήματα:

4. Για καλύτερη κατανόηση των πολύπλοκων ζητημάτων που εγείρονται, θα πρέπει να εξεταστούν τα ακόλουθα θέματα:

- α Η θέση των Τουρκοκυπρίων
- β Οι διεκδικήσεις του ΕΒΚΑΦ
- γ Η θέση των Ελληνοκυπρίων
- δ Οι διαδικασίες που ακολουθήθηκαν στο ΕΔΑΔ
- ε Τα ψηφίσματα του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών
- στ Οι Ελληνοτουρκικές σχέσεις
- ζ Πολιτικές προεκτάσεις

α) Η θέση των Τουρκοκυπρίων:

5. Ο πρώτος που ήγειρε ζήτημα ανοίγματος της περιφραγμένης περιοχής Αμμοχώστου, ήταν ο τότε διαπραγματευτής και σήμερα Υπουργός Εξωτερικών των κατεχομένων Κουντρέτ Οζεραϊ. Ο σημερινός Πρωθυπουργός και υποψήφιος για την προεδρία Ερσίν Ταταρ, επανάφερε το ζήτημα οργανώνοντας αρχικά τη συζήτηση στρογγυλής τραπέζης στις 15/02/2020 και στη συνέχεια κατά την επαφή του με τον Τούρκο Αντιπρόεδρο στην Άγκυρα συμφώνησαν για το άνοιγμα των Βαρωσίων το συντομότερο δυνατόν, όπως επίσης και για να «συνεχιστεί η αποφασιστικότητα και συνεργασία για την προστασία των δικαιωμάτων των Τουρκοκυπρίων στην Ανατολική Μεσόγειο»⁴.

6. Σύμφωνα με δημοσιεύματα, ο Τουρκοκύπριος Πρωθυπουργός έκανε λόγο για επιστροφή περιουσιών στο Βαρώσι στους «παλιούς τους ιδιοκτήτες» και σε επενδυτές, και στη συνέχεια πρόσθεσε ότι: «όποιος θέλει τις χρησιμοποιεί, όποιος θέλει τις πουλά. Το άνοιγμα τούτου του μέρους θα συμβάλει σημαντικά στην ανάπτυξη της περιοχής και στην οικονομία της Τουρκικής Δημοκρατίας της Βόρειας Κύπρου»⁵.

7. Στόχος του, είναι οι Ελληνοκύπριοι να μπορούν να επιστρέψουν είτε στα σπίτια τους, είτε στα ξενοδοχεία ή στις επιχειρήσεις τους,

⁴ Reporter 04/08/2020: «Σε άνοιγμα των Βαρωσίων το συντομότερο δυνατόν συμφώνησαν Οκτάι και Τατάρ»<http://www.reporter.com.cy/local-news/article/708083/>

⁵ AlphaNews 27/08/2020: « Τατάρ: Με γοργούς ρυθμούς συνεχίζονται οι εργασίες για άνοιγμα των Βαρωσίων» <https://www.alphanews.live/politics/tatar-me-gorgoys-rythmoys-synehizontai-oi-ergasies-gia-anoigma-ton-barosion>

παραιτούμενοι από απαιτήσεις για αποζημιώσεις λόγω απώλειας χρήσης, απολαμβάνοντας κίνητρα, προκειμένου οι ιδιοκτησίες να αναπτυχθούν ξανά για προσέλκυση τουρισμού, ανοικοδόμηση και γενικά οικονομική ανάπτυξη.

8. Στόχος των Τουρκοκυπρίων, είναι να διαχωριστεί η περιφραγμένη περιοχή από το γενικότερο περιουσιακό ζήτημα, αφού οι αξίες της γης στην περιοχή αυτή είναι πολύ μεγαλύτερες από άλλες περιοχές στις οποίες ήδη υπήρξε οικονομική ανάπτυξη. Αν πετύχουν επανάνοιγμα της περιφραγμένης περιοχής, η οποία θα πρέπει να αποχαρακτηριστεί από τη Στρατιωτική Ζώνη, τότε το βασικό μέτρο οικοδόμησης εμπιστοσύνης που προνοούν τα Ψηφίσματα του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών (ΜΟΕ) καταρρέει, αφού οι Ελληνοκύπριοι θα διασπαστούν σε ευνοούμενους από το επανάνοιγμα και στους υπόλοιπους ιδιοκτήτες κατεχόμενων ακινήτων. Ενώ οι ιδιοκτήτες γης στην περιφραγμένη περιοχή θα έχουν από την ενέργεια της Τουρκίας άμεσο όφελος, οι υπόλοιποι θα έχουν προσδοκία στο απώτατο μέλλον μέσα στα πλαίσια των αρχών επίλυσης του περιουσιακού ζητήματος που θα συμφωνηθούν.
9. Από τα 6082 τεμάχια της περιφραγμένης περιοχής, 281 περίπου ιδιοκτήτες τεμαχίων έχουν υποβάλει αίτηση στην Επιτροπή Ακίνητης Ιδιοκτησίας⁶ που λειτουργεί στα κατεχόμενα για καταβολή αποζημιώσεων λόγω απώλειας χρήσης. Αρκετοί έχουν δυστυχώς υποβάλει αίτηση και για εξαγορά της ακίνητης ιδιοκτησίας από την Τουρκία.
10. Δεν γνωρίζουμε τις αξίες των τεμαχίων για τα οποία υποβλήθηκαν αιτήσεις, αλλά για τη διαπίστωση του μεγέθους του προβλήματος, αρκεί να αναφερθεί ότι περίπου 425 από το σύνολο των τεμαχίων της κλειστής περιοχής, αφορούν περιοχή που εκτείνεται από το ξενοδοχείο Κωνσταντία μέχρι το ξενοδοχείο Golden Sands.
11. Ο Ερσίν Τατάρ, δηλώνει ότι ενώπιον της Επιτροπής εκκρεμούν 281 αιτήσεις που αφορούν την περιφραγμένη περιοχή Αμμοχώστου και επειδή δεν υπάρχει η οικονομική δυνατότητα να ικανοποιηθούν από την Επιτροπή οι απαιτήσεις τους για αποζημιώσεις, θα προτείνει στην Επιτροπή την επιστροφή των τεμαχίων αυτών υπό Τουρκική διοίκηση.

