

# סיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסי נדל"ן בשטח הכבוש

## בקפריסין ("הרפובליקה הטורקית של צפון קפריסין")



האזור הקרוי "הרפובליקה הטורקית של צפון קפריסין" (The Turkish Republic of Northern Cyprus (TRNC) - "הרפובליקה הטורקית של צפון קפריסין"), היא מדינה המוצהרת מטעם עצמה המצויה בחלק הצפון-מזרחי של האי קפריסין, אשר קמה לאחר הפלישה הצבאית של טורקיה ב 1974

ה-TRNC הוכרזה כבלתי חוקית, פסולה ואינה מוכרת על ידי הקהילה הבינלאומית באמצעות החלטות מועצת הביטחון של האו"ם 541/83 ו-550/84. ה-TRNC מוכרת רק ע"י טורקיה.

בהמשך לפלישה הטורקית, נעקרו מאות אלפי קפריסאים יוונים מבתיהם ונכסיהם. הקרקעות והנכסים אשר היו בבעלות קפריסאים יוונים בצפון קפריסין סווגו לאחר מכן כקרקעות ורכוש שהוחלפו או אשר ניתנו ב 'מתנה' על ידי "הרשויות" הקפריסאיות הטורקיות, ו"שטרות בעלות" רלוונטיות הונפקו לקפריסאים הטורקים.

ללא קשר לפעולות "הרשויות של צפון קפריסין", הבעלות החוקית על נכסים אילו נשארת בידי הבעלים היוונים-קפריסאים. בית הדין האירופי לזכויות אדם קבע במספר מקרים שבעלי נכסים בצפון קפריסין מלפני 1974 ממשיכים להיחשב כבעלים החוקיים של אותם נכסים.

בהמשך לתיקון של החוק הפלילי של קפריסין בשנת 2006, סעיף 303 קובע כי קנייה, מכירה, השכרה, קידום או משכון של נכס ללא רשות הבעלים (האדם שבעלותו רשומה במרשם המקרקעין של הרפובליקה של קפריסין, כולל קפריסאים יוונים שנעקרו מבתיהם בצפון קפריסין ב-1974) היא עבירה פלילית. עונש המאסר המרבי הוא 7 (שבע) שנים. באופן דומה, כל ניסיון לבצע עסקה כזו נחשבת לעבירה פלילית ועלולה לגרור מאסר של עד 5 (חמש) שנים.

מלבד ההליכים הפליליים שהוזכרו לעיל, הרוכשים עלולים לעמוד בפני הליכים משפטיים אזרחיים בבתי המשפט של הרפובליקה של קפריסין. כמו גם ניסיונות לאכוף פסקי דין שניתנו על ידי בתי המשפט של הרפובליקה של קפריסין במדינות אחרות, כגון האיחוד האירופי, בריטניה ומדינות שלישיות, לרבות ישראל וזאת בהתאם להחלטת הכרה ואכיפה של פסקי דין בעניינים אזרחיים או מסחריים שנכנסת לתוקף בספטמבר 2023.

# סיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסי נדל"ן בשטח הכבוש בקפריסין ("הרפובליקה הטורקית של צפון קפריסין")



קיים תקדים אחד ידוע בבריטניה – סוגית (Orams ([2006] EWHC 2226 (QB, אשר בו בית המשפט לערעורים הבריטי קיבל פה אחד ערעור וקיבל את פסיקתו המקדמית של בית הדין האירופי לצדק בהחלטתו המקדמית לאמץ את פסיקתו של בית משפט קפריסאי באשר ליישום תקנה (EC) 44/2001, קרי, הבעלות של משפחת אורמס לא תקפה.

בהמשך לאמור לעיל, רוכשים פוטנציאליים צריכים גם כן לקחת בחשבון שלהסדר עתידי בסוגיית קפריסין עשויות להיות השלכות חמורות על הנכסים שהם רוכשים, לרבות השבת הנכסים לבעלים המקורים בנוסף לתשלומי פיצויים.

השקעה בנכסים בחלק הכבוש של קפריסין יכולה להיות מפתה בשל המחירים הנמוכים, אולם לרכישת נכסים אלו עשויות להיות השלכות כספיות ומשפטיות חמורות מהסיבות שהוסברו לעיל.

לא מובעת או משתמעת דעה לגבי נושאים או עניינים אחרים שאינם מוזכרים במפורש בתזכיר משפטי זה.

תזכיר זה מוגש על בסיס החוק הקפריסאי כפי שהוא בתוקף והחל, ולא ערכנו בדיקה של החוקים או התקנות של כל מדינה או תחום שיפוט אחר מלבד אלה של קפריסין, ואיננו מביעים או מרמזים על דעה כלשהי לגביו.

למידע נוסף אנא צור איתנו קשר בכתובת [info@americanoslaw.com](mailto:info@americanoslaw.com)