

KIBRIS'TA MÜLKİYET HAKKININ ULUSLARARASI HUKUK ÇERÇEVESİNDE DEĞERLENDİRİLMESİ

Evaluation of Property Rights in Cyprus Within the Framework of International Law

Doç. Dr. Emete GÖZÜGÜZELLİ*

Oz: "Bu makale, Güney Kıbrıs Rum Yönetimi'nin (GKRY) tartışmalı bir devlet statüsüne sahip olduğunu en başından itibaren vurgulamaktadır. GKRY'nin mülkiyet sorunlarıyla ilgili eylemlerini, adadaki gerçek koşullar ışığında, yani küresel olarak tanınan iki ayrı otoritenin varlığı ve Kıbrıs sorununun devam eden çözümsüz doğası ışığında uluslararası hukuk çerçevesinde değerlendirmektedir. Makale, GKRY tarafından Kıbrıslı Türklere karşı başlatılan son 'yasal işlemler ve tutuklamalar'a odaklanarak, bu tür eylemlerin yargı yetkisinin aşılması anlamına gelip gelmediğini değerlendirmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin (KKTC) bir devlet olarak statüsünü ve vatandaşlık durumlarına bakılmaksızın KKTC'de ikamet eden bireyleri hedef alan hukuka aykırı tutuklama uygulamalarını incelemektedir. Birincil amaç, bu gelişmelerin kesinlikle yasal bir analizini sağlamaktır. Özellikle, GKRY tarafından güneye geçerken veya Avrupa Tutuklama Emri (EAW) gibi 'uluslararası tutuklama emirleri' yoluyla bireylerin tutuklanması, özellikle Türk iş insanları için yasal bir risk oluşturmaktadır. Bu kapsamda, makale, Etkilenen bireylerin Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) ve diğer kurumlar önündeki olası yasal savunmalarını ele alır ve Türkiye ile KKTC arasında olası koordineli eylemleri tartışır. Uluslararası yasal metinlere ve içtihatlarla dayanan bu çalışma nitel bir yasal değerlendirme sunar ve akademik literatüre katkıda bulunmayı amaçlar.

Anahtar Kelimeler: Mülkiyet, KKTC, GKRY, ABAD, AİHM, tutuklamalar

Abstract: "This article emphasizes from the outset that the Greek Cypriot Administration of Southern Cyprus (GCASC) holds a controversial state status. It evaluates, within the framework of international law, the GCASC's actions concerning property issues in light of the actual circumstances on the island—namely, the globally recognized existence of two separate authorities and the ongoing unresolved nature of the Cyprus issue. The article focuses on the recent 'legal proceedings and arrests' initiated by the GCASC against Turkish Cypriots, assessing whether such actions constitute an overreach of jurisdiction. It examines the status of the Turkish Republic of Northern Cyprus (TRNC) as a state and the unlawful arrest practices targeting individuals residing in the TRNC, regardless of their citizenship status. The primary aim is to provide a strictly legal analysis of these developments. In particular, the arrest of individuals by the GCASC while crossing to the south, or through 'international arrest warrants' such as the European Arrest Warrant (EAW), poses a legal risk especially to Turkish businesspeople. Within this scope, the article investigates the potential legal defenses available to affected individuals before the European Court of Human Rights (ECHR) and other institutions, and discusses possible coordinated actions between Turkey and the TRNC. Based on international legal texts and case law, this study offers a qualitative legal assessment and aims to contribute to the scholarly literature.

Key Words: Property, TRNC, Greek Cypriot Administration, EJC, ECHR, arrests

* Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi, emete.gozuguzelli@asbu.edu.tr

ORCID: 0000-0003-4659-3000

Makale Geliş Tarihi: 26.05.2025, Makale Kabul Tarihi: 25.08.2025

GİRİŞ

“Kıbrıs Cumhuriyeti”, 1959 tarihli *Zürih ve Londra Anlaşmaları* ile oluşturulmuş¹ kurucu belgelerde *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi*’ne bağlı kalınacağı taahhüt edilmiştir. Cumhuriyetin temel yapısı, Zürih Anlaşması uyarınca iki kurucu halk esasına dayalı olarak şekillendirilmiştir. Türkler ve Rumlar eşit kurucu ortaklar kabul edilmiş; Türkçe ve Rumca resmî dil olarak tanınmıştır. İdari, siyasi ve yargısal düzen ise iki toplumlu yapıyı yansıtacak şekilde, toplumlararası denge ilkesine dayalı olarak oluşturulmuştur. Nihayetinde, Türkiye, Yunanistan ve Birleşik Krallık’ın garantörlüğünde kurulan bu devlet, Birleşmiş Milletler tarafından tescil edilmiştir.

1960 Anayasası ile kurulan özel statü, egemenliğin bir kurucu toplumun diğerine üstünlük kurmasına imkân vermemesini öngörmüştür. Cumhurbaşkanı’nın Rum, Cumhurbaşkanı Yardımcısı’nın Türk olması ve her ikisine de veto yetkisi tanınması bu dengeyi güvence altına alan düzenleme olmuştur. Ancak, dönemin Cumhurbaşkanı Makarios, Kasım 1963’te sunduğu on üç maddelik anayasa değişikliği önerisiyle bu yapıyı bozmayı amaçlamıştır. Öneriler, Kıbrıs Türklerinin kurucu egemenlik haklarını ortadan kaldırıyor, eşitlik ve iki halk arasındaki dengeyi ihlal etmekteydi. Bu nedenle hem Türkiye hem de Kıbrıs Türk halkı tarafından derhâl reddedildi.

1963 olaylarının ardından, Rum toplumunun Kıbrıs Türklerini devlet kurumlarından sistematik biçimde dışlaması, ortaklık düzeninin fiilen sona ermesine yol açtı. Kıbrıs Türklerinin haklarının gasp edilmeye başlandığını gösteren ilk resmî belge, 27 Aralık 1963 tarihli ve S/5491 sayılı, BM Genel Sekreteri’ne gönderilen telgraftır. Bu telgrafta, Dr. Fazıl Küçük şu hususlara dikkat çekmiştir: *Cumhurbaşkanı Makarios, Bakanlar Kurulu kararı ve Cumhurbaşkanı Yardımcısının onayı olmaksızın, BM Güvenlik Konseyi’ne başvurmak üzere Zenon Rossides’i görevlendirmiştir. Küçük, bunun anayasal haklarının açık ihlali olduğunu vurgulamış; dış politika ve uluslararası ilişkiler konusunda Cumhurbaşkanı Yardımcısının (Türk toplumunun temsilcisi) onayının zorunlu olduğunu belirtmiştir. Rossides’in yapacağı girişimlerin “yasadışı ve anayasaya aykırı” kabul edilmesi gerektiğini, zira bu adımların iki toplumlu devletin ortak iradesini yansıtmadığını ifade etmiştir.*²

Bu telgraf, Kıbrıs Türklerinin 1960 Anayasası çerçevesinde sahip oldukları eşit kurucu ortaklık haklarının Rum yönetimi tarafından ihlal edildiğini BM kayıtlarına geçiren birincil nitelikte bir belgedir. Aynı zamanda Rum tarafının 1963’ten itibaren Kıbrıs Cumhuriyeti adına tek başına hareket ederek uluslararası meşruiyeti tekeline alma girişimlerinin anayasaya aykırılığını gösteren güçlü bir delildir. Dr. Fazıl Küçük’ün bu itirazı, “1963 sonrası Rumların kontrolünde kalan yapının artık 1960 Ortaklık Cumhuriyeti olmadığı” tezini destekleyen önemli bir argüman niteliğindedir.

¹ Republic of Türkiye, Ministry of Foreign Affairs, “Treaty Concerning the Establishment of the Republic of Cyprus”, 16 August 1960, (<https://www.mfa.gov.tr/treaty-concerning-the-establishment-of-the-republic-of-cyprus.en.mfa,s.e.t.02.07.2025>).

² Birleşmiş Milletler, “Letter dated 27 December 1963 from the Representative of Turkey to the Secretary-General”, UN Doc. S/5491 (27 Aralık 1963).

1963–1974 yılları arasındaki toplumlararası çatışmaların ardından Kıbrıs Türkleri, adanın yalnızca küçük bir bölümüne (yaklaşık %3) sıkışmak durumunda bırakılmıştır. Uygulanan kuşatma ve tecrit politikaları sonucunda diğer bölgelere erişim engellenmiş, halk ekonomik ve sosyal bakımdan ağır yoksunluk koşullarıyla karşı karşıya kalmıştır.³ Makarios yönetiminde İçişleri Bakanlığı görevine, EOKA örgütünün önde gelen isimlerinden Polykarpos Yorgadji's'in atanması, Rum tarafının devlet mekanizmasını kullanarak organize şiddet politikaları yürütme iradesini açıkça ortaya koymuştur. Bu dönemde Kıbrıs Türk toplumuna karşı sistematik saldırılar gerçekleşmiş; niteliği itibarıyla *soykırım* ve *etnik temizlik* kapsamında değerlendirilebilecek ağır insan hakları ihlalleri yaşanmıştır.⁴

15 Temmuz 1974'te Yunanistan'daki askeri cunta tarafından gerçekleştirilen darbe ile Kıbrıs Cumhuriyeti'nin anayasal düzeni *fiilen* ortadan kalkmıştır. Darbe ile adanın Yunanistan'a ilhakı (Enosis) ilan edilmiştir. Bu gelişme üzerine Türkiye, 1960 tarihli *Garanti Antlaşması*'ndan kaynaklanan hukuki müdahale hakkını kullanarak diğer grantörlerle diyalogundan sonra tek başına askeri harekât başlatmıştır. Birinci harekâtın ardından imzalanan ateşkes anlaşmasına rağmen⁵ Yunan ve Rum tarafı yükümlülüklerini yerine getirmemiş; saldırılar devam etmiştir. Ağustos 1974'te başlayan Cenevre görüşmeleri sürecinde dahi şiddetin sürmesi üzerine Türkiye, uluslararası hukukta öngörülen garantörlük yetkisi kapsamında ikinci müdahaleyi gerçekleştirmiştir. Bu dönemde dikkat çekici husus, Birleşmiş Milletler Güvenlik Konseyi'nin 15 Temmuz'daki Yunan darbesini kınamaktan imtina etmesine karşın, Türkiye'nin 14 Ağustos'ta başlattığı ikinci harekâtı kınama yönünde karar almış olmasıdır.⁶

1963–64 krizinden itibaren Kıbrıs Cumhuriyeti'nin siyasal yapısı fiilen yalnızca Rum toplumunun kontrolüne girmiştir. 1960 Anayasası'nın öngördüğü iki toplumlu düzen işlememiş; Türk ve Rum toplumlarının eşit kurucu ortaklığı, veto mekanizmaları ve ortak yargı kurumları ortadan kaldırılmıştır. Kıbrıs Türk toplumunun anayasal hakları fiilen askıya alınmış, Rum yönetimi Türk tarafının rızası olmadan yasama ve yürütmeye tek taraflı değişiklikler yapmıştır. Bu nedenle, günümüzde “Kıbrıs Cumhuriyeti” adı altında faaliyet gösteren yapı, 1960'ta tesis edilen ortaklık devletinden farklı olarak tek taraflı bir *Rum yönetimine dönüşmüş* durumdadır. Uluslararası

³ Türkiye Cumhuriyeti Dışişleri Bakanlığı, “Kıbrıs Meselesinin Tarihçesi – BM Müzakerelerinin Başlangıcı”, (https://www.mfa.gov.tr/kibris-meselesinin-tarihcesi_-bm-muzakerelerinin-baslangici.tr.mfa , s.e.t. 2.09.2025).

⁴ Necati Münir Ertekün, *The Cyprus Dispute and the Birth of the Turkish Republic of Northern Cyprus*, K. Rustem & Brother, Oxford, 1981, s. 122–130. Eckehard Vehrmeyer, “The Supreme Principle that Permeates the 1960 Cypriot Constitution”, C. 11, S. 1, 2012, *Journal on Ethnopolitics and Minority Issues in Europe*, ss. 1–20.

⁵ Birleşmiş Milletler Güvenlik Konseyi, Resolution 353 (1974), UN Doc. S/RES/353, 20 Temmuz 1974. Birleşmiş Milletler Güvenlik Konseyi, Resolution 354 (1974), UN Doc. S/RES/354, 23 Temmuz 1974.

⁶ Gökhan Fırat, “The 1974 Cyprus Intervention in International Law”, C. 14, S. 2, 2009, *Perceptions*, ss. 57–76.

hukuk bakımından Kıbrıs Cumhuriyeti'nin *de jure* tanınması sürse de, *de facto* anayasal meşruiyetinin 1963 itibarıyla ortadan kalkmıştır.⁷

Bütün bu gelişmeler, Kıbrıs Cumhuriyeti'nin 1960 yılında tesis edilen iki toplumlu ortaklık devletinden uzaklaşarak tek taraflı bir Rum yönetimi kimliğine büründüğünü göstermektedir. Anayasal düzenin sistematik biçimde ihlal edilmesi, mevcut devlet yapısının meşruiyetini ciddi biçimde tartışmalı hale getirmiştir. Uluslararası hukuk perspektifinden değerlendirildiğinde, özellikle *Zürih ve Londra Anlaşmaları* ile diğer kurucu belgelerin öngördüğü eşit ortaklık yapısının fiilen ortadan kalktığı, toplumsal temsil dengesinin yok sayıldığı ve iç hukukta yapılan tek yanlı düzenlemeler yoluyla bu ihlallerin kurumsallaştırıldığı açıkça görülmektedir.