⁶ Immovable Property Commission website: <http://www.tamk.gov.ct.tr/english/index.html>

12. Εδώ σημειώνουμε απλώς ότι οι κάτοικοι της περιφραγμένης περιοχής θα μπορούσαν να προσφύγουν στην Επιτροπή Ακίνητης Ιδιοκτησίας αποκλειστικά και μόνο διεκδικώντας αποζημιώσεις για απώλεια χρήσης καθώς και αποκατάσταση. Η απαίτηση για εξαγορά της ιδιοκτησίας θα πρέπει με κάποιο τρόπο να αποτραπεί, κυρίως με την παροχή αντικινήτρων.

β) Η διεκδίκηση από το ΕΒΚΑΦ:

Αναφορικά με το ΕΒΚΑΦ επισημαίνουμε:

13. Στην **Xenides-Arestis group v. Turkey, App No.46347/99**⁷ είχε εγερθεί για πρώτη φορά το ζήτημα ότι ιδιοκτησία που τώρα είναι γραμμένη στο όνομα Ελληνοκυπρίων, ήταν κατά τη διάρκεια της τουρκοκρατίας Βακούφικη περιουσία. Η Τουρκική κυβέρνηση επιφυλάχτηκε να δώσει λεπτομέρειες, πράγμα που δεν έγινε και το επιχείρημα απορρίφθηκε χωρίς το ΕΔΑΔ να εξετάσει το θέμα.

14. Στην **Lordos and Others v Turkey, Application no. 15973/90**⁸, το ΕΒΚΑΦ στις 21/11/2008 είχε υποβάλει αίτηση για να συμμετάσχει στην διαδικασία ενώπιον του ΕΔΑΔ ως ενδιαφερόμενο μέρος αλλά αυτή απορρίφθηκε και ενδεχόμενα αυτός να είναι ο λόγος για τον οποίο ακόμα δεν επανήλθε.

15. Σε αίτηση προς την Επιτροπή Ακίνητης Ιδιοκτησίας που καταχώρησε η K.V Mediterranean Tours Limited στις 23/07/2010 με αριθμό 167, το ΕΒΚΑΦ μέσω του Εισαγγελέα που εκπροσωπούσε το Υπουργείο Εσωτερικών των κατεχομένων, (Τουρκική Δημοκρατία της Βόρειας Κύπρου) ζήτησε να παρέμβει ως ενδιαφερόμενο μέρος. Η Επιτροπή αποφάσισε την επίδοση της αίτησης στο ΕΒΚΑΦ για να μπορέσει να εμφανιστεί ως ενδιαφερόμενο μέρος. Η απόφαση της Επιτροπής προσβλήθηκε στο Ανώτατο Δικαστήριο των κατεχομένων, το οποίο σε πρώτο βαθμό ως μονομελές δικαστήριο ακύρωσε την απόφαση της Επιτροπής⁹. Ως λόγος ακύρωσης ήταν ότι το ΕΒΚΑΦ για να μπορέσει να παρέμβει θα έπρεπε να ήταν εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης. Το ΕΒΚΑΦ είχε καταχωρήσει αγωγή στο Επαρχιακό Δικαστήριο Αμμοχώστου των κατεχομένων και είχε εκδώσει μονομερώς απόφαση χωρίς επίδοση στους ιδιοκτήτες,

⁷ Xenides-Arestis group v. Turkey, App No.46347/99, 22 December 2005

<https://hudoc.echr.coe.int/fre#%22itemid%22:%22001-71800%22>

⁸ Lordos and Others v Turkey, Application no. 15973/90, 2 November 2010

<https://hudoc.echr.coe.int/eng#%22itemid%22:%22001-101566%22>

⁹ K.V Mediterranean Tours Limited vs Tasinmaz Mal Komisyonu (KKTC) D32/2015 YIM: 262/2012, tarih 06/11/2015

<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/kararindir.aspx?cnt=3898>

οπότε τα μητρώα του Κτηματολογίου των Κατεχομένων δεν είχαν ενημερωθεί.

