



Šiaurės Kipro turkų respubliką atranda vis daugiau turistų. Šis regionas garsėja smėlėtais jūros krantais bei vienais švariausių vandenų Europoje. | Šią salos pusę atvyksta vis daugiau turistų.



Šiaurės Kipro turkų respublika turistus ir investuotojus vilioja žemesnėmis kainomis bei turizmui pritaikytais patogumais – baseinai ir restoranai.

Kiprą skaldančio konflikto grimasos: konsultantė paversta nusikaltėle

Tarp Kipro Respublikos ir Šiaurės Kipro turkų respublikos vykstantis konfliktas dėl žemės nuosavybės skaudžiai palietė ir lietuvių. Nekilnojamojo turto konsultantė netikėtai buvo sulaukta Nicos oro uoste ir jau pusantro mėnesio negali išvykti iš Prancūzijos.

Milda KUIZINAITĖ
LR korespondentė

Išvykį į Kanų kino festivalį iš Šiaurės Kipro, bet šio metu šiaurinėje Kipro dalyje gyvenančiai 43 metų nekilnojamojo turto konsultantė Rasai Žilėvičė baigėsi netikėtai. Užuo stebėjusi raudonoju kiliu žengiančias žvaigždes, ji drebančiomis kojomis žengė sulaukytiems asmenims skirtais oro uosto koridoriais. Nors jai išduotame Europos arešto orderyje išvardyti sunkūs nusikaltimai, R.Žilėvičė įsitikinusi, kad buvo sulaukta dėl savo kasdienės veiklos – konsultacijų nekilnojamojo turto pirkėjams. Apie jau pusantro mėnesio trunkantį gyvenimą Prancūzijoje ir nerimą dėl atėities R.Žilėvičė papasakojo „Lietuvos rytui“.

– Kaip ir už ką buvote sulaukta?
– Gegužės 14-ąją buvau sulaukta iškart, kai su 17-mečiu sūnumi atskridome į Nicos oro uostą. Prancūzijos pasieniečiai patikrino mano pasą, tačiau kažkodėl jo iškart negalėjo nuskenuoti, todėl paprašė pasitraukti šiek tiek į šoną nuo bendros eilės. Aš tikrai neįtariau nieko blogo. Atskridau gerai nusiteikusi: artėjo Kanų kino festivalis, toks grožis, kultūra... Todėl su savimi pasiėmiau ir sūnų. Kol pareigūnai tikrino mano dokumentus, sūnus buvo nuėjęs paimti bagažą. Supratusi, kad teks užtrukti, pareigūnų paprašiau atvesti sūnų. Uždarę vaikinaį į atskirą kambarėlį, jie toliau tikrino mane – paėmė visus daiktus, telefoną, leido pasiilikti tik tu metu skaitytą knygą. Pareigūnai man davė pasirašyti prancūzų kalba surašytą raštą. Man drebėjo rankos, nei supratau ir paprašiau paaiškinti, kas paprašė

rytas joks nusikaltimas, o į Kipro vidaus reikalus Prancūzija nesikiša.

– Kas vyko toliau?
– Dvi dienas aš praleidau oro uosto sulaukymo kameroje, o tuomet buvau nuvežta į teismą, kuris turėjo paskirti kardamąją priemonę. Teismas išleido mane į laisvę ir įpareigojo du kartus per savaitę registruotis policijoje.

Kad neišvykčiau iš šalies, buvo paimti mano asmens dokumentai. Iš šalies aš neišvykau, bendradarbiauju su pareigūnais. Nuovados, į kurią einu registruotis, pareigūnai mane jau pažįsta. Birželio 24-ąją teismas nusprendė mane perduoti Kipro Respublikai. Mes šį sprendimą apskundėme Aukščiausiajam teismui, kuris sprendimą turi priimti per 20 darbo dienų.

Galutinio sprendimo Prancūzijoje laukiame kartu su vaikais, išsinuomojome butą. Iš savo draugų ir pažįstamų sulaukiu daug palaikymo ir pagalbos. Daug padeda šeimai, draugai, pažįstami iš šiaurinės Kipro dalies. Tai mane įkvepia ir suprantu, kad tiesa mano pusėje.

– Kaip vertinate Provanso Ekso apeliacinio teismo sprendimą išduoti jus Kipro Respublikai?
– Tai pribloškė tiek mane, tiek mano interesus ginantį žinomą Prancūzijos advokatą, teisės ekspertą Philippą Ohayoną.