Sonuç olarak, bugün “Kıbrıs Cumhuriyeti” adıyla varlığını sürdüren yapı, 1960'ta tesis edilen kurucu ortaklık modelinden uzaklaşmış ve Anayasa hükümleri fiilen uygulanamaz hale gelmiştir. BM Güvenlik Konseyi kendi eli ile bu uçurumu ve eşitsizliği oluşturmuştur.⁸ Devlet aygıtı bütünüyle Rum toplumunun kontrolü altına girmiş; Kıbrıs Türkleri ise hiçbir anayasal temsil hakkına sahip olmamıştır. Bu nedenle söz konusu otoritenin fiilî yetkisi yalnızca adanın güneyiyle sınırlı olup, kuzeyde herhangi bir idarî veya yargısal etkinliği bulunmamaktadır. Tüm bu hususlar göstermektedir ki “Kıbrıs Cumhuriyeti”nin anayasal meşruiyet sorunu vardır ve bunun literatürde daha fazla tartışılması gerekmektedir. BM zemininde ilk görüşmeler 1968'de başlamış ve günümüze kadar süren bir konu halini almıştır. Bu müzakerelerin temel parametrelerinden biri mülkiyet ve Toprak başlığı olmuştur. KKTC'nin hukuken elde ettiği devlet statüsünden sonra da mülkiyet konusunda taraflar müzakere masalarında tartışmışlardır. Ancak 2000'li yıllar Rumların deniz yetki alanları özelinden ve enerji meselesi bağlamında batıdan aldığı destek sonrası politik tutumunda saldırgan tavır izlemesine etken olmuştur. Güney Kıbrıs Rum Yönetimi (GKRY), kendi iç mevzuatı üzerinden, kuzeyde bulunan taşınmaz mallar üzerinde inşaat yapan, bu malları kullanan veya tasarruf eden yabancılar ve Kıbrıs Türkleri hakkında yargı süreçleri başlatma stratejisine girmiştir. Tebligat yapılamayan hallerde ise, söz konusu kişilere güneye geçtiklerinde veya Avrupa ülkelerine seyahatleri sırasında havaalanlarında tutuklama yoluyla ulaşmaya çalışmaktadır. Elbette bu tür girişimler, **uluslararası hukukta egemenlik ve yetki sınırları** ilkesini ihlal ettiği gibi, **hukuki öngörülebilirlik, mülkiyet hakkı ve seyahat özgürlüğü** bakımından da ciddi sakıncalar doğurmaktadır. Dolayısıyla, GKRY'nin söz konusu uygulamaları yalnızca siyasi nitelikli değil, aynı zamanda **uluslararası hukuka açıkça aykırı** işlemler niteliği taşımaktadır. Bu bağlamda çalışma şu temel sorulara yanıt aramaktadır:

⁷ Andreas Kyriakides, *Cyprus: Constitutionalism and Crisis*, University of Pennsylvania Press, Philadelphia, 1968. Hubert Faustmann, “The Dynamics of Political Elite Co-operation in Cyprus, 1960–2008”, C. 20, S. 2, 2008, *The Cyprus Review*, ss. 13–45.

⁸ Dr. Fazıl Küçük'ün 27 Aralık 1963'te BM'ne ilk mektubunda(UN Doc. S/5491) ortaya koyduğu Büyükelçi atamasındaki itiraza kulak tıkaması maalesef domino etkisinde Rumları cesaretlendiren yetki gaspı ihlallerine etken olmuştur.

Güney Kıbrıs Rum Yönetimi'nin (GKRY), fiilen Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin (KKTC) kontrolünde bulunan bölgelerde icra edilen mülkiyet işlemlerine doğrudan müdahale etme hakkı yönündeki iddialarının, uluslararası hukukta geçerliliği var mıdır? GKRY'nin bu tür müdahaleleri, egemenlik ve yetki sınırları ilkeleri ışığında uluslararası hukuk bakımından ne ölçüde meşru kabul edilebilir? Kıbrıs Türk tarafı, KKTC'nin devletsel statüsünden hareketle, söz konusu müdahalelere karşı hangi hukuki argümanları ileri sürebilir? Avrupa Tutuklama Emri (EAW) ve diğer uluslararası yakalama kararları çerçevesinde, KKTC'deki mülkiyet işlemleri nedeniyle hedef alınan bireylerin korunması nasıl sağlanabilir? Son olarak, GKRY'nin güneyde kalan Türk mallarına yönelik "Custodian" rejimi ve benzeri uygulamalarının, uluslararası hukukta mülkiyet hakkı, ayrımcılık yasağı ve insan hakları hukuku bakımından karşılığı nedir?

Yukarıdaki suallerin özünü oluşturan mülkiyet meselesine bakarken nasıl Kıbrıs Türklerinin güneyden kuzeye, Rumların da kuzeyden güneye geçerek mevcut statükoyu oluşturduğunu öncelikle izah etmemiz gerekmektedir.

I. KKTC'NİN TANIDIĞI MÜLKİYET HAKKI'NIN YASAL ÇERÇEVESİ

A. 1975 GÖNÜLLÜ NÜFUS MÜBADELESİ

1974 Barış Harekâtı'nın ardından, 2 Ağustos 1975 tarihinde imzalanan **Üçüncü Viyana Anlaşması** çerçevesinde taraflar arasında bir **gönüllü nüfus mübadelesi** gerçekleştirilmiştir. Bu düzenleme kapsamında, kuzeyde yaşayan Rumların güneye; güneyde yaşayan Türklerin ise kuzeye geçmesine imkân tanınmış, süreç Birleşmiş Milletler Barış Gücü'nün (UNFICYP) gözetiminde yürütülmüştür. Bu nüfus hareketi, *iki kesimlilik* (bi-zonality) esasının fiilen yerleşmesini sağlamış ve mülkiyet konusuna yeni bir müzakere konusu ortaya çıkmıştır.⁹ BM Genel Sekreteri'nin 13 Eylül 1975 tarihli raporuna göre, 7 Eylül itibarıyla **8.033 Kıbrıs Türkü**, eşyalarıyla birlikte gönüllü olarak kuzeye taşınmıştır.¹⁰ Aynı şekilde, çok sayıda Kıbrıs Rumu da benzer biçimde güneye geçmiştir. 1975'te gerçekleştirilen bu düzenleme, Kıbrıs'taki demografik ve mülkiyet temelli ayrışmayı kurumsallaştırmış; böylece **iki kesimlilik ilkesine dayalı bir çözüm modelinin uluslararası düzeyde kabul edilmesine** sonraki süreçlerde zemin hazırlamıştır.¹¹

1975 mübadelesi sonucunda, kuzeye geçen Kıbrıs Türklerinin geride bıraktığı mallar güneyde kalmış; aynı şekilde güneye geçen Rumların taşınmazları ise kuzeyde bırakılmıştır. Rum tarafı, kuzeydeki taşınmazlar üzerindeki hak iddialarını, 1975'te gerçekleştirilen nüfus mübadelesinin gönüllülük esasına dayanmadığı, zorlama altında ve/veya erişim engeli gerçekleştiği gerekçesiyle AIHM'ne bireysel başvurularda sürdürmeye

⁹ Voluntary Exchange Agreement, 2 August 1975.

¹⁰ United Nations, Report of the Secretary-General on the United Nations Operation in Cyprus (S/11789/Add.2), 13 September 1975, para. 8.

¹¹ A Note on "The Exchange of Populations Agreement" of 2 August 1975,

çalışmışlardır¹². Oysa 2 Ağustos 1975 tarihli **Üçüncü Viyana Anlaşması** (Viyana III Bildirisi) bu süreci açık biçimde tanımlamış ve Türk ile Rum toplumlarının sırasıyla kuzeye ve güneye hareket etmeleri hususunda mutabakat sağlandığını kayda geçirmiştir. Anlaşmanın ilgili maddelerinde, bu hareketliliğin **tamamen gönüllülük esasına dayalı** olduğu açıkça belirtilmiştir.¹³

Anlaşmanın 1. ve 3'üncü paragraflarında yer alan hükümler şu şekilde idi¹⁴:

“Anlaşmanın 1'inci paragrafında “Adanın güneyinde bulunan Kıbrıs Türkleri eğer isterlerse, eşyalarıyla birlikte kuzeye taşınmalarına izin verilecektir. Bu işlem UNFICYP(BM Barış Gücü) yardımıyla ve organize bir program çerçevesinde gerçekleştirilecektir”.

Anlaşmanın 3'üncü paragrafı ise *“Adanın kuzeyinde bulunan Kıbrıs Rumları herhangi bir baskıya maruz kalmaksızın kendi istekleriyle güneye taşınmak isterlerse, buna izin verilecektir”*

Bu iki temel hüküm BM Genel Sekreteri'nin 13 Eylül 1975 tarihli ikinci ara raporunda yer almakta ve bu hükümlerin uygulanmaya başladığı belirtilmektedir.

Aşağıdaki BM Güvenlik Konseyi kararları nüfus mübadelesinin **“gönüllülük”** unsurlarını teyit etmektedir:

1. Yaşam Koşulları:

“UNFICYP, kuzeyde kalan Kıbrıs Rumları için insani görevlerini yerine getirmeye devam etmektedir. Ailevi nedenlerle güneye yapılacak geçici ziyaretler, doğrudan ve UNFICYP'in iyi niyeti yoluyla ad hoc (geçici) olarak mümkün kılınmaya devam etmiştir.”¹⁵

“UNFICYP, kuzeyde kalan Kıbrıs Rumları için insani görevlerini sürdürmektedir. Güneydeki ailelerine geçici ziyaretler ad hoc olarak yapılabilmektedir.”¹⁶

2. Tıbbi Bakım:

“Kuzeyde kalan Kıbrıs Rumlarına sunulan sağlık hizmetleri, aynı bölgede bulunan Kıbrıs Türklerine sağlanan hizmetler kadar iyidir. Bazı durumlarda Kıbrıs Rumları, tedavi amacıyla güneye geçici ziyaret izni alabilmiştir.”¹⁷

¹² Loizidou v. Turkey, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, Karar (Esas), 18 Aralık 1996, Rapor 1996-VI, HUDOC, [https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-58007\(s.e.t.05.03.2025\)](https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-58007(s.e.t.05.03.2025).). (s.e.t. 2.09.2025). Xenides-Arestis v. Turkey, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, Karar, 22 Aralık 2005, Başvuru No. 46347/99, HUDOC, [https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-71800\(s.e.t.2.09.2025\)](https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-71800(s.e.t.2.09.2025)). Demopoulos and Others v. Turkey, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (Büyük Daire), Karar, 1 Mart 2010, Başvuru No. 46113/99 vd., HUDOC, [https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-97649\(s.e.t.2.09.2025\)](https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-97649(s.e.t.2.09.2025)).

¹³ Necati Münür Ertekün, In Search of a Negotiated Cyprus Settlement, Lefkoşa, 1981, s. 275.

¹⁴ Ertekün, s.275.

¹⁵ UN Security Council, Report of the Secretary-General (S/13369), 31 Mayıs 1979, para. 28.

¹⁶ UN Security Council, Report of the Secretary-General (S/13672), 1 Aralık 1979, paragraf 24.

3. Din Özgürlüğü:

“Son raporumda belirttiğim gibi, kuzeyde ibadet özgürlüğüne ilişkin herhangi bir kısıtlama görülmemektedir. Ruhani liderlerin hizmet sunduğu yerlerde ibadet serbesttir.”¹⁸

4. UNFICYP Erişimi:

“UNFICYP memurları, kuzeydeki Kıbrıs Rum yerleşimlerine erişimini sürdürmektedir. Bağlantı ziyaretleri sırasında, Kıbrıs Rumlarıyla özel olarak konuşma fırsatları olmaktadır.”¹⁹

5. Eğitim:

“Kuzeyde iki Rum ilkokulu faaliyet göstermektedir. Biri Ayia Trias'ta, diğeri ise Rizokarpaso'dadır.”²⁰

6. Nakiller:

“Tüm nakiller UNFICYP tarafından gözlemlenmeye devam etmektedir ve bu nakillerin gönüllülük esasına dayalı olarak gerçekleştirildiği teyit edilmiştir.”²¹

Rumların “zorlama veya askeri tehdit” söylemini çürüten en güçlü kanıt, anlaşma metninin tamamına hâkim olan “gönüllülük” kavramıdır. Özellikle 1. ve 3. maddelerde bu ilke açıkça yer almaktadır ve Kıbrıs Türklerinin güneyden gönüllü olarak geçip UNFICYP yardımıyla kuzeye dönmeyi seçtikleri belgelenmiştir.²²

“1974 Barış Harekâtı'nı takiben, güneyde kalan Kıbrıslı Türkler ağır insan hakları ihlallerine maruz kalmıştır. En kayda değer örneklerden biri, 14 Ağustos 1974'te Tochni köyünde yaşanan ve 84 Türk vatandaşının katledildiği toplu katliamdır. Bu saldırı, etnik temizlik kapsamındaki hukuki ihlaller arasında yer almaktadır. Ayrıca, mülkiyet haklarının gasp edilmesi, zorla tehcir edilmişliği ve hukuki güvenlikten mahrum kalma gibi durumlar, güneyde yaşayan Türk toplumunun karşılaştığı yaygın ve sistematik hak kayıplarını gözler önüne sermektedir.”²³ İlâveten, “bu dönemde bazı Kıbrıs Türkleri güneyde neredeyse rehin alınmış şekilde tutulmuş, zorla alıkonulmuş ve hareket özgürlükleri kısıtlanmıştır. Kuzeye geçmeye çalışanlar eşyalarını geride bırakmak zorunda kalmış ve ciddi fiziksel şiddet riskiyle karşı karşıya

¹⁷ UN Security Council, Report of the Secretary-General (S/12728), 31 Mayıs 1978, paragraf 28; S/12946, 1 Aralık 1978, paragraf 35.

