

## Обставини справи

Заявниця, пані Maryanne Ioannides, є громадянкою Великої Британії, народилася у 1964 році. У 1970 році вона покинула Кіпр і наразі проживає у Великій Британії.

У 1973 році батько пані Ioannides переоформив на заявницю двоповерховий будинок, який спочатку знаходився в житловому районі Нікосії. Після вторгнення Туреччини до Кіпру в 1974 році будинок опинився в буферній зоні.

У 2001 році Держава дозволила миротворчим силам ООН, які контролювали вхід у буферну зону, використовувати будинок пані Ioannides. Вони почали користуватися будинком у вересні 2001 року.

Пізніше пані Ioannides звернулася з вимогою про «відшкодування [орендної плати] за поточною ринковою вартістю». Ця вимога була передана до Комітету з визначення орендної плати округу, який вирішив, що будинок не має вартості як об'єкта оренди та що Держава достатньо компенсувала їй, відремонтувавши будинок.

Після інших неуспішних спроб отримати орендну плату від різних органів у 2007 році пані Ioannides подала цивільний позов проти Держави, вимагаючи повернення свого майна, компенсації за порушення права власності й заборгованості по оренді.

Суди відхилили позов заявниці, в основному, зважаючи на те, що Кіпр не контролює буферну зону або її будинок через обмеження безпеки. Зокрема, у січні 2018 року Верховний Суд заявив, що через припинення вогню було необхідно надати миротворчим силам дозвіл на використання будинку, і в цьому контексті Держава не могла допомогти пані Ioannides у захисті її прав власності.

Заявниця звернулася до ЄСПЛ заявляючи про порушення з боку Держави її права на мирне володіння майном, передбачене статтею 1 Першого протоколу до Конвенції, зокрема у зв'язку з відсутністю доступу до свого майна та дозволом держави, наданим миротворчим силам, використовувати її майно без сплати оренди.

## Оцінка Суду

По-перше, Суд відзначив, що Кіпр не мав ефективного контролю над певними секторами буферної зони. Майно пані Ioannides фактично знаходилося в недоступній частині цієї зони.

Проте Держава все ж зберігала обмежену юрисдикцію в цій справі, що передбачало наявність у неї лише позитивних зобов'язань. Зокрема, Держава мала вжити всі відповідні заходи, що залишалися в її силах, стосовно права пані Ioannides на доступ до її будинку. Суд встановив, що Кіпр вживав усіх таких заходів: уряд

співпрацював з миротворчими силами відновлення нормальних умов, підтримки правопорядку та захисту права власності відповідно до своїх зобов'язань за міжнародним правом. Крім того, пані Ioannides окрім вимоги про оренду не вказала жодних інших заходів, які Держава могла б вжити для забезпечення її права власності.

Сторони зазначали, що відсутність ефективного контролю Держави над частинами її території може призвести до утворення «правового вакууму» у сфері прав людини. Суд посилався на свою судову практику щодо юрисдикції у справах проти дій Організації Об'єднаних Націй (див., зокрема, справи *Behrami and Behrami v. France* та *Saramati v. France, Germany and Norway* [ВП] (ухв.), № 71412/01 та № 78166/01, § 151 і наступні, від 2 травня 2007 року), де Суд зазначив, що суперечливі дії органів ООН не можна приписувати Державам, особливо якщо ці дії не відбулися на території цих Держав або за конкретним рішенням їхніх органів.

Отже, Суд виснував, що не було порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції стосовно обмеження доступу населення до сектора буферної зони, де знаходився будинок пані Ioannides.