Jis pažymėjo, kad šis sprendimas tiesiogiai prieštarauja to paties teismo suformuotai praktikai: vis prieš pusmetį ta pati teisėjų kolegija išnagrino labai panašų to paties prokuroro prašymą ir atmetė Kipro Respublikos reikalavimą išduoti Šiaurės Kipro turkų respublikoje dirbusį statybų rangovą Behdadą Jafari.

Mano žiniomis, dar trys pačiame Kipre sulaukyti nekilnojamojo turto agentai pripažino savo kaltę – jie galiausiai pasirašė raštus, kuriuose sutinka su pateiktais kaltinimais. Koks spaudimas jiems buvo daromas ir kuo buvo grasinama, kad jie tai pripažintų? Nekilnojamojo turto agentams įmanoma sužinoti tik tai, ar pirkėjus dominantis žemės sklypai turi savininkus šiuo metu arba ar turė-

jo juos prieš keliasdešimt metų. Tokia informacija prieinama tik po 1974 metų karo, o informacijos apie anksčiau buvusius savininkus tiesiog nėra. Arba jei ir yra, tai ja Pietų Kipras nesidalija.

Šiauriečiai už prarastą turtą pie tiečiams išmoka kompensacijas – tokį mechanizmą kaip teisingumo priemonę oficialiai yra pripažinęs ir Europos žmogaus teisių teismas. Iki dabar išmokėta jau beveik 800 milijonų eurų. O pietinė Kipro dalis už šiauriečių pusę prarastas žemes jokių kompensacijų nemoka ir tą turtą naudoja savo reikmėms.

Tad tikrai žinau, kad jeigu pateksiu į kipriečių rankas, jokio teismo sprendimo nebus. Jiems aš jau esu nuteista.

– Kokio teismo sprendimo siekiate?
– Noriu arba grįžti į Šiaurės Kipro turkų respubliką, arba teismo proceso Prancūzijoje. Aš noriu neutralios zonos – nesutinku, kad su manimi būtų susidorojama kaip su tais agentais, kurie pasirašė prisipažinimus.

– Ar nesvarstote galimybes grįžti į Lietuvą?
– Nors tiek aš, tiek mano sūnūs esame Lietuvos piliečiai, iš Lietuvos ambasados Prancūzijoje sužinojau, kad tai neįmanoma – Lietuva esą taip pat turi įsipareigojimų Kiprui. Man buvo patarta tiesiog ieškotis advokatų ir gintis nuo kaltinimų.

– Iš ambasados sulaukėte kokios nors pagalbos?
– Esu dėkinga tai ambasados darbuotojai, kuri manęs klausėsi aštuoniolika minučių, iš klausė ir nepadėjo ragelio. Aš moku šešias užsienio kalbas, tačiau ne prancūzų, todėl kalną dokumentų vėčiausi pasitelkusi dirbtinį intelektą.

Ambasados paprašiau, galbūt kas nors galėtų išversti bent bylos santaruką, bet sulaukiau patarimo pačiai susirasti vertėją. Paskambinau vienai kitai vertėjai, jos nurodė, kad vieno dokumento vertimas – apie 1500 eurų. Pagalvoju, kad išleisti 10 tūkst. eurų vien vertimams neverta, ir

nusprendžiau visiškai pasikliauti advokatais. Aš atsiduoau į teisingumo rankas ir Prancūzijoje tikiuosi tikrai nešališko teismo.

– Kaip atsidūrėte šiaurėje Kipro dalyje?
– Aš daugiau nei dešimt metų gyvenau ir dirbau Kipro Respublikoje. Tačiau vėliau užklupo daug įprastą gyvenimą pakeitusių dalykų – COVID-19 pandemija, prasidėjo karantinas, išsiskyrėme su sutuoktiniu.

Likusi viena su dviem nepilnamečiais sūnumis nusprendžiau persikelti į šiaurę, kur viskas atrodė pigiau, todėl ir pragyventi turėjo būti lengviau.

Pradžioje ieškojau bet kokio darbo – vežiojau turistus iš oro uosto į viešbučius, tvarkiau namus. Šiaurinėje Kipro dalyje po pandemijos pradėjo sparčiai plėtotis turizmas, todėl nei darbų, nei svečių iš Lietuvos netrūko.