¹⁸ UN Security Council, Report of the Secretary-General (S/12723), 31 Mayıs 1978, paragraf 32; S/13369, 31 Mayıs 1979, paragraf 34.

¹⁹ UN Security Council, Report of the Secretary-General (S/12946), 1 Aralık 1978, paragraf 15.

²⁰ UN Security Council, Report of the Secretary-General (S/12723), paragraf 29.

²¹ UN Security Council, Report of the Secretary-General (S/13369), 31 Mayıs 1979, paragraf 29; S/14490, 27 Mayıs 1981, paragraf 1.

²² Bkz. Genel Sekreter'in 13 Eylül 1975 tarihli ikinci ara raporu: S/11789/Add.2.

²³ Emete Gözügüzelli, Uluslararası Hukuk Açısından Kıbrıs Barış Harekâtı, 50. Yıl Anısına, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2024, ss. 279–300.

kalmışlardır.Örneğin, 25 Haziran 1975'te kuzeye geçmeye çalışan kadın ve çocuklardan oluşan 48 Türk Kıbrıslı, Rum polisleri ve askerleri tarafından ciddi şekilde dövülmüştür. 13 Mart 1975'te bir Türk Kıbrıslı kadın ve dört aylık bebeği, kuzeye geçmeye çalışırken Rum devriyesi tarafından kurşun yağmuruna tutulmuştur. Bebek annesinin kucağında ölmüştür.12 Kasım 1974'te ise, iki kadın, bir kız çocuğu ve iki küçük çocuk, bir Rum taksi şoförü tarafından soğukkanlılıkla öldürülmüştür. Saldırmanın ifadesinde, "Hepsi Türk'tü. Hepsini öldürdüm" dediği aktarılmıştır.²⁴

Söz konusu örnekler, geçmişte yaşanan trajedileri yeniden hatırlatarak gerçekliği ortaya koymak içindir. Zira, nüfus mübadelesinin hangi koşullar altında gerçekleştirildiğini ve tarihsel gerçekliğin ortaya konulmasını sağlamak günümüzü anlamak açısından önemlidir. Zaten anılan koşullar, 12 Şubat 1977 tarihinde Kıbrıs Türk lideri Rauf Denктаş ile Başpiskopos Makarios arasında mutabık kalınan dört maddelik "rehber ilkeler"e zemin hazırlamış; bu ilkeler arasında en kritik olanı ise *iki kesimlilik esasının* açık biçimde kabul edilmesi olmuştur.

B. İKİ KESİMLİLİK İLKESİ- 1977-79 DORUK ANLAŞMALARI

1977'de Denктаş ile Makarios arasında ve 1979'da Denктаş ile Kiprianu arasında imzalanan anlaşmalar, literatürde "*Yüksek Düzeyli Anlaşmalar*" ve/veya "*Doruk Anlaşmaları*" olarak anılmaktadır. Her iki metin de esasen tarafların bundan sonraki çözüm arayışlarında izleyecekleri yaklaşımı belirleyen temel prensipleri ortaya koymuştur. İki toplum lideri, Birleşmiş Milletler himayesinde yürütülen bu süreçte, 1975 Gönüllü Nüfus Mübadelesi'nin ardından şekillenen fiilî durumu da göz önüne alarak, çözüm modelinin merkezine *iki kesimlilik ilkesini* yerleştirme konusunda mutabakata varmışlardır.

İki taraf arasındaki görüşmeler, Viyana'daki *beşinci* turun ardından Rum tarafının müzakere sürecine katılmayı reddetmesi nedeniyle bir yılı aşkın süre kesintiye uğramıştır. Süreç, ancak 9 Ocak 1977'de Kıbrıs Türk Lideri Rauf Denктаş'ın Başpiskopos Makarios'a gönderdiği mektupla yeniden canlanabilmiştir. Denктаş, bu mektubunda, Birleşmiş Milletler Genel Sekreteri'nin Özel Temsilcisi'nin huzurunda yapılacak bir toplantıya katılmaya hazır olduğunu ifade etmiş ve böylece yeni bir müzakere zemini oluşturmuştur.²⁵

Rauf Denктаş, Kıbrıs sorununun temel parametreleri üzerinde uzlaşma sağlanmadan kapsamlı bir çözüm sürecinin ilerleyemeyeceğini vurgulamış ve bu gerekçeyle üst düzey bir toplantı çağrısında bulunmuştur. Bu çağrı üzerine, daha önce benzer girişimlere mesafeli duran Başpiskopos Makarios da 27 Ocak 1977'de Denктаş ile görüşmeyi kabul etmiştir. Ardından 12 Şubat 1977'de, Birleşmiş Milletler Genel Sekreteri Dr. Kurt Waldheim'ın da katılımıyla Lefkoşa'daki UNFICYP merkezinde ikinci zirve gerçekleştirilmiştir. Yaklaşık

²⁴ Necati Münür Ertekün, 1981, s. 278-279.

²⁵ United Nations, High-Level Agreement between Archbishop Makarios and Mr. Rauf Denktash, 12 February 1977. Necati Münir Ertekün, The Cyprus Dispute and the Birth of the Turkish Republic of Northern Cyprus (Oxford: K. Rustem & Brother, 1981), 155–160.

dört saat süren bu toplantıda, toplumlararası müzakerelerde tarafların temsilcilerine rehberlik etmesi amacıyla bir dizi temel ilke üzerinde mutabakat sağlanmış ve bu ilkeler daha sonra “*Dört Rehber İlke (Four Guidelines)*” olarak literatüre geçmiştir.

Rum tarafı söz konusu ilkeleri uluslararası baskılar sonucunda kabul etmiş olsa da, süreç içinde zaman zaman bu prensiplerden uzaklaştıkları gözlemlenmiştir. Bununla birlikte, söz konusu dört ilke 19 Mayıs 1979 tarihli *On Maddelik Anlaşma'nın ikinci maddesi* ile yeniden teyit edilmiştir²⁶

9 Ağustos 1980'de toplumlararası görüşmeler yeniden başladığında, Rum politikacı Glafcos Klerides, 24 Haziran 1980'de Eleftheria Meydanı'nda yaptığı bir konuşmada şunları açıkladı: Makarios 1977'de iki bölgeyi yapı fikrine onay vermişti. Klerides ise, dönemin Rum lideri Kiprianu'yu Makarios'un çizgisinden sapmakla suçladı. Kiprianu'nun Türk tarafıyla “iki bölgelilik” fikrini görüşmeyi reddettiğini, bu konuyu diğer rehber ilkelerle bağlayarak koşullara tabi tuttuğunu söyledi²⁷. Yaklaşık 14 aylık bir durgunluktan sonra Rum tarafı, “Dört İlke”nin hem iki bölgeyi yapı hem de güvenlik unsurlarını içerdiğini sonunda kabul etti. 9 Ağustos 1980'de yeniden başlayan görüşmelerde, Rum müzakereci bu ilkeleri açıkça reddetmedi ve sessiz kaldı.²⁸

Sonuç olarak: “Dört İlke”, her iki taraf tarafça hâlen kamuya açık biçimde bilinmektedir. Bu da 19 Mayıs 1979 tarihli On Maddelik Anlaşma'nın 2. Maddesiyle teyit edilmiştir. 12 Şubat 1977 Yüksek Düzeyli Anlaşması (Dörtlü İlkeler/Dört Rehber İlke) kapsamında Makarios ve Denktash arasında uzlaşılan dört ilkede *mülkiyet* konusunda ikinci madde “ *her toplumun idaresi altında olacak toprak miktarının, ekonomik yaşayabilirlik veya verimlilik ile mülkiyet hakları göz önünde bulunurularak ele alınacağı kabul edilirken* 3'üncü maddesinde de *mülkiyet hakkının görüşmelerde ele alınacağı* kabul edilmiştir.²⁹

2004 yılında referanduma sunulan *Annan Planı* da, kuzeyde Rumlara eski mülkleri için sınırlı iade öngörmüştür. Bu bağlamda, Kıbrıs Türklerinin adanın kuzeyinde kendi siyasi otoritelerini kurmaları ve mülkiyet konusunda özgün bir düzen tesis etmeleri, yalnızca fiili bir durum değil, aynı zamanda uluslararası toplumun çözüm parametreleri içerisinde kabul edilen bir temel ilkeye dayanmak³⁰ olmasından ötürü Rumlar planı yüzde 75 oranında red etmiştir. Buna rağmen Rumlar 2004'te tek yanlı Avrupa Birliği üyesi yapılmışlardır. Bu üyelik yeniden Kıbrıs meselesinin özüne ve mevcut anlaşmalarına (örn. Garanti Antlaşması) aykırı şekilde gerçekleştirilirken birliğin Kopenhag Kriterlerine aykırı şekilde siyasi meselesi olan bir konumda olan Kıbrıs'ı tek “devlet” esasında tanıyarak üye yapması sorunu derinleştirmiştir. Bu durum Rumların yeniden, mülkiyet meselesini siyasi

²⁶ United Nations, High-Level Agreement between Archbishop Makarios and Mr. Rauf Denktash, 12 February 1977; United Nations, Ten-Point Agreement between Mr. Rauf Denktash and Mr. Spyros Kyprianou, 19 May 1979; Ertekün, 280.

²⁷ Ertekün, 280.

²⁸ Ertekün, 280.

²⁹ High-Level Agreement of 12 February 1977, MFA Greece.

³⁰ United Nations, The Comprehensive Settlement of the Cyprus Problem (Annan Plan), Report of the Secretary-General, UN Doc. S/2004/437, 28 May 2004.

müzakereler yerine bireysel dava yoluyla çözmeye yönelik yeni bir strateji içine girmesine etken olmuş ve bireysel mülkiyet esasında çözüm iddialarını *Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM)* önüne taşımaya başlamıştır. Bu bağlamda *Loizidou v. Turkey*, *Xenides-Arestis v. Turkey* ve nihayet *Demopoulos v. Turkey* kararları, mülkiyet konusunun bireysel başvurular aracılığıyla uluslararası hukuk düzlemine taşındığının en önemli örneklerini teşkil etmiştir.³¹

2005 ve 2006 yıllarında verilen *Xenides-Arestis v. Turkey* kararları ile AİHM, başvuruçunun kuzeydeki taşınmazlarına erişiminin engellenmesini Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin Ek 1 No'lu Protokolü'nün 1. maddesi (mülkiyetin korunması) bağlamında ihlal olarak değerlendirmiştir. Bununla birlikte Mahkeme, yalnızca tazminat ödenmesini yeterli görmemiş; Türkiye'den bu ihlalleri giderecek *etkin ve ulaşılabilir bir iç hukuk yolu tesis etmesini* talep etmiştir³². Bu yükümlülük doğrultusunda, 2005 yılında KKTC Cumhuriyet Meclisi tarafından kabul edilen *67/2005 sayılı yasa ile Taşınmaz Mal Komisyonu (TMK)* kurulmuştur³³. TMK, mülkiyet uyuşmazlıklarının çözümü için iade, takas ve tazminat mekanizmalarını içeren bir çerçeve sunmuş; AİHM de 2010 tarihli *Demopoulos v. Turkey* kararında bu yapıyı "etkin iç hukuk yolu" olarak tanımıştır³⁴. Böylece, mülkiyet meselesi bireysel başvurular düzeyinde AİHM önüne doğrudan taşınamaz hale gelmiş ve TMK başvuruların ilk adresi haline gelmiştir.

2017 yılında gerçekleştirilen *Crans-Montana Konferansı*, çözüm sürecinin temel parametreleri arasında güvenlik ve garantiler, toprak düzenlemeleri, siyasi eşitlik ve mülkiyet başlıklarını öne çıkarmıştır. Mülkiyet konusundaki tartışmalar özellikle şu üç eksenle yoğunlaşmıştır:

a) *Bireysel iade hakkı*: Rum tarafı, kapsamlı bir iade mekanizması talep etmiş; buna karşılık Türk tarafı, iadenin sınırlandırılması gerektiğini, aksi takdirde iki kesimlilik ilkesinin ciddi şekilde zedeleneceğini ileri sürmüştür.

b) *Tazminat fonu*: Mülkiyetin iadesinin sınırlı kalacağı durumlarda ödenecek tazminatın finansman sorunu gündeme gelmiştir. Bu noktada, tazminat fonunun federal devlet bütçesinden mi, uluslararası toplumdan mı

³¹ *Loizidou v. Turkey*, AİHM, Karar (Esas), 18 Aralık 1996, Reports 1996-VI; *Xenides-Arestis v. Turkey*, AİHM, Karar, 22 Aralık 2005, Başvuru No. 46347/99; *Demopoulos and Others v. Turkey*, AİHM (Büyük Daire), Karar, 1 Mart 2010, Başvuru No. 46113/99 vd.; *James Ker-Lindsay, EU Accession and UN Peacemaking in Cyprus* (New York: Palgrave Macmillan, 2005), s. 95-103.