16. Η απόφαση αυτή εφεσιβλήθηκε σε τριμελές Εφετείο του Ανώτατου Δικαστηρίου της υποτελούς διοίκησης, το οποίο ανέτρεψε την πρωτόδικη απόφαση αναφέροντας ότι η απόφαση στην αγωγή δεσμεύει όλα τα δικαστήρια και επομένως το ΕΒΚΑΦ είχε δικαίωμα να παραστεί ως ενδιαφερόμενο μέρος στην διαδικασία ενώπιον της Επιτροπής Ακίνητης Ιδιοκτησίας. Επίσης, ανέφερε ότι η απόφαση της Επιτροπής η οποία είχε προσβληθεί, δεν ήταν τελική και εκτελεστή αλλά ενδιάμεση απόφαση η οποία δεν μπορούσε να προσβληθεί¹⁰ παραδεκτά. Έτσι, στη διαδικασία ενώπιον της Επιτροπής Ακίνητης Ιδιοκτησίας στην KV Mediterranean το ΕΒΚΑΦ εμφανίζεται ως ενδιαφερόμενο μέρος. Γι' αυτό το θέμα έχει αρχίσει εξέταση στο ΕΔΑΔ όπως αναφέρεται πιο κάτω στην παράγραφο 39.
17. Η εταιρεία Andreas Lordos Estates Ltd είχε καταχωρήσει Certiorary¹¹ στο Ανώτατο Δικαστήριο των κατεχομένων κατά της απόφασης της Επιτροπής Ακίνητης Ιδιοκτησίας να δεχτεί το ΕΒΚΑΦ ως ενδιαφερόμενο μέρος. Στην απόφαση του, το Ανώτατο Δικαστήριο των κατεχομένων ανέφερε ότι η Επιτροπή δεν είναι δικαστική αρχή ή οιονεί δικαστική αρχή (quasi judicial) αλλά είναι διοικητικό δικαστήριο (administrative tribunal) και οι αποφάσεις της προσβάλλονται ως διοικητικές αποφάσεις.
18. Ο Ελληνοκύπριος Γιάγκος Φιλίππου καταχώρησε στο Ανώτατο Δικαστήριο των κατεχομένων αίτηση για Certiorari¹² εναντίων απόφασης του Επαρχιακού Δικαστηρίου Αμμοχώστου των κατεχομένων που είχε εκδοθεί το 2005, με την οποία αναγνωρίστηκε ιδιοκτησιακό δικαίωμα του ΕΒΚΑΦ πάνω σε περιουσία στην οποία ο ίδιος ήταν εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης.
19. Στην απόφαση του στην αίτηση για Certiorari το Ανώτατο Δικαστήριο των κατεχομένων είπε ότι σύμφωνα με το Άρθρο 159 του Συντάγματος της Τούρκικης Δημοκρατίας της Βόρειας Κύπρου η ιδιοκτησία ολικά μεταβιβάστηκε στο κράτος και το κράτος στη συνέχεια με νόμο μεταβίβασε τις περιουσίες σε τρίτα πρόσωπα. Στην ίδια απόφαση λέχθηκε ότι ο Ελληνοκύπριος ιδιοκτήτης δεν έχει

¹⁰ Έφεση D6/2016, YIM/ Instinaf: 12-13-14/2015

<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/kararindir.aspx?cnt=4044>

¹¹ Certiorary: D1/2014, No 32/2012

<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/kararindir.aspx?cnt=3694>

¹² Certiorary: D2/2018, Ni 2/2017

<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/kararindir.aspx?cnt=4208>

δικαίωμα να προσφύγει στα Τουρκοκυπριακά Πολιτικά Δικαστήρια διεκδικώντας την ιδιοκτησία του ή να αμφισβητήσει το μεταγενέστερο ιδιοκτησιακό καθεστώς, αλλά έχει μόνο δικαίωμα να προσφύγει ενώπιον της Επιτροπής Ακίνητης Ιδιοκτησίας διεκδικώντας τις τρεις διαθέσιμες θεραπείες που είναι αποζημίωση, επιστροφή, ανταλλαγή.

Constitution of TRNC, Article 159:

Right of the State to Ownership

Article 159

(1)(a) All immovable properties registered in the name of the Government of Cyprus before the 16th of August 1960 and all immovable properties transferred to the Government of Cyprus after the 16th of August 1960 ; roads, waters, water resources, ports, harbours and shores, docks and piers, lakes, riverbeds, and lakebeds, historical cities, buildings, ruins and castles and the sites thereof, natural resources and underground resources, forests, defence buildings and installations, green areas and parks belonging to the public ; village roads and rural pathways open to the public; and buildings used for public services ;

(b)All immovable properties, buildings and installations which were found abandoned on 13th February, 1975 when the Turkish Federated State of Cyprus was proclaimed or which were considered by law as abandoned or not being owned after the abovementioned date, or which should have been in the possession or control of the public even though their ownership had not yet been determined ; and

(c)all immovable properties found within the area of military installations, docks, camps and other training grounds specified in the 1960 Treaty of Establishment and its Annexes, situated within the boundaries of the Turkish Republic of Northern Cyprus on 15th November 1983, shall be the property of the Turkish Republic of Northern Cyprus notwithstanding the fact that they are not so registered in the records of the Land Registry Office ; and the Land Registry Office records shall be amended accordingly.

(2)Notwithstanding any other provisions of this Constitution, the ownership of the immovable properties specified in sub-paragraphs (a) and (c) of paragraph (1) above shall not be transferred to physical and legal persons.