Окрім того, Суд зазначив, що питання щодо використання будинку заявниці миротворчими силами ООН та відмови Держави виплачувати орендну плату тісно пов'язані між собою. Уряд Кіпру мав змогу встановлювати умови, за яких миротворчі сили могли використовувати будинок. Зокрема, було узгоджено використання будинку миротворчими силами протягом кількох років без сплати оренди. Також уряд мав можливість вільно визначати суму та тип компенсації, яку необхідно було виплатити власнику за використання майна миротворчими силами ООН, навіть якщо останні не платили за таке використання. Так, Суд виснував, що юрисдикція Кіпру не була обмежена відсутністю ефективного контролю над певними частинами буферної зони, і Кіпр все ще міг визначати, як і на яких умовах миротворчі сили ООН могли займати будинок заявниці. Відтак, Суд дійшов висновку, що Держава фактично розпорядилась майном заявниці, що безпосередньо вплинуло на її здатність користуватися ним, тому саме уряд несе відповідальність за порушення прав заявниці, що мали місце.

Хоча заявниця підтвердила відсутність заперечень щодо укладеної між урядом та миротворчими силами угоди, вона стверджувала, що відсутність орендної плати позбавила її можливості отримувати прибуток від володіння майном. Суд вказав на необхідність перевірки того, чи було втручання обґрунтованим з огляду на принципи законності, легітимної мети та «справедливого балансу».

З приводу першого принципу Суд дійшов висновку, що таке втручання у право власності заявниці не відповідало умовам, встановленим законом або загальними принципами міжнародного права.

Щодо принципу «справедливого балансу», що є складовою частиною статті 1 Першого протоколу до Конвенції, то Держава має широку свободу для оцінки кроків, які необхідно вжити для забезпечення дотримання Конвенції, враховуючи

справедливий баланс, що має бути встановлений між конкуруючими інтересами особи та суспільства в цілому. У кожному випадку, коли йдеться про ймовірне порушення цієї статті, Суд повинен визначити, чи внаслідок втручання Держави особа мала нести непропорційний та надмірний тягар.

Окрім того, Суд встановив, що всупереч відсутності у статті 1 Першого протоколу до Конвенції процесуальних вимог, особа повинна мати розумну можливість ефективно оскаржити заходи, які втручаються в її право на мирне володіння майном.

Суд визнав, що у цій справі, безсумнівно, розміщення миротворчих сил ООН служило інтересу суспільства в контексті підтримки миру та безпеки. Що стосується пропорційності втручання, заявниця подала позов до національних судів, стверджуючи головним чином, що її право на власність було порушене через відмову у доступі до території, незаконне використання її будинку та відмову виплачувати будь-яку орендну плату протягом кількох років. Однак національні суди обмежили розгляд справи лише першим аспектом позову, а саме відмовою у доступі заявниці до будинку, і фактично дійшли висновку, що ситуація перебувала поза ефективним контролем Кіпру через обмеження доступу до зони безпеки. Окрім того, Верховний Суд не досліджував, яким чином було отримано «згоду» власниці на використання будинку, які умови були встановлені нею для цього використання або яка оренда мала бути виплачена.

Суд визнав надзвичайно складну правову та фактичну ситуацію на місцевості після окупації частини Кіпру та необхідність запобігти відновленню бойових дій і водночас забезпечити подальшу присутність миротворчих сил. Однак Суд не зміг погодитися, що втручання у право власності заявниці відбулося відповідно до вимог статті 1 Першого протоколу до Конвенції. Суд виснував, що національні суди належним чином не перевірили, чи було досягнуто справедливого балансу між конкуруючими інтересами особи та суспільства в цілому. Також суди не з'ясували, чи було на пані Ioannides покладено непропорційний та надмірний тягар через втручання Держави в її права, що є порушенням статті 1 Першого протоколу до Конвенції.

## **Висновок**

Відсутність порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції (захист власності) щодо обмеження доступу населення до сектора буферної зони, де знаходиться будинок заявниці.

Порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції через неналежну оцінку національними судами пропорційності втручання щодо зайняття будинку заявниці та відсутності оплати за це.

Рішення в цій справі ухвалене Палатою 16 січня 2025 року й набуло статусу остаточного 30 червня 2025 року відповідно до пункту 2 статті 44 Конвенції.