³² *Xenides-Arestis v. Turkey*, ECtHR, Judgment, 22 December 2005, App. No. 46347/99; *Xenides-Arestis v. Turkey* (Just Satisfaction), ECtHR, Judgment, 7 December 2006, App. No. 46347/99.

³³ Turkish Republic of Northern Cyprus, Law No. 67/2005 on the Compensation, Exchange and Restitution of Immovable Properties, Official Gazette of the TRNC, 2005 (İngilizce metin için bkz. UNHCR Refworld, <https://www.refworld.org/legal/legislation/natlegbod/2005/en/61604,s.e.t.05.05.2025>).

³⁴ *Demopoulos and Others v. Turkey*, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (Büyük Daire), Karar, 1 Mart 2010, Başvuru No. 46113/99, 3843/02, 13751/02, 13466/03, 10200/04, 14163/04, 19993/04 ve 21819/04, HUDOC – [https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-97649\(s.e.t.05.03.2025\)](https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-97649(s.e.t.05.03.2025)).

ya da Avrupa Birliği fonlarından mı karşılanacağı hususu taraflar arasında ciddi tartışmalara yol açmıştır.

c) *Toprak-mülkiyet bağlantısı*: Mülkiyet meselesi aynı zamanda toprak düzenlemeleriyle yakından bağlantılı olarak ele alınmıştır. Özellikle vakıf taşınmazlarının bulunduğu *Maraş/Varoşa* dosyası, hem mülkiyet hakları hem de toprak düzenlemeleri bağlamında tartışmaların merkezinde yer almıştır.³⁵

Konferansın başarısızlıkla sonuçlanmasının ardında yalnızca güvenlik ve garanti başlıklarında yaşanan anlaşmazlıklar değil, aynı zamanda mülkiyet konusundaki Güney Kıbrıs'ın *uzlaşmaz tutumları* etkili olmuştur. Özellikle, Rum tarafının geniş kapsamlı *bireysel iade* talebinde ısrar etmesi ve Türk tarafının iki kesimlilik parametresine zarar vermeyecek *sınırlı iade yaklaşımını koruması*, aradaki uçurumu kapatmayı imkânsız hale getirmiştir. Böylece ortak zemin bulunamamış ve mülkiyet meselesi, diğer müzakere başlıkları ile beraber Crans-Montana görüşmelerinin kilit çıkmazlarından biri olmuştur.

C. KKTC ANAYASASI VE YASALAR TAHTINDA MÜLKİYET GÜVENCESİ

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti (KKTC), 15 Kasım 1983 tarihinde bağımsızlığını ilan etmiştir. Bunu takiben 1985 yılında kabul edilen anayasa ile devletin kurumsal yapısı belirlenmiş; yasama, yürütme ve yargı organları arasındaki işleyiş kuvvetler ayrılığı ilkesine dayalı olarak düzenlenmiştir. Anayasa'nın 36.³⁶ ve 159.³⁷ maddeleriyle mülkiyet hakkı tanınmış ve müzakerelere dayanan ilkeler bağlamında korunmuştur.³⁸

³⁵ United Nations, Conference on Cyprus, Crans-Montana, Switzerland, 28 June–7 July 2017: Report by the Secretary-General, UN Doc. S/2017/814, 28 Eylül 2017. Ioannis N. Grigoriadis, “Cyprus Negotiations Thwarted by Issues on Security and Guarantees,” *SWP Comments* 28 (Temmuz 2017), German Institute for International and Security Affairs; ayrıca bkz. James Ker-Lindsay ve Hubert Faustmann (ed.), *The Government and Politics of Cyprus* (Oxford: Peter Lang, 2019), s. 233–240.

³⁶ Mülkiyet Hakkına Ait Genel Kural
Madde 36

(1) Her yurttaş, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, kamu yararı amacıyla ve yasa ile sınırlanabilir.

(2) Mülkiyet hakkının kullanılmasına, kamu güvenliği, genel sağlık, genel ahlak, kent ve ülke planlaması veya herhangi bir malvarlığının kamu yararı için geliştirilmesi ve faydalı kılınması veya başkalarının haklarının korunması için kesin olarak gerekli kısıntı veya sınırlamalar yasa ile konabilir.

(3) Malvarlığının ekonomik değerini fiilen azaltan kısıntı ve sınırlandırmalar için derhal tam bir tazminat ödenir; anlaşmazlık halinde tazminatı hukuk mahkemesi saptar.

(4) Yukarıdaki (2). ve (3). fıkra kuralları, herhangi bir verginin veya para cezasının tahsili, herhangi bir hükmün yerine getirilmesi, sözleşmeden doğan bir yükümlün yerine getirilmesi veya can veya malın tehlikeden korunması amacı ile yasa ile konmuş kuralları etkilemez.

(5) Devletin, 159. maddede belirtilen taşınmaz mallar üzerindeki hakkı saklıdır..”

³⁷ Devletin Mülkiyet Hakkı
Madde 159

1974 sonrasında Rumların terk ettiği taşınmaz malların statüsü, **KKTC Anayasası'nın 159. maddesi** ile düzenlenmiştir. Buna göre bu mallar kamu mülkiyetine geçmiş sayılmış ve üzerinde tasarruf yetkisi devlete bırakılmıştır.

Bu hükmün nasıl anlaşılması gerektiği konusunda **KKTC Anayasa Mahkemesi'nin 1987 tarihli D.5/87 sayılı kararı** yol göstericidir. Mahkeme, “*terk edilmiş taşınmaz*” kavramının, 13 Şubat 1975'te Kıbrıs Türk Federe Devleti'nin ilan edildiği tarihte, Kıbrıs Türk toplumu vatandaşı olmayan ya da KKTC'nin kontrolü dışındaki bölgelerde yaşayan kişilere ait malları kapsadığını açıklamıştır. Bu gruba Kıbrıs Cumhuriyeti yurttaşları, Rum

(1) 15 Kasım 1983 tarihinde, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti sınırları içinde bulunan, ve;

(a) Tapusu, 16 Ağustos 1960 tarihinden önce Kıbrıs Hükümeti adına kayıtlı tüm taşınmaz mallar ile, 16 Ağustos 1960 tarihinden sonra Kıbrıs Cumhuriyetine intikal eden tüm taşınmaz mallar; kamuya ait yollar, sular, su kaynakları, liman ve sahiller, rıhtım ve iskeleler, göller, dere ve göl yatakları, tarihi kent, bina ve kalıntılar ile kaleler ve bunların alanları, doğal servetler ve yeraltı kaynakları, ormanlar, savunma yapı ve tesisleri ile yeşil saha ve parklar; kamuya açık köy ve tarla yolları, kamu hizmetinde kullanılan binalar;

(b) Kıbrıs Türk Federe Devletinin ilan edildiği 13 Şubat 1975 tarihinde terkedilmiş bulunan veya sözkonusu tarihten sonra yasanın terkedilmiş veya sahihsiz taşınmaz mal olarak nitelendirdiği veya hüküm veya tasarrufu kamuya ait olması gerekli olup da aidiyeti saptanamamış olan tüm taşınmaz mallar, bina ve tesisler; ile

(c) 1960 Kuruluş Andlaşmasında ve ona bağlı eklerde belirlenen askeri tesis, rıhtım, kamp vesair talim sahaları içinde bulunan tüm taşınmaz mallar,

Tapuda böyle kayıtlı olup olmadığına bakılmaksızın, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinin mülkiyetindedir ve tapu kayıtları buna göre düzeltilir.

(2) Yukarıdaki (1). fıkranın (a) ve (c) bendlerinde sözü edilen taşınmaz malların mülkiyeti, bu Anayasanın başka herhangi bir kuralına bakılmaksızın gerçek veya tüzel kişilere devredilemez.

Ancak, kamuya ait yollar ile kamuya açık köy ve tarla yolları üzerinde Devletin gerekli düzenlemeleri yapması bu kuralın dışındadır.

Bu taşınmaz mallar üzerinde kamu yararı için belli sürelerle irtifak ve intifa hakkı gibi aynı haklar ile uzun vadeli icarlar, yasa ile belirlenen biçimve koşullarla tesis ve tescil edilebilir.

Süresi elli yılı aşan bu gibi hakların tesis ve tescili, Cumhuriyet Meclisinin onayı ile mümkündür.

(3) Yukarıdaki (1). fıkranın (b) bendinde belirtilen taşınmaz mallardan, orman, yeşil saha, anıt ve park yerleri, sular, yeraltı suları, doğal kaynaklar ve savunma alanları, akmu yönetimi ve askeri amaçlar için gerekli bina, tesis ve arsalar ile şehir ve kırsal planlama ve toprak koruma amaçları için gerekli görülenler dışında kalan taşınmaz mallar üzerindeki mülkiyet hakkının gerçek veya tüzel kişilere devredilmesi yasa ile düzenlenir.

(4) Yukarıdaki (1). fıkranın (b) ve (c) bendlerinin kapsamına giren taşınmaz mallar ile ilgili olarak meşru hak iddia edenlerin ortaya çıkması halinde, haklarının ispatı için gerekli usul ve koşullar ile alacakları tazminat esasları yasa ile düzenlenir.

(5) Dini ibadet yerleri ile bunların içinde bulundukları taşınmaz mallar gerçek veya tüzel kişilere devredilemez. Devlet, bunların korunması, bakımı ve idamesi için gerekli önlemleri alır

³⁸ Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Anayasa, Lefkoşa, 7 Mayıs 1985.

Yönetimi yurttaşları, Yunan ve Rum asıllı kişiler, Ermeniler ve bunların kurduğu şirketler veya kurumlar da dahildir.

Mahkeme ayrıca, “*terk edilmiş*” ifadesinin, 1974 Barış Harekâtı sonrası ortaya çıkan fiili durumla bağlantılı olduğunu vurgulamıştır. Yani, savaş ve ardından gelen *gönüllü nüfus mübadelesi* nedeniyle bu taşınmazların fiilen sahipsiz kaldığı kabul edilmektedir.

Sonuç olarak, Anayasa’nın 159. maddesi, terk edilmiş malların kamu yararı için devlete geçmesini öngörmektedir. Bu malları kullanan kişilerin hakları engellenmemekte; Anayasa’nın 2. maddesinde belirtilen “devletin ülkesi ve halkı ile bölünmez bütünlüğü” ilkesi doğrultusunda uygulama yapılmaktadır. Bu nedenle, söz konusu malların statüsünü yorumlarken ayrıca bir “niyet unsuru” aramaya gerek yoktur.³⁹

Bu anayasal ve yasal düzenlemeler aracılığıyla KKTC, iç hukuk bakımından Kıbrıs Türk halkına mülkiyet hakkı tanımış ve söz konusu taşınmazlar üzerinde meşru biçimde tasarrufta bulunmuştur. Bu süreçte, kimseyi yerinden etmeye zorlayan ya da anti-demokratik nitelikte bir düzen kurulmamış; aksine uygulamalar, *Kıbrıs meselesinde tarafların üzerinde uzlaştığı iki kesimlilik ilkesine* uygun şekilde yürütülmüştür.

D. KKTC’NE GÜVEN-İYİ NİYETLİ KAZANIM İLKESİ

Daha önce de değinildiği üzere, 1977 tarihli Doruk Anlaşmaları ile mülkiyet meselesinin kapsamlı çözüm sürecinde ele alınacağı teyit edilmiş, aynı zamanda çözüm modelinin *iki kesimlilik (bi-zonality)* ilkesi temelinde şekilleneceği uluslararası düzeyde kabul görmüştür. İki kesimlilik, ilk kez 12 Şubat 1977’de imzalanan *Denктаş-Makarios Yüksek Düzey Anlaşması* ile somut biçimde tanımlanmış; ardından 19 Mayıs 1979’da gerçekleştirilen *Denктаş-Kipriyanu Doruk Anlaşması* ile pekiştirilmiştir.⁴⁰ KKTC’nin ilanından sonraki dönemde, Birleşmiş Milletler zemininde gerçekleştirilen müzakereler esas itibarıyla federal temelde bir çözüm modeli etrafında yürütülmüştür. Ancak Kıbrıs Rum tarafının, çeşitli BM parametreleri ve prensip kararlarına rağmen bu modelin etrafında öngörülen siyasi eşitliği dahi kabul etmemesi, Kıbrıs Türklerini farklı bir siyasal çizgiye yöneltmiştir. Bu

³⁹ Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Anayasa Mahkemesi, D.5/87 sayılı karar (1987), KKTC Mahkemeleri; erişim: https://mevzuat.mahkemeler.net/Kararlar/Anayasa/dno/1987/5_87.doc?rnd=25516 (s.e.t. 2.09.2025).

⁴⁰ Birleşmiş Milletler Güvenlik Konseyi, Karar 649 (1990); Birleşmiş Milletler Güvenlik Konseyi, Karar 750 (1992).

İki kesimlilik ilkesi, mülkiyet düzenlemeleriyle doğrudan ilişkilidir. BM çerçevesinde yürütülen müzakerelerde bu ilke doğrultusunda: Toplumların nüfus ve mülkiyet yoğunluğunun korunması öngörülmüştür. Yani her toplumun kendi bölgesinde çoğunlukta kalma hakkı tanınır.