Į mane natūraliai pradėjo kreiptis lietuviai, kuriems reikėjo patarimų, kur geriau pirkti nekilnojamojo turto. Aš jiems pateikdavau neutralią informaciją, ką geriausia pirkti pietuose, o ką Šiaurės Kipro turkų respublikoje, kurios nekilnojamojo turto kompanijos atrodė patikimos.

Dirbu turėdama oficialią licenciją, visus teisinius dokumentus, moku mokesčius.

Nors tiesiogiai nekilnojamojo turto nepardavinėjau, aš neutraliai konsultuoju pirkėjus apie jo įsigijimo galimybes, sąlygas ir atsakau į žmonių klausimus ar abejones. Esu neutralus konsultantas, ir nesvarbu, kur pirkėjas perka: Kipre, Šiaurės Kipro turkų respublikoje, Dubajuje ar Tailande, mano konsultacija bus nešališka ir pagrįsta statistika bei rekomendacijomis.

– Kodėl Kipre nekilnojamojo turto plėtotojai ir pardavėjai susiduria su nuosavybės problemomis?
– Ten situacija panaši kaip pirmaisiais nepriklausomybės metais Lietuvoje, kai žmonėms buvo gražiama anksčiau turėta nuosavybė. Jeigu istoriškai jiems priklausanti jo vietoje nebuvo laisvų sklypų, jie



Prancūzijoje įstrigusi R.Žilėvičė siekia kuo greičiau grįžti į šiaurės Kipro turkų respubliką, kur gyvena jau keletą metų.

buvo atmatuojami visai kitoje šalies pusėje. Tas pat yra ir Kipre. Po 1974 metų konflikto kilo masiniai ginčai dėl nuosavybės.

– O pardavęs svetimą žemės sklypą automatiškai tampa nusikaltėliu?
– Taip. Bet kuriam nekilnojamojo turto agentui, pardavėjui ar statytojui už tai gresia septynerių metų laisvės atėmimo bausmė. Šiuo metu šiaurinėje Kipro dalyje dirba daug nekilnojamojo turto verslininkų iš įvairių šalių, ypač iš Azijos. Tai negi Kipro Respublika visus juos nori sukišti į kalėjimus? Tai būtų savotiškas genocidas. Dėl šios situacijos visi, besisukantys nekilnojamojo turto versle, gyvena apimti nuolatinės baimės. Pažįstami mane atkalbinėjo net nuo kelionės į Prancūziją, bet tikėdama

Per 18 darbo metų taip ir neradau įrankio, kaip patikrinti žemės nuosavybę.

– O pardavęs svetimą žemės sklypą automatiškai tampa nusikaltėliu?
– Taip. Bet kuriam nekilnojamojo turto agentui, pardavėjui ar statytojui už tai gresia septynerių metų laisvės atėmimo bausmė. Šiuo metu šiaurinėje Kipro dalyje dirba daug nekilnojamojo turto verslininkų iš įvairių šalių, ypač iš Azijos. Tai negi Kipro Respublika visus juos nori sukišti į kalėjimus? Tai būtų savotiškas genocidas. Dėl šios situacijos visi, besisukantys nekilnojamojo turto versle, gyvena apimti nuolatinės baimės. Pažįstami mane atkalbinėjo net nuo kelionės į Prancūziją, bet tikėdama

Europos nešališkumu aš išskridau. Aš buvau tikra, kad Pietų ir Šiaurės Kipro ginčuose dėl žemės Europa yra nešališka. Nepripažįstu nė vieno man pareikšto įtarimo, bet vis tiek atsibudusi vidury nakties dažnai pagalvoju, ką galėjau padaryti kitaip.

– Kai jūs byla vienaip ar kitaip baigsis, liksite Šiaurės Kipro turkų respublikoje ar bėgsite kuo toliau?
– Tikrai nebėgsiu. Mes ten gyvename, ten mokosi mano vaikai, ten mūsų draugai, mūsų ratas. Mano sūnūs – paaučiai, noriu, kad jie ten baigtų mokyklą ir galės gyventi, kur tik nori. Dar turiu viltį, kad pasikeis įstatymai ir žmonės nebebijos vertis nekilnojamojo turto. Tikiuosi,