Provided that the making of the necessary adjustment by the State to public roads and to public village roads and field pathways is exempted from the above provision.

Easements and other similar rights for specified periods and long term leases over such immovable properties may be established and registered in the manner and under the conditions prescribed by law for purposes of public interest.

The establishment and registration of such rights, the period of which exceeds fifty years, shall be subject to the approval of the Assembly of the Republic.

(3) Out of the properties specified in subparagraph (b) of paragraph (1) above, the transfer of the right of ownership to physical and legal persons of immovable properties other than forests, green areas, monuments and parking places, waters, underground waters, natural resources and buildings, installations and sites required for defence, public administration and military purposes and those required for purposes of town and country planning and soil conservation, shall be regulated by law.

(4) In the event of any person coming forward and claiming legal rights in connection with the immovable properties included in subparagraphs (b) and (c) of paragraph (1) above, the necessary procedure and conditions to be complied with by such persons for proving their rights and the basis on which compensation shall be paid to them, shall be regulated by law.

(5) Places of religious worship and the immovable properties in which they are situated shall not be transferred to physical and legal persons. The State shall take the necessary measures for the safeguarding, maintenance and preservation of such places and properties.

20. Το θέμα του ποιος είναι δικαιούχος να προσφύγει ενώπιον της Επιτροπής Ακίνητης Ιδιοκτησίας, λύθηκε με την πρόνοια του Άρθρου 6 του Νόμου 67/2005, που θεσπίστηκε από τη Βουλή των Τουρκοκυπρίων, το οποίο ορίζει ρητά ότι αυτός που προσφεύγει, έχει το βάρος απόδειξης του γεγονότος ότι η απαίτηση σχετίζεται με το τεμάχιο που αναφέρεται στην αίτηση, ότι αυτός ήταν ο εγγεγραμμένος ιδιοκτήτης πριν τις 20/07/1974 ή ότι είναι ο νόμιμος διάδοχος του αρχικού εγγεγραμμένου ιδιοκτήτη¹³.

21. Η Επιτροπή Ακίνητης Ιδιοκτησίας με βάση το Άρθρο 7 του πιο πάνω Νόμου, μπορεί να διατάξει την επίδοση της αίτησης σε κάθε ενδιαφερόμενο πρόσωπο που απαιτεί ότι είναι ιδιοκτήτης ή δικαιούχος για χρήση της επίδικης περιουσίας. Αν με βάση το Άρθρο 8(1) υπάρχει πρόσωπο που προβάλλει αξιώσεις, όπως για

¹³ Νόμος 67/2005

παράδειγμα το ΕΒΚΑΦ, τότε η Επιτροπή δεν μπορεί να διατάξει επιστροφή της ακίνητης ιδιοκτησίας.

γ) Η θέση των Ελληνοκυπρίων:

22. Από το 1974 η απρόσμενη εγκατάλειψη της Αμμοχώστου, οδήγησε σε μια φιλολογία κατά προτεραιότητα διεκδίκησης επιστροφής των κατοίκων της περιοχής. Για αυτό, πολλές προσπάθειες παράδοσης της Αμμοχώστου είτε στους Ελληνοκυπρίους, είτε υπό τη διοίκηση των Ηνωμένων Εθνών, προσέκρουσαν στο ψυχολογικό αντίλογο της Αμμοχωστοποίησης του Κυπριακού προβλήματος.
23. Είτε το θέλουν οι υπόλοιποι πρόσφυγες είτε όχι, η Αμμόχωστος αποτέλεσε ανέκαθεν τον φάρο της λύσης, αφού συνιστούσε το πρώτο ΜΟΕ από την εφαρμογή του οποίου θα δοκιμαζόταν η βούληση της Τουρκίας για επίλυση του συνολικού προβλήματος. Με βάση το Τουρκικό σχέδιο, διαχωρίζεται η περιφραγμένη περιοχή από την υπόλοιπη περιοχή Αμμοχώστου και επειδή τα ψηφίσματα και η μέχρι τώρα πολιτική αναφέρονταν μόνο στην περιφραγμένη περιοχή, θα πρέπει να αποφασιστεί κατά πόσο η αντιμετώπιση του προβλήματος της πιθανής επιστροφής Ελληνοκυπρίων, θα εντοπιστεί μόνο στην περιφραγμένη περιοχή ή αν πρέπει να αλλάξουμε πολιτική.
24. Άποψη μας είναι ότι οποιεσδήποτε αποφάσεις αντιμετώπισης του προβλήματος θα πρέπει να αφορούν αυστηρά την περιφραγμένη περιοχή, αυτή που καλείται 'Βαρώσια'. Τούτο, θα καταστήσει πιο εύκολη τη διεκδίκηση της παραμονής της πραγματικής κατοχής των τεμαχίων της περιφραγμένης περιοχής από τους Ελληνοκύπριους ιδιοκτήτες, οι οποίοι θα πρέπει να πειστούν ότι δεν πρέπει να ζητούν να πωλήσουν την περιουσία τους στην αγοραία αξία, αλλά μόνο αποζημιώσεις για απώλεια χρήσης.
25. Αν υπάρξει μαζική προσφυγή στο ΕΔΑΔ των ιδιοκτητών και των 6082 τεμαχίων μόνο για αποζημιώσεις για απώλεια χρήσης, τότε το μέγεθος της καταβλητέας αποζημίωσης για απώλεια χρήσης, θα είναι δυσβάσταχτο για την Τουρκία και θα αποτελέσει πολιτικό όπλο εξαναγκασμού της για επιστροφή της περιοχής που αυθαίρετα τώρα θεωρεί ως «έδαφος της TRNC», είτε υπο Ελληνοκυπριακή, είτε υπό διοίκηση του ΟΗΕ.
26. Μέχρι σήμερα, έχουν πουληθεί στην Τουρκία από Ελληνοκύπριους σε ολόκληρη την κατεχόμενη Κύπρο περιουσίες πραγματικής αξίας