Bu durum, KKTC’nin kuzeyinde Rumların mülkiyet haklarının kısıtlandığını ve/veya geri dönüş yapamayacağını bunun sınırlandırıldığının kabul gören kararlardan ötürüdür. Bu bağlamda, ileride tartışacağımız KKTC’de AIHM kararı sonucunda kurulan Taşınmaz Mal Komisyonu’nun işleyişi, bireysel tazminat veya mülk iadesi yoluyla, iki kesimliliğe zarar vermeden çözüm üretmeyi hedefler.

gelişmeler sonucunda iki kesimlilik ilkesi *egemen eşitlik ve yan yana iyi komşuluk* esasına dayalı bir devlet tezinin de zeminini oluşturmuştur.

1. KKTC Devleti'nin İlanı ve Güncel Gelişmeler

Kıbrıs Türk tarafı, yaşanan siyasi süreçlerin sonucunda 15 Kasım 1983 tarihinde *Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ni (KKTC)* ilan etmiş, 1985 yılında ise halkoylamasıyla *KKTC Anayasası* kabul edilmiştir. KKTC'nin devlet olarak varlığını, uluslararası hukuk bakımından *1933 Montevideo Devletler Hak ve Yükümlülükleri Sözleşmesi'nin* 1. ve özellikle 3. maddeleri çerçevesinde değerlendirmek mümkündür. Bu hükümler, bir devletin bağımsızlığının siyasi tanımadan bağımsız olduğunu ortaya koymakta ve KKTC'nin kuruluşuna hukuki dayanak sağlamaktadır. Kıbrıs Türk halkı referandum yolu ile devletleşmeyi seçerken halkların kendi kaderini tayin hakkını (self determination ilkesi) kullanarak bu yönde adım atmıştır.

Demokrasi, hukukun üstünlüğü ve barış ilkelerine bağlılığını vurgulayan KKTC, ilanının ardından kendisini uluslararası topluma bu çerçevede tanıtmıştır. Bununla birlikte Kıbrıs Türk tarafı, devlet ilanına rağmen BM zeminindeki müzakerelere katılmayı sürdürmüş ve federal çözüm ihtimalini müzakere etmeye devam etmiştir⁴¹. Süreç içerisinde Kıbrıs

⁴¹ 1983 – KKTC'nin İlanı

15 Kasım 1983'te Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti ilan edildi.

1985–1986 – BM Çerçeve Anlaşması Girişimi

BM Genel Sekreteri'nin hazırladığı “Çerçeve Anlaşması” önerisi Türk tarafı tarafından imzalanmaya hazırlanırken Rum tarafı reddetti.

1992 – Gali Fikirler Dizisi

BM Genel Sekreteri Boutros Boutros-Ghali tarafından hazırlanan çözüm önerisi sunuldu. Rum tarafı uygulamaya yanaşmadı.

1999–2004 – Annan Planı Süreci

BM Genel Sekreteri Kofi Annan'ın planı referanduma sunuldu. Türkler %65 evet, Rumlar %76 hayır dedi. Rumlar AB'ye Kopenhag Kriterlerine aykırı olarak tek taraflı üye oldu.

2008–2012 – Talat-Hristofyas Görüşmeleri

Kapsamlı çözüm sağlanamadı.

2014 – Eroğlu-Anastasiadis Görüşmeleri

Müzakereler yeniden başladı fakat kısa sürede çözümsüzlükle sonuçlandı.

2015–2017 – Akıncı-Anastasiadis / Crans-Montana Süreci

Garantiler ve güvenlik konularında uzlaşma sağlanamadı. Crans-Montana Konferansı sonuçsuz kaldı.

2019 – Berlin Üçlü Görüşmesi

Yeni parametreler tartışıldı ancak sonuç alınamadı.

2021 – Cenevre 5+BM Gayriresmi Görüşmesi

KKTC iki devletli çözüm önerisini resmen sundu. Rum tarafı federasyon dışı modelleri reddetti. Ve Mülkiyet krizini yaratma stratejisi izledi. Kuzeyde mülk edinen yabancılara ve Türk iş insanlarına uluslararası tutuklama çıkartma çabasına girişti.

2023–2024 – BM'nin Yeni Özel Temsilcisi Atandı

Yeni diplomatik arayışlar başladı ancak tarafların pozisyonları hâlâ çok farklı.

Rum tarafının uzlaşmaz ve maksimalist tutumunu sürdürmesi, Türklerle herhangi bir *egemen eşitlik* temelinde paylaşımı reddetmesi, Kıbrıs Türk halkının iradesini giderek *iki devletli çözüm modelini müzakerelerde vazgeçilmez (sine qua non) bir ilke* olarak benimsemeye yöneltmiştir. Bu doğrultuda, Anavatan Türkiye'nin desteğiyle KKTC, kendi anayasal adıyla ilk kez *Türk Devletleri Teşkilatı'na gözlemci üye* olarak kabul edilmiş ve böylelikle devlet tezine uluslararası düzeyde yeni bir meşruiyet zemini kazandırılmıştır.

Bu ivme, Türkiye'nin *Mavi Vatan Doktrini* çerçevesinde Doğu Akdeniz'deki deniz yetki alanlarını korumaya yönelik politikaları ile de desteklenmiş; bu kapsamda Kıbrıs Türklerinin deniz yetki alanları konusundaki haklarının daha belirgin şekilde korunmasına yönelik adımlar atılmıştır. Türkiye ile KKTC arasında imzalanan *Kalkınma Planı* çerçevesinde Lefkoşa'da *Uluslararası Ercan Havalimanı'nın açılması*, inşaat ve turizm sektöründe gözlemlenen canlılık, Rum tarafında ciddi endişelere yol açmıştır.

Rum Yönetimi, bu gelişmelerin önünü kesmek amacıyla, *mülkiyet* başlığını öne çıkararak uluslararası hukuka aykırı girişimlerde bulunmuş; KKTC'de yabancıların taşınmaz edinmesini veya yatırım yapmasını engellemek için, güneye geçen veya Avrupa Birliği ülkelerine seyahat eden kişiler hakkında *uluslararası tutuklama emirleri* çıkarmak suretiyle süreci kontrol etmeye çalışmıştır⁴².

Rum yönetiminin bu eylemleri art niyetli bir tutumu göstermekte olup özellikle de Kıbrıs Türk egemenliğinin ifadesi olan KKTC'de *iyi niyetli mülkiyet edimlerine* (bona fide acquisition⁴³) karşı siyasi bir strateji olduğu açıktır. Zira Viyana Konferansı III'den beri kabul gören *iki kesimlilik normu* Rum liderliğince açıkça erozyona uğratılacak şekilde evrimleşmiştir.

2. İyi Niyetli Kazanım İlkesi

KKTC'nde iyi niyetli olarak ve hukuken geçerli işlemlerle elde edilen malların sahipleri *devlete ve müzakere süreçlerinde kabul gören iki kesimlilik normuna* güvenerek tüm işlemlerini yapmışlardır. Zira malı edinen kişi, malın kendisine hukuken ve geçerli şekilde devredildiğine inanmıştır. Hatta durumun meşruiyetini sorgulamasına gerek duymamıştır. Bu durum hukuken “iyi niyetli kazanım” hakkını koruduğu gibi hukukun genel ilkesi⁴⁴ tahtında da bu durum kabul görür. Zira “*medeni milletlerce tanınan ilkeler, uluslararası hukukun kaynaklarındandır.*” Dolayısıyla, “iyi niyet-bona fide” ilkesi,

⁴² Örneğin, Mayıs 2025'te, Rum tarafı dört Türk vatandaşına karşı uluslararası tutuklama emirleri çıkarmıştır. Bu kişiler, Lefko Şehir Gelişim Projesi (EDEN) kapsamında Türk iş insanları ve yatırımcılar olarak tanımlanmıştır. Bu emirler, Kuzey'deki projeler nedeniyle geliştirme ve satış mazeretiyle çıkarılmıştır. Bakınız: Knews, “Cyprus targets Turkish nationals over property sales in occupied north”, 14 Mayıs 2025.

⁴³ Bona fide acquisition, bir kişinin iyi niyetli olarak ve hukuken geçerli bir işlemle bir malı edindiğinde, önceki malik veya üçüncü kişilerce öne sürülecek hak iddialarına karşı korunabileceği ilkesidir.

⁴⁴ General Principles of Law) Statute of the International Court of Justice (ICJ), Madde 38/1(c)

pek çok ulusal hukukta da ortak olduğundan uluslararası hukukun genel ilkesi olarak kabul edilir.⁴⁵

İyi niyetli sayılamayacak haller *hileli işlemlerin* gösterildiği durumlarda kendini gösterir ki Rum yönetiminin mülkiyet meselesini Ceza Yasasının parçası haline getirme eylemi⁴⁶siyasi bir harekettir. Başka bir ifadeyle, mülkiyet hakkı, temel haklar arasında yer alır ve çoğunlukla *özel hukuk* veya *idare hukuku* düzenlemeleriyle korunur. Ceza hukuku ise son çare (ultima ratio) mekanizmasıdır; yalnızca toplum düzenini ciddi şekilde ihlal eden, tehlike yaratan davranışları cezalandırmaya yöneliktir. Rum tarafının 2006'da yaptığı Ceza Kanunu değişiklikleri (*m.303A*) ile kuzeyde taşınmaz satın alan, kullanan ya da bu malların reklamını yapan kişileri 7 yıla kadar hapisle cezalandırması, bu temel ayrımı nasıl kuzeye yayarak cezai nitelik durumuna taşımaya çalıştıklarını bize göstermektedir. Ceza hukuku yoluyla mülkiyetin tartışmaya açılması, ve bunun yetkisi olmayan ve Kıbrıs meselesinin doğasında genel kabul gören ilkelerle bağdaşmaz tutumu yeni bir hukuk tanımaz otoritenin de varlığını gösterir.

Oysa KKTC Anayasa'nın 36 ve 159'uncu maddeleri bizi doğrudan mülkiyet konusunda Kıbrıs Türk halkının mülkiyet hakkına yönelik tutumunu gösterir. Anayasa tahtında madde 36(1)'e baktığımızda KKTC vatandaşlarının miras ve mülkiyet hakkına sahip oldukları ifade edilirken mülkiyet hakkının yalnızca *kamu yararı* amacı söz konusu olduğu hallerde yasa ile sınırlanabileceği belirtilir. İlâveten 36(2)'inci madde tahtında mülkiyet hakkının kullanılmasının kısıntı ve sınırlamalarının da yasa ile konulabileceği belirtilebilirken, genel sağlık, kamu güvenliği, genel ahlak, ve/veya kent ve ülke planlaması veya herhangi bir mal varlığının kamu yararı için geliştirilmesi ve/veya faydalı kılınması veya başkalarının haklarının korunması için bunun gerçekleştirilebileceği belirtilir. Anayasa'nın 36(3)maddesi ise, şahısların mal varlığında özellikle de kısıntı ve sınırlanırma söz konusu olduğu durumlarda fiilen böyle bir duruma geçilmesi halinde derhal tam bir tazminat ödenmesi hükmünü içermektedir.

KKTC Anayasası tahtında elinde mülkiyeti bulunan herkesin *devlete güven ilkesine göre iyi niyetli bir şekilde davrandığı* aşikardır. Bunun ötesinde Anayasa'nın mülkiyet hakkı üzerine 36'ıncı maddesi tahtında *tazminat* haklarını ilerletmek için kimi şartların yerine gelmesi gerekir. Evvela mülkiyeti elinde bulunduran kişinin ispat külfeti kendinde olmak üzere şu şartların oluştuğunu göstermesi gerekir: "*Bir Mülkiyet hakkı varlığı, mülkiyet hakkının kullanımına bir sınırlama ve kısıtlama getirildiği, bu sınırlama ve kısıtlama*

⁴⁵ Markus Koztur, "Good Faith (Bona Fide)", Oxford Public International Law (OPIL), erişim: <https://opil.ouplaw.com/display/10.1093/law:epil/9780199231690/law-9780199231690-e1412> (s.e.t. 2.09.2025).

⁴⁶ GKRY Dışişleri Bakanlığı, "A Law for the Amendment of the Criminal Code" başlıklı non-paper dokümanı, erişim: [http://www.mfa.gov.cy/mfa/properties/occupiedarea_properties.nsf/All/EBAF5176B74F7CAEC22572880041F96A/\\$file/A%20Law%20for%20the%20Amendment%20of%20the%20Criminal%20Code.pdf](http://www.mfa.gov.cy/mfa/properties/occupiedarea_properties.nsf/All/EBAF5176B74F7CAEC22572880041F96A/$file/A%20Law%20for%20the%20Amendment%20of%20the%20Criminal%20Code.pdf) (s.e.t. 2.09.2025).

sonucu mal varlığının ekonomik değerinin fîilen azaldığını".⁴⁷Anılan ispat külfeti KKTC Yargıtayı tarafından tespit edilen kıstasların ifadesi olup,bunun genişletilmesi AİHM kararlarına göre mümkündür. Ancak buna rağmen KKTC Anayasası mülkiyet hakkını değerlendirirken iktisadi değer ile ilgili olarak mevcudiyet gösteren herşeyin mülkiyet hakkı olduğunu belirtirken bu değerle ilgili olarak da mutlak surette *meşru bir beklenti* olması gereken bir kişi varlığının önemi kabul görmüştür.⁴⁸

Mülkiyet hakkı ve kapsamının uluslararası hukuka uygun olacak tarzda belirlenebilmesi bakımından dikkate alınması gereken ve mevzuatımız kapsamında olan diğer hukuki kaynak Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin Ek 1. Protokolün 1. maddesidir. İlgili madde aynen şöyledir: Mülkiyetin korunması hususunda, *"her gerçek ve tüzel kişinin, mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Herhangi bir kimse, ancak kamu kararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir"*. Buradan da anlaşılabileceği üzere, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka hâlel gelmemektedir.

