

## Ο «τρέχων χρήστης» και η «κατανομή περιουσίας»

του Ανδρέα Δ. Συμεού  
LLB, MSc (ULA), ARICS Επισκέπτη Λέκτορα,  
Πανεπιστήμιο Νεάπολις Πάφου

---

Δεν υπάρχει αμφιβολία ότι το περιουσιακό είναι το πιο περίπλοκο από όλα τα κεφάλαια του Κυπριακού και ότι η πρόοδος ή μη πρόοδος στη συζήτησή του θα προδιαγράψει σε μεγάλο βαθμό τις προοπτικές μιας συμφωνημένης λύσης. Ήδη, όπως διαφαίνεται, μετά τη συμφωνία των δύο ηγετών της 27ης Ιουλίου 2015, με βάση την οποία «ιδιοκτήτες και τρέχοντες χρήστες θα έχουν διάφορες επιλογές σε σχέση με τις αξιώσεις τους για επηρεαζόμενες περιουσίες» και «η άσκηση οποιασδήποτε από τις επιλογές θα υπόκειται σε συμφωνημένα κριτήρια», η διαπραγμάτευση για το περιουσιακό έχει αναγκαστικά μπει σε βαθιά νερά.

Είναι κεφαλιώδους σημασίας, κατά την άποψή μου, προτού συμφωνηθούν οποιαδήποτε κριτήρια, να απαντηθεί το ερώτημα ποια είναι η έννοια του όρου «τρέχων χρήστης». Είναι γνωστό ότι η ΤΚ πλευρά θεωρεί ως τρέχοντα χρήστη κάθε πρόσωπο στο οποίο έχει «κατανεμηθεί» κάποια περιουσία που επηρεάστηκε, δηλ. του έχει παραχωρηθεί το δικαίωμα κατοχής ή χρήσης, ανεξάρτητα του αν όντως χρησιμοποιεί την περιουσία.

Στις ελεύθερες περιοχές, όπως είναι γνωστό, ο υπουργός Εσωτερικών, με βάση τις εξουσίες που του εκχώρησε ο περί Τουρκοκυπριακών Περιουσιών (Διαχείριση και Άλλα Θέματα) (Προσωρινές Διατάξεις) Νόμος, 139/91, έχει παραχωρήσει άδειες χρήσης Τ/Κ περιουσιών, σε εκτοπισμένα πρόσωπα αλλά και σε μη εκτοπισμένους, όπως και σε Αρχές Τοπικής Αυτοδιοίκησης και οργανισμούς δημόσιας ωφέλειας. Υπάρχει, εντούτοις, και μεγάλος αριθμός ΤΚ περιουσιών για τις οποίες δεν έχει παραχωρηθεί άδεια χρήσης ενώ, όπως τόσο ο υπουργός Εσωτερικών, όσο και ο Γενικός Ελεγκτής έχουν επισημάνει, υπάρχει και αριθμός περιουσιών που χρησιμοποιούνται από μη αδειούχα πρόσωπα. Γενικά, παρά τις παρατυπίες που παρουσιάστηκαν, η «κατανομή» των ΤΚ περιουσιών έγινε με αρκετή φειδώ και με σχετικά αυστηρά κριτήρια.

Στα κατεχόμενα, αντίθετα, έχει γίνει μεγάλο «γλέντι» με τις ΕΚ περιουσίες. Με τον «Νόμο» «περί Στεγασεως, Κατανομής Γης και Ιδιοκτησίας Ίσης Αξίας 41/1977» το ψευδοκράτος παραχώρησε «βεβαιώσεις» και, αργότερα, «τίτλους» ΕΚ περιουσιών, σε όλους τους Τουρκοκυπρίους που είχαν εγκαταλείψει τις περιουσίες τους στον νότο, με βάση ένα σύστημα «πόντων». Τέτοιοι πόντοι δόθηκαν σταδιακά και σε «μαχητές», σε συγγενείς «μαρτύρων» του 1963-1974, Τούρκους που πολέμησαν το 1974 και πήραν την υπηκοότητα του ψευδοκράτους, βετεράνους που είχαν τραυματιστεί στον πόλεμο κτλ. Με διάφορες τροποποιήσεις του «Νόμου» δόθηκε η ευκαιρία σε διάφορες κατηγορίες «πολιτών της ΤΔΒΚ», σε εποίκους και σε ξένους υπηκόους να αποκτήσουν «τίτλους», με αποτέλεσμα η

συντριπτική πλειοψηφία των ελληνοκυπριακών περιουσιών να θεωρείται «κατανεμημένη».