πέραν των 2 δις ευρώ σε εξευτελιστικές τιμές και οι αποζημιώσεις (τίμημα πώλησης) καταβλήθηκαν σε τράπεζες των κατεχομένων από τις οποίες οι Ελληνοκύπριοι μετέφεραν τα χρήματα στο εξωτερικό, αφορολόγητα, ενώ παράλληλα συνεχίζουν να διεκδικούν εντός Κύπρου το δικαίωμα να αποκαλούνται πρόσφυγες και έχουν λάβει όλα τα ωφελήματα που απορρέουν από την ιδιότητα αυτή. Η Επιτροπή Ακίνητης Ιδιοκτησίας στην ιστοσελίδα της, δέχεται ότι συμφώνησε μέχρι τώρα να καταβάλει μέχρι τώρα €312.118.627 σε Κύπριους για απόκτηση περιουσιών¹⁴, ωστόσο, δεν γνωρίζουμε το πραγματικό ακριβές ποσό που τελικά πληρώθηκε και πιο είναι αυτό που εξακολουθεί να οφείλεται. Το Κράτος οφείλει να διερευνήσει το θέμα και να ενημερώσει επίσημα για την πραγματική κατάσταση που επικρατεί, αφού η δραστηριότητα της Επιτροπής επηρεάζει τον τρόπο χειρισμού του ζητήματος.

27. Στην παρούσα στιγμή, δεν ξέρουμε αν εκτός της περιφραγμένης περιοχής, τίθεται θέμα επανανοίγματος του λιμανιού της Αμμοχώστου ως μέρος της παροχής κινήτρων για την γενικότερη επαναδραστηριοποίηση της περιοχής. Δεν θα πρέπει να επιτραπεί μια τέτοια εξέλιξη, χωρίς προηγούμενη επιστροφή κατοχής της περιφραγμένης περιοχής στον ΟΗΕ και ακολούθως στην νόμιμη Κυβέρνηση, γιατί θα αποτελεί ένα ακόμα λόγο να καταφύγουν ιδιοκτήτες τεμαχίων σε χρήση τους υπό Τουρκική διοίκηση. Αν επιστρέψουν στα Βαρώσια υπό Τουρκική διοίκηση, τότε εξαλείφεται η πιθανότητα επιστροφής οποιουδήποτε άλλου τμήματος της Αμμοχώστου υπό οποιαδήποτε μορφή και η διχοτόμηση παγιώνεται.

δ) Οι διαδικασίες που ακολουθήθηκαν στο Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων:

28. Η στάση μας έναντι της Επιτροπής Ακίνητης Ιδιοκτησίας που λειτουργεί στα κατεχόμενα, μεταβλήθηκε ως αποτέλεσμα αρχικά της έκδοσης της απόφασης του ΕΔΑΔ στην **Xenides-Arestis group v. Turkey, App No.46347/99**¹⁵, στην οποία αναφέρθηκε ότι «The respondent State must introduce a remedy which secures the effective protection of the rights laid down in Article 8 of the Convention and Article 1 of Protocol No. 1 in relation to the present applicant as well as in respect of all similar applications pending before the Court.» και οριστικοποιήθηκε μετά την Απόφαση στην

¹⁴ Immovable Property Commission: <http://www.tamk.gov.ct.tr/>

¹⁵ Xenides-Arestis group v. Turkey, App No.46347/99, 22 December 2005
[https://hudoc.echr.coe.int/fre#%22itemid%22:\[%22001-71800%22\]](https://hudoc.echr.coe.int/fre#%22itemid%22:[%22001-71800%22])

Demopoulos & Others v. Turkey, App. Nos. 46113/99, 3843/02, 13751/02, 13466/03, 10200/04, 14163/04, 19993/04, 21819/04 (Eur. Ct. H.R. 2010)¹⁶ στην οποία σχολιάστηκε η θέσπιση της Επιτροπής με τον Νόμο 'Law no. 67/2005' και των μεταγενέστερων τροποποιήσεων του. Εύλογα, μέχρι την Δημόπουλος, η καταφυγή στην Επιτροπή αυτή συνιστούσε αποξένωση δικαιωμάτων και αποτελούσε όπλο στα χέρια της Κατοχικής δύναμης.