AİHS'ne baktığımızda, 1 No.lu Ek Protokolün 1. Maddesinde ortaya konan korumanın sadece söz konusu mülk ile ilgili olarak *"hak iddiası"* mümkün ise geçerli olma durumunun kişiye *"hak kazanma"* ile ilgili bir hak vermediğidir⁴⁹. Bu doğrultuda üzerinden bir çare istenen hak varlığında, bu hak ileri sürüldüğü ve/veya iddia edildiği anda mevcut *iddianın, savunulabilir veya talebi dile getirilebilir, yani ileri sürülebilir nitelikte olması gerekir*.⁵⁰Dolayısıyla mülkiyet konusunda iddiada bulunanın hukuki bir hakkı olması gerekir. Burada AİHS Ek 1 Protokol 1. Maddeye bakıldığında mülkiyetin korunması meselesinde *"herkesin mallarından barışçıl şekilde yararlanma hakkı"* vardır ve *"herkesin de mülkiyet hakkına saygı gösterilmesi"* gerekir. Bu genel kabul gören kural AİHM kararlarında Demopolos .v Turkey kararında KKTC'nin iç hukukun etkinliğini kabul görmesi ve özellikle de Taşınmaz Mal Komisyonunu iç hukuk alanında bir çare kabul edilmesi ile yeni bir duruma evrimleşmiştir. Bu hukuksal uygulamalar tahtında KKTC Anayasasının 159. Maddesi(1) tahtında Komisyon'a yapılan başvurular değerlendirilmektedir. Bu kapsamda *Anayasanın 159'uncu Maddesinin (1)'inci Fıkrasının (B) Bendi Kapsamına Giren Taşınmaz Malların Tazmini, Takası Ve İadesi Yasası (67/2005 Sayı Yasa), Bu yasa'nın Madde 8(2) ve 22 Altında Tüzüğü, , Anayasanın 159'uncu Maddesinin (1)'inci Fıkrasının (b) bendi kapsamı giren, KKTC Hukukua göre Mülkiyet Hakkı Herhangi bir Gerçek veya Devlet Dışındaki Tüzel Kişiye Ait Olmayan ve*

⁴⁷ Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Yargıtay (Hukuk), D.8/2009 sayılı karar, Esas No. 101/2007, Karar No. D.8/2009, Lefkoşa, 2009.

⁴⁸ Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Anayasa Mahkemesi. KS 14/2015 (D. 9/2017). Lefkoşa, 29 Haziran 2017. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Anayasa Mahkemesi. KS 5/2015 (D. 2/2017). Lefkoşa, 31 Mart 2017.

⁴⁹ H. Gürbüz Sarı, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Ek 1 No'lu Protokol'e Göre Mal Varlığının Korunması (Ankara: Beta Yayınları, Nisan 2006).

⁵⁰ Feyyaz Gölcüklü,ve Şeref Gözübüyük,Abdurrahman Saygılı, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve. Uygulanması, (Turhan Kitapevi,2019).

Tasarruf Hakkı Halen Gerçek veya Tüzel Kişiyeye veya KKTC Devletine Ait Bulunan Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakların Devri ve Kaydedilmesi Yasası İçdüzeni 2008 oluşturulmuştur. Bu yasalar tahtında taşınmaz mal ile ilgili tefsir açıklanırken Anayasanın 159'uncu maddesinin (1)'inci fıkrasının (b) bendi kapsamına giren, KKTC hukukuna göre *mülkiyet hakkı herhangi bir gerçek veya Devlet dışındaki tüzel kişiye ait olmayan ve bu Yasaya göre tasarruf hakkı halen bir gerçek veya tüzel kişiye veya Devlete ait taşınmaz malı anlatır*" denmektedir.⁵¹

AIHM ise 1 No.lu protokolün 1. Maddesinin değerlendirilmesinde herhangi bir *ilhal* varlığı veya *müdahale* olup olmadığı hususunu incelerken evvela *anayasal zeminde tanınan bir mülkiyet hakkı var olup olmadığı* ve özellikle AIHS Ek 1. Protokol 1. Madde tahtında *mülkiyet hakkı veya sahiplik* olup olmadığı tartışırken, bu mülke herhangi bir müdahale var mı yokmu bakmaktadır. Daha da öte müdahale varsa bunun *kamu yararı veya genel menfaatlere* dayalı bir *meşru amaca* hizmet edip etmediğini tespit edecektir. Bu tespiti yaparken *orantılık* ilkesini devreye sokacaktır. Kamunun burada herhangi bir menfaati varsa burada adil bir denge kurulup kurulmadığı, söz konusu müdahale yapılırken *hukuki kesinlik* veya *yasallık* ilkesinin uyumlu olup olmadığına bakmaktadır.

Bu esaslar Kıbrıs Türk tarafının, mülkiyet rejimini düzenlerken temel aldığı yasal çerçeve haline gelmiştir. Özellikle KKTC'ye güvenerek mülkiyet elde eden herkes devletin kendi içinde oluşturduğu yasal haklar çerçevesinde hareket etmektedir. Örneğin *Fasıl 224: Taşınmaz Mal Edinme ve Tasarruf Yasası* bunlardan biridir⁵². Bu yasa, Kıbrıs'ın İngiliz Sömürge döneminden kalma ve 1974 sonrası KKTC'de yürürlükte bırakılan bir iç hukuk normudur. KKTC'nin kendi egemenliği altında mülkiyet düzenlemelerini bağımsız olarak gerçekleştirmesinin meşru dayanağını oluşturur⁵³. Özellikle *yabancıların taşınmaz edinimi* konusunda *Fasıl 109 kapsamında Yabancıların Taşınmaz Mal Edimi Yasası* devreye girere ve, Bakanlar Kurulu onayı şartı getirmektedir. Fasıl 224 Taşınmaz Mal Yasası'nın 2. maddesine göre "mal sahibi" herhangi bir taşınmaz malın, adına kayıtlı olsun veya olmasın, sahibi olarak kaydedilme hakkına sahip olan kişidir.⁵⁴

⁵¹ Anayasanın 159'uncu Maddesinin (1)'inci Fıkrasının (b) bendi kapsamı giren, KKTC Hukukua göre Mülkiyet Hakkı Herhangi bir Gerçek veya Devlet Dışındaki Tüzel Kişiyeye Ait Olmayan ve Tasarruf Hakkı Halen Gerçek veya Tüzel Kişiyeye veya KKTC Devletine Ait Bulunan Taşınmaz Mallar Üzerindeki Hakların Devri ve Kaydedilmesi Yasası İçdüzeni 2008.

⁵² Bu yasa, Kıbrıs İngiliz Sömürge dönemi yasalarından biri olup, taşınmaz malların edinimi, tasarrufu, alım-satımı ve devrine dair hükümleri düzenler.KKTC'de 1974 sonrasında da yürürlükte kalmıştır (İngiliz hukuk sisteminden miras kalan "fasıl" sistemiyle birlikte).Yasa, özellikle yabancıların taşınmaz edinimi konusunda sınırlamalar ve izin prosedürleri içerir..Yasa, uluslararası mülkiyet tartışmalarında, özellikle Rum tarafının "illegal mal satışı" iddialarına karşı KKTC'nin dayandığı iç hukuk temelidir.

⁵³ Fasıl 224, Taşınmaz Mal Edinme (Tasarruf, Kayıt ve Takdiri Kıymet) Yasası.

⁵⁴ Fasıl 224 Taşınmaz Mal Yasası'nın 3 A ve 4. maddeleri, iyi niyetli üçüncü kişilerin haklarını mal sahibi karşısında korumamaktadır. Bu sonuçtan hareket ettiğimizde, kaynağı hile ve sahtekarlık olan bir hukuki ilişki içerisinde el değiştiren taşınmaz malın ilk sahibi koruma altında kabul edilir. İyi niyetli alıcının hile ve sahtekarlığa

KKTC'de mülkiyet edinen, bu mülkler üzerinde işlem yapan, tasarruf eden, inkişaf yapan veya diğer haklarını kullananlar tamamen iç hukukta öngörülen yasalar tahtında hareket ederek, Devlete vergilerini ödeyerek hareket etmektedirler. Dolayısıyla bu eylemlerde GKRY'nin iddialarının temelini oluşturan “*hileli işlemler*” veya “*dolandırıcılık*” söz konusu olamaz. Keza GKRY'nin konu taşınmazlar üzerinde hiçbir anlamda talepleri gündeme gelemez. Bunun hem devletler hukuku açısından mümkün değildir, hemde Kıbrıs meselesi bağlamında bugüne kadar iki kesimliliğin prensip karar kabul edilmesi açısından mümkün değildir. Bu durum Taşınmaz Mal Komisyonu'nun KKTC'de kurulması sonrasında aynı şekilde muhafaza edilmiştir. **67/2005 sayılı “Taşınmaz Mal Yasası”** amacı, Kıbrıs'ın kuzeyinde terk edilen taşınmaz mallarla ilgili hak iddialarını, tazminat, takas veya iade yoluyla çözümlenektir.⁵⁵ Esasen Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde normatif temel, **Anayasa'nın 159. maddesi, 67/2005 sayılı yasa** ve buna bağlı uygulama tüzükleri ile **13/2008 sayılı değişiklikten** oluşmaktadır.⁵⁶ Bu düzenlemeler, TMK'nın iki kesimlilik ve iki toplumluluk ilkelerine uygun biçimde çalıştığını ve bu çerçevede mülkiyet meselesine çözüm getirmeyi hedeflediğini resmî olarak ortaya koymaktadır.

TMK'nın kurulması, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin (AİHM) **Xenides-Arestis v. Turkey** davasında verdiği hükümler doğrultusunda gerçekleştirilmiştir. AİHM, **1 Mart 2010** tarihli **Demopoulos ve Diğerleri v. Türkiye** kararında, TMK'yı *etkin bir iç hukuk yolu* olarak kabul etmiş ve başvuru sahiplerinin iç hukuk yollarını tüketmeden AİHM'ye başvuramayacaklarına hükmetmiştir.⁵⁷ Yakın dönemde, **Mediterranean Tours v. Turkey (2025)** kararında AİHM, Demopoulos içtihadını teyit etmiş ve TMK'nın meşruiyetini bir kez daha vurgulamıştır.⁵⁸

KKTC iç mevzuatı dikkate alındığında “*herhangi bir yasanın uygulanmasından çıkabilecek adil olmayan sonuçlara karşı Equity Prensiplerine dayanılarak talepte bulunma hakkı*” Mahkemeler Yasası madde 38 tahtında söz konusudur.

maruz kalmış mal sahibine karşı üstün bir hakkı olmadığı gibi, Yasanın açıklıkla belirttiği aleni müzayede ile satışlardaki iyi niyetli alıcılar hariç, iyi niyetli alıcılar mal sahibi sıfatını kazanmazlar. Cari mevzuat kapsamında olan Fasil 224 Taşınmaz Mal Yasası, hileli işlemlere karşı taşınmaz malın ilk sahibini korumaktadır.

⁵⁵ Komisyon, 17 Mart 2006 tarihinde resmen faaliyete geçmiştir. Üyeleri, KKTC Cumhurbaşkanı tarafından önerilen adaylar arasından, Yüksek Adliye Kurulu tarafından atanmıştır. Komisyon, en az beş, en fazla yedi üyeden oluşmakta olup, üyeler arasında Kıbrıslı Türkler ve en az iki yabancı uyruklu kişi bulunmaktadır.

⁵⁶ Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Anayasası, 7 Mayıs 1985, madde 159. Immovable Property Commission Law (Law No. 67/2005), Official Gazette of the TRNC. urkish Republic of Northern Cyprus. Immovable Property Commission Law (Law No. 67/2005). Official Gazette of the TRNC.

[https://www.refworld.org/legal/legislation/natlegbod/2005/en/61604\(s.e.t.05.03.2025\);](https://www.refworld.org/legal/legislation/natlegbod/2005/en/61604(s.e.t.05.03.2025);) TRNC, Law No. 13/2008 Amending the Immovable Property Commission Law.

⁵⁷ Demopoulos and Others v. Turkey, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (Büyük Daire), Karar, 1 Mart 2010, Başvuru No. 46113/99 vd., HUDOC.

⁵⁸ K.V. Mediterranean Tours Ltd v. Turkey, ECtHR, Judgment, 10 June 2025 (HUDOC).

KKTC’de icra edilen tapu işlemleri *hukuki güvenlik* ilkesine bağlı bir şekilde sürdürülmektedir. Mülkiyet hakkı her kişi için eşit bir hak olup Devletin Tapu Dairesi’ne güvenerek konu mülkiyeti üçüncü kişilerden alan iyi niyetli bir kişi hakkaniyet hukuku çerçevesinde de korunur. Zira hakkaniyet prensipleri adil bir çare için gereklidir⁵⁹. KKTC Anayasası sağladığı mülkiyet hakkı, tarihi süreçler, toplu göç ve nüfus mübadelesi durumları dikkate alındığında kuzeyde yaşayan kişilerin iyi niyetle hareket eden statüsü netleşmektedir. İyi niyetin uluslararası mahkeme kararları nezdinde de korunduğu aşıkardır. Bu doğrultuda uluslararası mahkeme kararlarına bakmak gerekir.