Tapo konflikto įkaltais	
■ R.Žilėvičės byla išryškino dešimtmečius trunkančią Kipro salos politinę dramą. ■ Šiaurės Kipro turkų respublika tarptautiniu mastu tebėra nepripažinta valstybė, kurioje šiuo metu gyvena apie 600 tūkstančių žmonių. Dėl šio statuso visi teisiniai ir turiniai sandoriai saloje jau pusę amžiaus išlieka itin jautria politine tema. ■ Siekdama teisiškai spręsti po 1974 metų konflikto kilusius masinius nuosavybės ginčus	■ Šiaurinė salos dalis įkūrė specialią Nekilnojamojo turto komisiją (TMK). ■ Europos žmogaus teisių teismas šią komisiją oficialiai pripažįsta kaip veiksmingą ir teisėtą vidaus teisinę gynybos priemonę. Oficialiais duomenimis, asmenims, praradusiems turtą šiaurinėje salos dalyje, per šį mechanizmą jau yra prireiktos ir išmokėtos beveik 800 milijonų eurų siekiančios kompensacijos.

Mažesnė kaina – didesnė rizika	
■ Investicijos į nekilnojamąjį turtą šiaurinėje Kipro dalyje pasižymi žemesnėmis kainomis nei kitose Viduržemio jūros regiono šalyse. Išplėtotą turizmo infrastruktūrą – baseinai, SPA, restoranai – ištikrina, kad būstas bus išnuomotas. ■ Tačiau ši rinka susiduria su reikšminga teisine ir politine rizika dėl tarptautinio regiono statuso. ■ Užsienio reikalų ministerija (URM) oficialiai įspėja, kad Šiaurės Kipro turkų respublika nėra tarptautiškai pripažinta, todėl pirkėjams kyla rizika suklauti teisinių pretenzijų iš buvusių graikų kilmės Kipro turto savininkų.	■ URM duomenimis, tarptautiniai teismai yra priėmę sprendimų, įpareigojančių užsienio pirkėjus grąžinti turtą buvusiems teisėtiems savininkams. Tačiau yra ir priešingų atvejų, kai analogiškos bylos buvo išnagrinėtos turkų naudai, ypač nuo 2005 metų. ■ Visiems užsienio pirkėjams būtinai gauti specialų Šiaurės Kipro turkų respublikos vyriausybės leidimą nuosavybei įregistruoti. ■ Į šiaurinę Kipro salos dalį investuotojus vilioja ir palanki mokesčių sistema – mažesnė turto išlaidų ir kapitalo prieaugio mokesčiai nei daugelyje šalių.

kad bus sukurtas įrankis, leidžiantis patikrinti, ką galima pirkti šiaurinėje Kipro dalyje. Kad į šį kraštą atvažiuotų lietuviai, lenkas ar iranietis galėtų kokią nors internetinę svetainę ar kažkam paskambinęs sužinoti informaciją, ar parduodamas sklypas niekam nepriklauso. Aš noriu aiškesnių įstatymų ir direktyvų, kad savo verslą galėčiau pakoreguoti taip, jog atitiktiau Kipro Respublikos įstatymų reikalavimus. Kaip Kipras man lieps vykdyti verslą, taip aš jį ir vykdysiu. Aš myliu Kiprą. Ši sala man yra ramybės oazė. Nei Kipro, nei jame gyvenančių žmonių aš neskirčiau į graikus arba turkus. Man Kipras – tai viena sala. Dar turiu viltį, kad pasikeis įstatymai ir žmonės nebebijos vertis nekilnojamojo turto. Tikiuosi, kartus per savaitę važinėdavau į

Pietų Kiprą. Sienos atviros, aiškiai nustatytos, vyksta normalus gyvenimas. Norėčiau toliau taip gyventi. *** Nors, užsienio žiniasklaidos šaltinių teigimu, R.Žilėvičė pateikti kaltinimai skamba itin griežtai, jos interesams atstovaujantys teisininkai pažymėjo, kad jie nepagrįsti jokiais įrodymais. Lietuvės kaltę bandoma pagrįsti įrašais socialiniuose tinkluose „Instagram“ ir „LinkedIn“. Šiuo metu R.Žilėvičė konsultuoja ir Lietuvos advokatą, tačiau Europos arešto orderio procedūra ir teisminis procesas vyksta Prancūzijos teritorijoje pagal vietos ir ES teisę, todėl Lietuvos teisininkai Prancūzijos teisme negali tiesiogiai atstovauti klientei ir daryti įtakos teismo sprendimams.