29. Με την Δημόπουλος, το ΕΔΑΔ υποχρέωσε την κατοχική δύναμη, δηλαδή την Τουρκία και όχι την υποτελή διοίκηση των κατεχομένων, αφού αυτή δεν ήταν διάδικος επειδή δεν αναγνωρίζεται, να καθιδρύσει εσωτερική διαδικασία επιδίκασης αποζημιώσεων. Παρόλο που το νομοθετικό πλαίσιο θεσπίστηκε από τη Βουλή της υποτελούς διοίκησης στις κατεχόμενες περιοχές, εντούτοις, θεωρήθηκε εσωτερικό ένδικο μέτρο της Τουρκίας. Αυτός που προσφεύγει πλέον στην Επιτροπή, στρέφεται κατά της Τουρκίας και όχι κατά της διοίκησης των κατεχομένων η οποία είναι υποτελής διοίκηση της Τουρκίας.

30. Από τη στιγμή που αντίδικος του κάθε προσφεύγοντος θεωρείται ότι είναι η Τουρκία, αυτή καθίσταται απ' ευθείας υπόλογη τόσο για την καθυστέρηση εκδίκασης των υποθέσεων που εκκρεμούν ενώπιον της Επιτροπής, όσο και για την καταβολή των αποζημιώσεων που επιδικάζονται από αυτήν.

31. Στα έντυπα των Αιτήσεων που υποβάλλονται στην Επιτροπή, αναγράφεται ως διάδικος η «TRNC» και όχι η Τουρκία. Τούτο όμως, παρά την πολιτική σημασία που θέλει να προσδώσει η διοίκηση των κατεχομένων, δεν αναιρεί το υπόλογο της κατοχικής δύναμης έναντι των παραπονούμενων για παραβιάσεις των ιδιοκτησιακών τους δικαιωμάτων, όπως ορίζεται στις Αποφάσεις του ΕΔΑΔ.

32. Με βάση τις αποφάσεις του ΕΔΑΔ, η Τουρκία είναι σήμερα υπόλογη για αποζημιώσεις ύψους περίπου €100εκ, για τους αγνοούμενους €30εκ, και εγκλωβισμένους €60εκ και €10εκ για τόκους (**Case of Cyprus v. Turkey Application no. 25781/94**)¹⁷ και αποζημιώσεις σε προσφεύγοντες όπως στην υπόθεση **Xenides-Arestis group v. Turkey, App No.46347/99**¹⁸. Αν επομένως, προσφύγουν όλοι οι

¹⁶ Demopoulos & Others v. Turkey, App. Nos. 46113/99, 3843/02, 13751/02, 13466/03, 10200/04, 14163/04, 19993/04, 21819/04, 1 March 2010 (Eur. Ct. H.R. 2010)file:///C:/Users/secretary/Downloads/001-97649%20(5).pdf

¹⁷ Case of Cyprus v. Turkey Application no. 25781/94, <https://hudoc.echr.coe.int/eng-press#%7B%22itemid%22:%5B%22001-144151%22%7D>

¹⁸ Xenides-Arestis group v. Turkey, App No.46347/99, 22 December 2005

κάτοχοι περί ουσίας που βρίσκεται εντός της περικλειστης περιοχής Αμμοχώστου στην Επιτροπή και στην συνέχεια στο ΕΔΑΔ, θα συσσωρευθούν αποζημιώσεις για χρήση που θα είναι δυσβάσταχτες για την Τουρκία. Αν η Επιτροπή δεν αποφασίσει έγκαιρα ή επιχειρήσει να διασυνδέσει την ιδιοκτησία της περιφραγμένης περιοχής με τις απαιτήσεις του ΕΒΚΑΦ, λύση θα υπάρξει με το δεδικασμένο που θα δημιουργηθεί από την έκδοση απόφασης στην *K.V. Mediterranean Tours Limited v. Turkey* η οποία αφορά ειδικά την περικλειστη περιοχή και των άλλων παρόμοιων υποθέσεων¹⁹.

33. Παρόλο ότι η καθυστέρηση στην εκδίκαση υποθέσεων δεν αναιρεί την αποτελεσματικότητα της Επιτροπής, όπως αποφασίστηκε στην **Joannou v. Turkey (no. 53240/14)**²⁰, εντούτοις, η συρροή προσφυγών από ιδιοκτήτες της περικλειστης περιοχής, θα εμποδίσει ενέργειες που θα υποσκάπτουν το δικαίωμα ιδιοκτησίας, όπως η υστερόβουλη παροχή δικαιώματος εγκατάστασης, με αναγνώριση όμως της εξουσίας της υποτελούς διοίκησης, η οποία θα εκδίδει άδειες, θα επιβάλλει τέλη και φόρους και γενικά θα ασκεί διοίκηση παρόλο ότι είναι μη αναγνωρισμένη οντότητα.
34. Αν Ελληνοκύπριοι εγκατασταθούν στην περικλειστη περιοχή, θα εφοδιάσουν τη διοίκηση των κατεχομένων με επιχείρημα δήθεν αναγνώρισης για τις τρέχουσες ή καθημερινές δραστηριότητες τους.
35. Βέβαια αυτό πολιτικά θα πρέπει να εξεταστεί και σε σχέση με τους εγκλωβισμένους στην Καρπασία αλλά και τους Μαρωνίτες τους οποίους η Κυβέρνηση επιδοτεί για να επιστρέψουν και να κατοικούν στα κατεχόμενα.²¹
36. Είναι δεδομένο ότι τα κράτη δεν αναγνωρίζονται από φυσικά ή νομικά πρόσωπα, αλλά μόνο από κράτη. Γι' αυτό, αν συμβεί κάτι τέτοιο, το αναγνωρισμένο κράτος πρέπει με πρακτικούς τρόπους να το καταδικάσει για να μην υπάρχει περιθώριο επιχειρήματος αναγνώρισης. Όπως λέχθηκε και στην υπόθεση **Loizidou v Turkey**,