E. KARŞILAŞTIRMALI HUKUK VE POLİTİKA DENEYİMLERİ: BİREYSEL İADENİN SINIRLILIĞI

Mülkiyet hakkı ihlallerinin giderilmesi konusunda uluslararası hukuk ve mukayeseli örnekler, *bireysel iadenin istisna, tazminat ve kolektif çözüm mekanizmalarının ise kural olduğunu* göstermektedir. Bu durum, Kıbrıs için öngörülen *iade, takas ve tazmin kombinasyonuna dayalı TMK modelinin* yalnızca pratik değil, aynı zamanda uluslararası teamül ve karşılaştırmalı hukukla da uyumlu olduğunu ortaya koymaktadır.

II. Dünya Savaşı sonrası *Almanya–Polonya sınır düzenlemelerinde* (Oder–Neisse hattı) Alman nüfusun tahliyesiyle birlikte mülklerin bireysel iadesi mümkün olmamış; bunun yerine Almanya’da 1952 tarihli *Lastenausgleich Fonu* aracılığıyla geniş kapsamlı tazminat ve entegrasyon politikaları uygulanmıştır. Benzer şekilde, Çekoslovakya’daki *Sudeten Almanlarının* taşınmazları devletleştirilmiş ve bireysel iade yerine toplu tazmin ve rehabilitasyon yöntemleri tercih edilmiştir.⁶⁰

Bosna-Hersek ve Hırvatistan’da savaş sonrasında mültecilerin mallarına dönüş hakkı tanınmış olsa da, uygulamada *bireysel iade oldukça sınırlı* kalmıştır. *Dayton Anlaşması* çerçevesinde geliştirilen mekanizmalar, esas itibarıyla *mali tazminat ve alternatif konut* tahsisi üzerine kurulmuştur.⁶¹

1990’larda sosyalist rejimlerin sona ermesiyle devletleştirilen malların iadesi gündeme gelse de çoğu ülkede bireysel iade yerine *tazminat ve kupon sistemleri* uygulanmıştır. *Polonya, Macaristan ve Romanya’da* parasal ödeme veya kupon sistemleri tercih edilirken, *Çekya’da* görece daha fazla iade yapılmış, ancak sıkı koşullara bağlanmıştır.⁶²

⁵⁹ Yargıtay/Hukuk No. 121/2014 D.38/2015.

⁶⁰ Beate von Hirschhausen, “Postwar Property Restitution in Central Europe: Comparing German and Polish Approaches,” *Journal of Modern European History* 12, no. 4 (2014): 500–520.

⁶¹ International Crisis Group, *Bosnia’s Dual Crisis*, Europe Report No. 119 (Sarajevo/Brussels: ICG, 2001), 15–18.

⁶² Lech Garlicki, “Constitutional Developments in Poland,” *European Public Law* 7, no. 3 (2001): 433–448.

BM Genel Kurulu'nun 194 (III) sayılı kararı, Filistinli mültecilere dönüş veya tazmin hakkı tanıdıysa da, pratikte bireysel iade yerine fon mekanizmaları ve kolektif tazmin tartışılmıştır.⁶³

Kanada ve ABD'de yerli halkların mülkiyet hakları bağlamında bireysel iade nadiren uygulanmış; daha çok toplu tazminatlar, arazi hibeleri ve müzakere anlaşmaları yoluyla çözüm aranmıştır.⁶⁴ Örneğin *Specific Claims Policy*, 1973'te uygulamaya kondu, yerli halkların geçmişteki haksız toprak kayıplarına karşı taleplerini çözmek içindi. Çözümler genellikle tazminat ve arazi hibeleri şeklinde oldu. *Comprehensive Land Claims* (Modern Anlaşmalar) ile 1975'te *James Bay and Northern Quebec Agreement* ile başladı. Ardından *Nunavut Land Claims Agreement* (1993) gibi büyük anlaşmalar geldi. Bu anlaşmalarla geniş araziler yerlilere devredildi, ama bireysel mülk iadesi yapılmadı⁶⁵.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, *Broniowski v. Poland* (2004) kararında mülkiyetin iadesi yerine tazmin politikalarının, *kamu yararı ile bireysel haklar arasında adil denge* kurması halinde AİHS Ek 1 No'lu Protokol'e uygun olduğunu belirtmiştir⁶⁶. Ayrıca *Demopoulos v. Turkey* (2010) ve *Mediterranean Tours v. Turkey* (2025) kararlarında, Kıbrıs bağlamında bireysel iadenin tek yol olmadığını, iade-takas-tazmin üçlüsünün meşru giderim yöntemleri olduğunu teyit etmiştir.⁶⁷

Uluslararası yatırım hukukunda da benzer şekilde, devletlerin el koyduğu malların iadesi yerine tazminata hükmedilmiştir. Örneğin *Texaco/Calasiatic v. Libya* (1977) davasında, devletin kamulaştırma eyleminin iade değil, tazmin yoluyla telafi edilmesi gerektiği kabul edilmiştir.⁶⁸

Tüm bu dünya örneklerinden sonra GKRY 2006'ya kadar sessiz kalmıştır. O halde bu uygulama devletler hukukunda bundan sonraki

⁶³ United Nations General Assembly, Resolution 194 (III) on Palestine Refugees, UN Doc. A/RES/194 (III), 11 December 1948

⁶⁴ Kent McNeil, *Emerging Justice? Essays on Indigenous Rights in Canada and Australia* (Saskatoon: Native Law Centre, 2001), 77–84.

⁶⁵ Alain-G. Gagnon and Guy Rocher, *Reflections on the James Bay and Northern Quebec Agreement*. Montreal: Quebec Research Chair of Democracy and Sovereignty, 2002. Canada, Department of Indigenous and Northern Affairs. *Specific Claims Policy and Process Guide*. Ottawa: Government of Canada, 1973 (rev. ed. 2003). Canada, Department of Indigenous and Northern Affairs. *The James Bay and Northern Quebec Agreement (JBNQA)*, signed 1975. Canada, Department of Indian and Northern Affairs. *Nunavut Land Claims Agreement*. Ottawa: Government of Canada, 1993.

⁶⁶ European Court of Human Rights, *Broniowski v. Poland*, App. No. 31443/96, Grand Chamber Judgment of 22 June 2004; Venice Commission, *Property Restitution and Compensation: The European Experience* (Strasbourg: Council of Europe, 2003). Lech Garlicki, "Constitutional Developments in Poland," *European Public Law* 7, no. 3 (2001): 433–448.

⁶⁷ *Broniowski v. Poland* [GC], App. No. 31443/96, Judgment of 22 June 2004, ECHR 2004-V; *Demopoulos and Others v. Turkey* [GC], App. Nos. 46113/99 et al., Decision of 1 March 2010, HUDOC; *K.V. Mediterranean Tours Ltd v. Turkey*, ECtHR, Judgment of 10 June 2025.

⁶⁸ *Texaco Overseas Petroleum Company and California Asiatic Oil Company v. The Government of the Libyan Arab Republic*, Award, 19 January 1977, 53 I.L.R. 389.

hamlelerini değerlendirirken nasıl yorumlanması gerekir? Bu konuda Uluslararası Adalet Divanı'nın 1962 tarihli *Temple of Preah Vihear (Kamboçya v. Tayland)* kararına bakmak gerekir. Bu dava uluslararası hukukta önemli bir ilkeyi teyit etmiştir: *Uzun süre açık ve kamuya duyurulmuş idari uygulamalara sessiz kalan tarafların, daha sonra bu uygulamaları reddetmesi iyi niyet (good faith) ilkesine aykırıdır*. Başka bir ifadeyle, bir bölgedeki fiili idari otorite uzun süre itirazsız kabul edilmişse, bu otoriteye dayanarak hareket eden bireylerin ve devlet uygulamalarının meşruiyeti korunur⁶⁹. Dolayısıyla, Uluslararası Adalet Divanı (ICJ), 1962 tarihli Temple of Preah Vihear davasında (Kamboçya – Tayland) dava da bize göstermektedir ki, 2006'ya kadar KKTC içinde mülkiyet uygulamalarına sessiz kalan GKRY'nin, daha sonra bu durumu reddetmesinin iyi niyet ilkesine (good faith) aykırı olup, iki kesimliliği bozmak adına hukuka aykırı şekilde geliştirilmek istenmektedir. Özellikle Temple of Preah Davası'nda Divan, "Tayland'ın 1904 tarihli sınır anlaşması ve ona ek olarak sunulan harita üzerinde on yıllar boyunca itiraz etmeksizin hareket ettiğini, bu haritada tapınağın Kamboçya sınırları içinde gösterildiğini ve Tayland'ın bu düzenlemeyi uzun süre kabul ettiğini" ifade etmiştir. Mahkeme şu sonucu çıkarmıştır: *"Bir devletin uzun süre boyunca sessiz kalması ve aynı zamanda ilgili uygulamalardan fayda sağlaması, onun bu uygulamayı kabul ettiği anlamına gelir."*⁷⁰

Bu izahat, uluslararası hukukta *"açık idari fiillere güvenen tarafların korunması gerektiği (legitimacy of long-standing administrative practices and the good faith actions of individuals)"* gösteren uygulamadır. Ayrıca Güney Kıbrıs'ın bu uygulamalara uzun süre ciddi ve etkili bir şekilde itiraz etmemesi, *"sessiz kalma yoluyla zımni kabul" (acquiescence)* olarak değerlendirilebilir. Dolayısıyla, bireysel mülkiyet esasında yetki aşımı yaparak kendi otoritesini kuzeye yayma çabasında olan GKRY'nin doğrudan kişileri cezai yaptırımlarla tehdit etmesi, uluslararası hukuka aykırıdır. O halde bu konuyu biraz daha derinleştirmemiz gerekecektir.

II. GKRY TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLEN TUTUKLAMALARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

Rum tarafının açık kaynaklardan elde edilen bilgiler doğrultusunda gerçekleştirdiği tutuklamaların sözde hukuki dayanak iddiaları şu şekildedir: KKTC'de bulunan 1974 öncesi "Rum mallarının" yasa dışı şekilde el değiştirmesine aracılık etme suçu⁷¹; Kuzeyde sözde Rum arazisi üzerine inşaat yapma suçu⁷²; Hileli işlemlerde bulunmak; Mülklerin reklamını yapmak, satışını teşvik etmek, satmak ve kullanmak; Suç işlemeye yönelik komplo kurmak; Yabancı taşınmaz mallarda hileli işlemler yapmak; Araziyi kanuna aykırı olarak mülkü elinde bulundurmak ve kullanmak; Aynı zamanda yasa

⁶⁹ Temple of Preah Vihear (Cambodia v. Thailand), UAD, 15 Haziran 1962, 1962, s. 6.

⁷⁰ International Court of Justice Reports 1962, s. 32–36.

⁷¹ Kıbrıslı Türk avukatın Rum mallarının satışıyla suçlandığı Güney Kıbrıs'taki dava düştü: Kilit İngiliz tanık öldü, 29 Şubat 2024.

⁷² Rum mallarıyla ilgili tutuklamalar sıradan vatandaşa sızradı!, Kıbrıs Postası, 21 Haziran 2024, [https://www.kibrispostasi.com/c35-KIBRIS_HABERLERI/n523258-rum-mallariyla-ilgili-tutuklamalar-siradan-vatandasa-sicradi\(s.e.t.03.06.2025\)](https://www.kibrispostasi.com/c35-KIBRIS_HABERLERI/n523258-rum-mallariyla-ilgili-tutuklamalar-siradan-vatandasa-sicradi(s.e.t.03.06.2025)).

dışı faaliyetlerden elde edilen gelirin yasallaştırılması; Başkalarına ait gayrimenkullerle ilgili dolandırıcılık yapma; Başkalarına ait gayrimenkulleri yasadışı kullanma; Yasadışı faaliyetlerden elde edilen gelirleri aklama; Yasadışı şekilde mülklerin satışında aracılık etme⁷³.

GKRY'nin yukarıdaki iddiaları dayandırdıkları yasal mevzuat şu şekildedir: Fasil 154⁷⁴; Ceza Kanununda Değişiklik Yasası⁷⁵; AİHM Kararları⁷⁶, Rum Hukuk Mahkemesi Kararları⁷⁷; EC Regulation 44/2001 Yönetmenliği uyarınca GKRY hukuk mahkemelerinin kararları AB üye devletlerinin herhangi birinde Davalıların o ülkedeki mal varlıklarına karşı uygulanabilir.

GKRY tarafından bugüne kadar gerçekleşen tutuklamalara konu kimi yabancılar ise şu şekildedir: İsrail/Türk vatandaşı Afik Group Direktörü Simon Aykut. 2024 Haziran'dan beri tutuklu, davası sürmektedir. Akın Kürşat Davası⁷⁸, İngiliz vatandaşı Garry Robe⁷⁹, Alman vatandaşı olan Martin Joseph Rikels⁸⁰, Alman emlakçı Ewa Künzel⁸¹ davaları da vardır. Sonuçlanan davalardan, Macaristan vatandaşı Ilona Lesko 30 ay ve Melinda Ladan ise 15 ay

⁷³ Ağır Ceza Mahkemesi, işgal altındaki topraklarda rum mallarının gaspı davasında iki sanığın tutukluluğuna karar Verdi, CNA Kıbrıs, 13 Aralık 2024.