Είναι γεγονός ότι η ΤΚ ηγεσία δεν ισχυρίζεται πλέον ότι οι «τίτλοι» που δόθηκαν έχουν ακυρώσει το δικαίωμα ιδιοκτησίας του ΕΚ ιδιοκτήτη. Είναι επίσης, εντούτοις, γεγονός, ότι όλα τα πρόσωπα στα οποία έχουν «κατανεμηθεί» τέτοιοι «τίτλοι», θεωρούνται, με βάση την ΤΚ ερμηνεία του όρου, ως «τρέχοντες χρήστες». Η ΤΚ θέση είναι παράλογη και δεν υποστηρίζεται ούτε από την κοινή λογική, αλλά ούτε και από τη νομολογία των Δικαστηρίων, περιλαμβανομένης και της απόφασης του ΕΔΑΔ στην υπόθεση Δημόπουλος και άλλοι Vs Τουρκία, η οποία εκδόθηκε στις 5.3.2010 και την οποία η ΤΚ πλευρά επανειλημμένα επικαλείται για να υποστηρίξει τις θέσεις της.

Είναι γεγονός ότι με την πιο πάνω απόφασή του το ΕΔΑΔ, για πρώτη φορά, αναγνώρισε ορισμένα δικαιώματα στους τρέχοντες χρήστες. Η απόφαση υπογραμμίζει βασικά την ανθρωπιστική πτυχή του θέματος και την επίδραση του χρόνου στα δικαιώματα των ιδιοκτητών και των χρηστών, ιδιαίτερα σε ό,τι αφορά κατοικίες. Συνεπώς απαραίτητη προϋπόθεση για να μπορεί να διεκδικήσει κάποιο πρόσωπο τέτοια δικαιώματα είναι η πραγματική κατοχή και χρήση της περιουσίας για μεγάλο χρονικό διάστημα, κυρίως για στεγαστικούς σκοπούς, πάντοτε έχοντας κατά νου και τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη. Η απόφαση δεν αφορά πρόσωπα τα οποία απλώς κατέχουν ένα χαρτί που δόθηκε από κάποια αρχή, είτε αυτό ονομάζεται «βεβαίωση» ή «τίτλος» ή οτιδήποτε άλλο: «Το δικαστήριο θα απέρριπτε κάθε νύξη ότι η στρατιωτική κατοχή θα μπορούσε να θεωρηθεί ως μια μορφή χρησικτησίας, με την οποία ο τίτλος θα μπορούσε να μεταφερθεί νόμιμα στις δυνάμεις εισβολής δύναμη» (παρ. 112).

Το ΕΔΑΔ υπογραμμίζει ιδιαίτερα το γεγονός ότι θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τα ιδιαίτερα περιστατικά της κάθε υπόθεσης: «Η ερμηνεία και εφαρμογή της Συνθήκης από το δικαστήριο... δεν μπορεί, προκειμένου να είναι αν είναι να είναι λογική και ουσιαστική, να είναι είτε στατική είτε τυφλή στα συγκεκριμένα πραγματικά περιστατικά», (παρ. 85), «θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη τα ειδικά περιστατικά κάθε υπόθεσης» και «οι προσωπικές περιστάσεις των αιτητών» (παρ. 69).

Με βάση το πιο πάνω σκεπτικό απαραίτητη προϋπόθεση για να θεωρηθεί κάποιος «τρέχων χρήστης» θα πρέπει να είναι, πέραν της κατοχής κάποιας «βεβαίωσης», η πραγματική χρήση της περιουσίας, για μεγάλο χρονικό διάστημα, για στέγαση της οικογένειάς του ή για εξασφάλιση των προς το ζην. Εννοείται ότι η ίδια ερμηνεία θα ισχύσει και για τον Ε/Κύπριο χρήστη ΤΚ περιουσίας στις ελεύθερες περιοχές. Μόνον αφού περιοριστεί η έννοια του χρήστη μέσα στα στενά, αλλά λογικά, αυτά πλαίσια, η ΕΚ πλευρά θα μπορούσε, κατά την άποψή μου, να συζητήσει τα κριτήρια που θα εφαρμόζονται, έχοντας βέβαια κατά νου, πρώτιστα, τα δικαιώματα του ιδιοκτήτη.