¹⁹ <https://in-cyprus.philenews.com/three-more-applications-to-the-european-court-point-to-ipc-ineffectiveness-cna-says/#:~:text=The%20second%20case%2C%20%E2%80%9CK.V.,of%20its%20property%20and%20restitution.>

²⁰Joannou v. Turkey (no. 53240/14),
file:///C:/Users/secretary/Downloads/Forthcoming%20judgments%20and%20decisions%2012-14.12.17%20(1).pdf

²¹ «Μέχρι και €20 χιλ. για ζευγάρια εγκλωβισμένων»
<https://www.philenews.com/eidiseis/politiki/article/726542/mechri-kai-20-chil-ga-zevgria-egglobismenon>

39. Όσον αφορά την KV Mediterranean για τα Βαρώσια αυτή εκκρεμεί ενώπιον του ΕΔΑΔ και από την μια ο Αιτητής ζητά να αποφασιστεί το θέμα ΕΒΚΑΦ και από την άλλη η Τουρκία θέλει να κλείσει η υπόθεση με φιλικό διακανονισμό όσον αφορά μόνο την καθυστέρηση στην εκδίκαση. Η Κυπριακή Δημοκρατία έχει μια υποτονική παρουσία για την οποία ο Αιτητής διαμαρτυρήθηκε έντονα και δημόσια.

ε) Τα Ψηφίσματα του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών:

40. Για σκοπούς εννοιολογικής προσέγγισης θα πρέπει να διακρίνουμε ανάμεσα στα Βαρώσια που αποτελούν την περικλειστη περιοχή και την Αμμόχωστο που περιλαμβάνει την ευρύτερη περιοχή. Αντικείμενο της συζήτησης υπήρξε η επιστροφή των Βαρωσίων και όχι της Αμμοχώστου.

41. Είναι για τον λόγο αυτό που το Ψήφισμα 550 (1985) παράγραφος 5 ορίζει ότι «Considers attempts to settle any part of Varosha by people other than its inhabitants as inadmissible and calls for the transfer of this area to the administration of the United Nations»²⁵. Έχουμε την άποψη ότι είναι λανθασμένη η αντίληψη πως το Ψήφισμα 550 αναφέρεται σε ολόκληρη την Αμμόχωστο. Η πιο πάνω παράγραφος αναφέρεται ρητά στα Βαρώσια ή μέρος τους. Ως Βαρώσια ορίζεται το νοτιότερο προάστιο της Αμμοχώστου²⁶. Η ανάγκη να τεθεί η περιφραγμένη περιοχή υπό τον έλεγχο των Ηνωμένων Εθνών τονίστηκε και στο Ψήφισμα 789 (1992)²⁷, το οποίο προβλέπει ρητά ότι «with a view to the implementation of resolution 550 (1984), the area at present under the control of the United Nations Peace-keeping Force in Cyprus be extended to include Varosha». Επομένως, οποιαδήποτε προσπάθεια της Τουρκίας για παράκαμψη υποχρέωσης παράδοσης της περιφραγμένης περιοχής στα Ηνωμένα Έθνη ως ενδιάμεσο ΜΟΕ, συνιστά παράβαση των Ψηφισμάτων των Ηνωμένων Εθνών και είναι παράνομη.

στ) Οι Ελληνοτουρκικές Σχέσεις:

42. Η Κύπρος ως μέρος των Ελληνοτουρκικών προβλημάτων, αντιμετωπίζεται από τις λεγόμενες μητέρες πατρίδες, δυστυχώς μόνο αναφορικά με τις Αποκλειστικές Οικονομικές Ζώνες για τις

²⁵ Resolution 550 (1984), Adopted by the Security Council on 11 May 1984

²⁶ <http://www.famagusta.org.cy/Gr/page/409>

²⁷ Resolution 789 (1992), Adopted by the Security Council on 25 November 1992

οποίες και οι δύο εγγυήτριες δυνάμεις έχουν συμφέρον. Η υποστήριξη της Ελλάδας στον αγώνα για την Αμμόχωστο περιοριζόταν πάντοτε σε ευχολόγια. Επομένως, η οποιαδήποτε ένταση ανάμεσα στις δύο χώρες δεν αναμένω ότι θα επηρεάσει είτε θετικά είτε αρνητικά τον αγώνα για επιστροφή των Βαρωσίων.

43. Στο εσωτερικό της Κύπρου όμως, το ζήτημα παίρνει διαστάσεις, αφού οι Τουρκοκύπριοι το έχουν αναγάγει σε αντικείμενο της προεκλογικής τους συζήτησης.
44. Από τη δική μας πλευρά, η εγκατάλειψη της περιφραγμένης περιοχής για ανεμπόδιστη αξιοποίηση από την κατοχική δύναμη, αποτελεί τον πρόλογο της βέβαιης πλέον διχοτόμησης. Για το λόγο αυτό, η προάσπιση του ζητήματος της Αμμοχώστου είναι μείζον θέμα άσκησης κρατικής κυριαρχίας.

ζ) Πολιτικές Προεκτάσεις:

45. Σε περίπτωση που προσφερθούν κίνητρα επανόδου Ελληνοκυπρίων στην περιφραγμένη περιοχή μετά από αίτηση τους στην Επιτροπή Ακίνητης Ιδιοκτησίας, θα πρέπει η δική μας πλευρά να θεσπίσει αντικίνητρα κυρίως οικονομικής φύσης, εφόσον σκοπός μας είναι να αποθαρρύνουμε την εγκατάσταση υπό Τουρκική διοίκηση. Η θέση αυτή διαφέρει από την περίπτωση της επανεγκατάστασης των Μαρωνιτών και εγκλωβισμένων για τους οποίους δεν τίθενται τα ευρύτερα ζητήματα που προκύπτουν για τα Βαρώσια.
46. Οι Ελληνοκύπριοι οι οποίοι αποζημιώθηκαν για την ιδιοκτησία τους και εκείνοι που εγκαθίστανται στην περιφραγμένη Αμμόχωστο θα μπορούσε να στερηθούν της ιδιότητας του εκτοπισμένου με το ανάλογο πολιτικό κόστος, και θα μπορούσε και να αναζητηθούν από αυτούς μέρος από τα ωφελήματα που έχουν λάβει. Επίσης, θα πρέπει να φορολογηθεί κάθε δραστηριότητα που αφορά την αξιοποίηση των ακινήτων στην περιφραγμένη περιοχή και κάθε ποσό που εισπράχθηκε κατά την πώληση τους, είτε σε ξένους, είτε προς την Τουρκία στα πλαίσια της Επιτροπής. Οι αποζημιώσεις για απώλεια χρήσης και αποκατάστασης δεν θεωρούμε ότι πρέπει να τύχουν οποιουδήποτε χειρισμού.
47. Περαιτέρω, θα πρέπει να ληφθεί πολιτική απόφαση για τον τρόπο με τον οποίο θα υπολογίζεται η αξία των περιουσιών της περιφραγμένης περιοχής, και γενικά των κατεχομένων, αφού όλες οι αποφάσεις του ΕΔΑΔ που επιδίκασαν απώλεια χρήσης την

καθορίζουν ως ποσοστό επί της αγοραίας αξίας. Δυστυχώς, το τμήμα Κτηματολογίου δεν δίδει συγκεκριμένες αξίες ή αν δώσει χρεώνει για τις εκτιμήσεις.

48. Αυτό θα προκαλέσει σοβαρά προβλήματα στην επιδίκαση αποζημιώσεων για την αδυναμία χρήσης των ιδιοκτησιών από τους πραγματικούς ιδιοκτήτες τους. Η μέθοδος του καθορισμού της αγοραίας αξίας με την αναπροσαρμογή των τιμών του 1974, ίσως να είναι μια λύση. Αν όμως επιδιωχθεί η ανάπτυξη της περιοχής, τότε η αγοραία αξία της θα υπερβεί την αξία που έχουν σήμερα οι παραλιακές ζώνες του Πρωταρά ή της Αγίας Νάπας.
49. Για αυτό, με βάση σαφώς καθορισμένα τεχνικά κριτήρια θα πρέπει να ληφθεί αμέσως απόφαση για τον τρόπο υπολογισμού των αξιών, αφού καθυστέρηση και λήψη απόφασης μετά την ανακοίνωση των μέτρων επανανοίγματος που θα ανακοινώσει η Τουρκία και το υποτελές καθεστώς, θα είναι μειωμένης αξιοπιστίας.
50. Ήδη έχουν γίνει απαλλοτριώσεις από την Δημοκρατία ιδιοκτησιών που εμπíπτουν σε μη ελεγχόμενες από το κράτος περιοχές για το άνοιγμα των οδοφραγμάτων του Πύργου και της Δερύνειας οι οποίες μπορούν να χρησιμοποιηθούν για καθορισμό των τιμών αγοραίας αξίας ακινήτων που βρίσκονται στις μη ελεγχόμενες περιοχές.
51. Τέλος, μετά την εξαγγελία οποιωνδήποτε μέτρων, θα πρέπει να επιδιωχθούν κυρώσεις κατά της Τουρκίας, μεταξύ των οποίων η αναγκαστική διάθεση Ευρωπαϊκών κονδυλίων που προορίζονται για την Τουρκία για κάλυψη των αποζημιώσεων που επιδικάστηκαν υπέρ των Ελληνοκυπρίων. Η Ευρωπαϊκή Ένωση παρέχει σήμερα στην Τουρκία IPA Assistance (The Instrument for Pre-Accession Assistance)²⁸ για σκοπούς μεταξύ άλλων, προώθησης και εμπέδωσης των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και της δημοκρατίας. Μέρος του κονδυλίου αυτού μπορεί να διατεθεί ακριβώς για τον σκοπό αυτό υπέρ των θυμάτων της παραβίασης του δικαιώματος ιδιοκτησίας από την Τουρκία.

.....
Ρίκκος Μαππουρίδης
ΡΙΚΚΟΣ ΜΑΠΠΟΥΡΙΔΗΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Δ.Ε.Π.Ε.
ΔΙΚΗΓΟΡΟΙ – ΝΟΜΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ

²⁸ https://ec.europa.eu/neighbourhood-enlargement/instruments/funding-by-country/turkey_en