⁷⁴ Chapter 154.

⁷⁵ A Law for the Amendment of the Criminal Code

⁷⁶ Fourth Interstate Application of Cyprus against Turkey of 10 May 2001, Myra Xenides-Arestis v. Turkey, 2005

⁷⁷ Meletios Apostolides v. David and Linda Orams, 15 Kasım 2004 davası.

⁷⁸ Akan Kürşat'ın KKTC'de bazı taşınmazları yabancılar adına satın alması ve satmasından ötürü İtalya'da Rum yönetimi şikayeti ile tutuklandığı, özellikle 2007 yılında Kürşat için çıkarılan bir tutuklama emrinin bulunduğunu ve güney Kıbrıs'a İtalyan makamlarınca yargılanması için iade edilmesi konusu gündeme gelmiştir. Başka isimler de var: Rum Dışişleri, Av. Akan Kürşat'ın Güney Kıbrıs'a iadesi için uğraşıyor, MYK Kıbrıs gazetesi, 7 Ocak 2024,

<https://www.mykibris.com/guney/haber/baska-isimler-de-var-rum-disisleri-av--akan-kursatin-guney-kibrisa-iadesi-icin-ugrasiyor-37850> (s.e.t.3.05.2025).

⁷⁹ Arapköy'de iki Kıbrıslı Türk'le kurduğu "Ağa Developments" şirketiyle, eski Rum taşınmazları üzerine yazlık evler inşa ettiği gerekçesiyle İngiltere tarafından 3 Ağustos 2011'de Güney Kıbrıs'a iade edilen Gary Robb'un (48), 21 Eylül'de yapılacak olan duruşmada, "Kuzey'deki Rum mallarının yağmalanması" iddiasıyla hakkında yapılan suçlamaları yanıtlayacağı belirtildi. Kaynak: Gözler Robb Davasında, Yenidüzen gazetesi, 1 Ocak 2011, <https://www.yeniduzen.com/gozler-robb-davasinda-12620h.htm> (s.e.t.05.03.2025).

⁸⁰ Rum mallarıyla ilgili tutuklamalar sıradan vatandaşa sıçradı!, Kıbrıs Postası, 21 Haziran 2024, https://www.kibrispostasi.com/c35-KIBRIS_HABERLERI/n523258-rum-mallariyla-ilgili-tutuklamalar-siradan-vatandasa-sicradi (s.e.t.25.06.2025)

⁸¹ Güney Kıbrıs'ta tutuklanan Alman emlakçının davası, Kıbrıs gazetesi, 4 Ekim 2024, <https://kibrisgazetesi.com/guney-kibrista-tutuklanan-alman-emlakcinin-davasi/> (s.e.t.05.03.2025).

hüküm almıştır.⁸² Hali hazırda Rum Mahkemesi Türk işadamlarına karşı uluslararası tutuklama⁸³ çıkartmıştır.

A.RUM TARAFININ MÜLKİYET KONUSUNDA CEZA YASASI DEĞİŞİKLİĞİ

2006 yılında GKRY 130(I) sayılı “Ceza Kanununda Değişiklik Yasası” tahtında GKRY Ceza Yasası Fasil 154’ün 5. maddesine ek getirilerek yenilenmiş ve bununla ilintili olarak 303A maddesi eklenerek mülkiyet⁸⁴ başlığında kuzeye etkinlik oluşturma stratejisi geliştirilmiştir.

Ceza Kanununun uygulama alanı madde 5(1) fıkrası aşağıdaki şekilde yenilenmiştir:

“Ceza kanunu ve diğer yasalarda suç teşkil eden diğer tüm yasalar aşağıdaki şekilde tüm suçlara uygulanır⁸⁵:

“Herhangi bir ülkede herhangi bir kişi tarafından, suçun unsurlarından biri Cumhuriyet’te bulunan taşınmaz bir malın konusu olan bir eylem veya ihmalden oluşturuyorsa, komplo veya başkasını bir suç işlemeye teşvik etme veya kışkırtma girişimiye veya teşebbüsü de dahil olmak üzere, suçun unsurlarından biri Cumhuriyet’te bulunan taşınmaz bir malın konusuna dair bir eylem veya ihmalden oluşuyorsa”.⁸⁶(3) Bu bölümün amaçları

⁸² Dava KKTC’de faaliyet gösteren Cyprus Constructions Californian Trading Ltd şirketinin dokuz adet turistik kompleks inşa etmesiyle ilgilidir.

⁸³ Toprak gaspı nedeniyle dört Türk iş insanı için tutuklama emri çıkarıldı, 13 Mayıs 2025, [https://www.cna.org.cy/article/8442309\(s.e.t.2.06.2025\)](https://www.cna.org.cy/article/8442309(s.e.t.2.06.2025))

⁸⁴ Republic of Cyprus Law 130(I) of 2006, A Law for the Amendment of the Criminal Code – RG. 20 Ekim 2006.

⁸⁵ a. Cumhuriyet sınırları içerisinde, veya
b. Bir Kıbrıslı tarafından bir Kıbrıslıya karşı veya onunla ilişkili olarak, Egemen üs bölgelerinde, veya
c. Herhangi bir yabancı ülkede Cumhuriyet hizmetinde olduğu müddetçe bir Cumhuriyet yurttaşı tarafından veya
d. Herhangi bir yabancı ülkede bir Cumhuriyet yurttaşı tarafından , suçun, Cumhuriyet dahilinde iki yıldan fazla hapis cezasını gerektirmesi, aynı zamanda suçu oluşturan fiil veya ihmalin yer aldı ülke yasası ile cezayı gerektirmesi halinde; veya
e. Herhangi yabancı bir ülkede herhangi bir kişi tarafından suçun
(i) Hıyanet veya Cumhuriyetin güvenliği veya Anayasal düzeni aleyhinde işlenmiş bir suç veya
(ii) Korsanlık
(iii) Cumhuriyetin kağıt veya madeni paraları ile ilgili ,veya
(iv) tehlikeli uyuşturuculara dair yasadışı ticarete ilgili veya
(v) Cumhuriyeti bağlayan herhangi bir uluslararası anlaşma ve konvansiyon gereğince Cumhuriyet yasalarının uygulandığı, bir suç olması halinde

⁸⁶ Non Paper, Cyprus Republic Foreign Affairs, 2025, [http://www.mfa.gov.cy/mfa/embassies/embassy_berlin.nsf/0/DD4430665FC3761FC2257FC7002C5E4B/\\$file/NON-APER%20ON%20RECENT%20AMENDMENTS%20OF%20CRIMINAL%20CODE%2030%2011%202006%20.pdf](http://www.mfa.gov.cy/mfa/embassies/embassy_berlin.nsf/0/DD4430665FC3761FC2257FC7002C5E4B/$file/NON-APER%20ON%20RECENT%20AMENDMENTS%20OF%20CRIMINAL%20CODE%2030%2011%202006%20.pdf) (s.e.t.3.06.2025).

için...“Cumhuriyet toprakları”, Cumhuriyet karasularını, cumhuriyet üzerindeki hava sahasını veya Cumhuriyette tescil edilmiş olan ve uluslararası yasa hükümleri gereğince ilgili zamanda yabancı bir yasaya tabi olmadıkça , herhangi bir yerde bulunan herhangi bir gemi veya uçağı içerir. ⁸⁷şeklinde genişletilmiştir. GKRY’nin yaptığı yasal ek değişiklikler ile madde 5(1)’e (vi) bölümü eki tamamen mülkiyet meselesinde tutuklamaların yolunu açma ve sözde egemenlik alanlarını kuzeye genişletme uygulaması gerçekleştirme amacı ile yapılmıştır. Özellikle KKTC’de yatırım yapanların ve/veya emlakçıların hedef alınması tesadüf değildir. Bu kişiler, Avrupa Birliği (AB) içinde seyahat ederlerse gittikleri her yerde derhâl tutuklanması amaçlanmış ve bu şekilde GKRY’ne iade edilmesinin zeminini iç hukuk yolu ile oluşturmuşlardır.⁸⁸ Yine aynı yasa değişikliği (2006) tahtında 303A maddesi ile 303’üncü maddede belirtilen mal satışında ve ipoteğinde *hile* hükümlerine yeni bir madde eklenerek (303A şeklinde) şu hüküm oluşturulmuştur: “Taşınmaz mülkiyet üzerinde hile yapmak amacıyla işlem yapan herhangi bir kişi, ağır suç işlemiş sayılır ve yedi yıl hapis cezasına çarptırılabilir”. İkinci maddede ise “*mevcut bölümün amaçları doğrultusunda bir kişi aşağıdaki durumlarda taşınmaz mal ticareti yaptığı anlaşılır*” demektedir: a.O kişi, taşınmaz malı başkasına satar, başkasına kiralar, başkasına ipotek eder veya herhangi bir şekilde ipotek eder veya başkasının kullanımına sunarsa, veya b.Başkasına taşınmaz malın satışını veya kiralanmasını veya ipotek edilmesini veya herhangi bir şekilde rehin edilmesini veya başkası tarafından kullanılmasını ilan eder veya başka şekilde teşvik eder, veya c.Başkasına taşınmaz malın satışı, başkasına kiralanması, başkasına ipotek edilmesi veya başkasının yararına herhangi bir şekilde rehin verilmesi veya başkası tarafından kullanılmasına anlaşma yapar veya d.İşlemin konusu olan taşınmaz malı, mevcut alt bölümde tanımlandığı şekilde kabul eder⁸⁹.

Madde 282 tahtında ise herhangi bir kişi, bir taşınmaz malın zilyedi, ekeni, kullananı veya herhangi bir şekilde faydalananı olarak, eğer söz konusu taşınmaz **başkasının adına kayıtlı** ise ve/veya **Arazi Satışı (Özel Performans) Yasası** (Sale of Land (Specific Performance) Law) uyarınca alıcı tarafından

⁸⁷ Non Paper,MFA Cyprus, s.2

⁸⁸ Toprak gaspı nedeniyle dört Türk iş insanı için tutuklama emri çıkarıldı. 13-05-2025, CNA Haber.

⁸⁹ Bu yasa çerçevesinde şu hususlar öne çıkmaktadır: (3) Eğer bir kişi, maddenin ikinci fıkrasında belirtilen eylemlerden herhangi birini gerçekleştirirken taşınmaz malın kayıtlı sahibinin ya da bu konuda yetkili bir kişinin rızasının bulunmadığını bildiği veya makul koşullar altında bilmesi gerektiği hâlde işlem yaparsa, dolandırıcılık kastıyla hareket etmiş sayılır. (4) Yasanın birinci fıkrasında tanımlanan suçu işlemeye teşebbüs edilmesi de bağımsız bir suç olarak kabul edilmekte ve beş yıla kadar hapis cezasıyla cezalandırılmaktadır. (5) Bununla birlikte, taşınmaz malda pay sahibi olan veya kanunun tanıdığı bir aynı hakka sahip bulunan kişilerin, söz konusu haklarını yasanın öngördüğü sınırlar içinde kullanma yetkisi bu düzenlemeyle ortadan kaldırılmamaktadır. (6) Ayrıca, Ceza Yasası’nın 8. bölümü uyarınca öngörülen hükümler, bu yasa temelinde başlatılacak herhangi bir ceza kovuşturmasında uygulanmayacaktır. Söz konusu yasada cezai sorumluluğa ilişkin 8. bölüm, iyi niyetle yapılan hak taleplerine yöneliktir. Bu hükme göre, bir kimse bir mala ilişkin olarak gerçekleştirdiği veya gerçekleştirmeyi ihmal ettiği fiili, iyi niyetli bir hak iddiasına dayanarak ve başkasını hile yoluyla hakkından mahrum bırakma kastı olmaksızın yapmışsa, söz konusu mala ilişkin bir suç nedeniyle cezai sorumluluk altına girmez.

Tapu/Kayıt Dairesi'ne bir satış sözleşmesi kaydedilmişse, fakat bu işlem kayıtlı malik veya onun mirasçılarının onayı olmaksızın yapılmışsa, kişi **kabahat suçu işlemiş sayılır** ve bu durumda **iki yıla kadar hapis** veya **beş bin poundu aşmayan para cezası** ya da **her iki ceza birlikte** uygulanabilir.

Rum yönetimi söz konusu yasa değişikliği gerekçelerini şu şekilde vurgulamıştır:⁹⁰ “Söz konusu değişikliklerin getirilmesinin ardındaki temel amaç, ..., suçun dünyanın neresinde işlendiğine, yasal sahibinin kimliğine ve suçlunun kimliğine bakılmaksızın, Cumhuriyetin herhangi bir yerinde bulunan taşınmaz mallara karşı işlenen tüm suçlar için geçerlidir. Amaç 303A maddesini ceza kanununda ele alınmasını sağlamak, belirli eylemleri ihmal veya suç olarak biçimlendirmektir”. Söz konusu gerekçeden de anlaşılacağı üzere, GKRY'nin politikası “Kıbrıs adasının tamamı üzerinde egemenlik haklarına sahip olduğu” iddiası yatmaktadır.⁹¹

GKRY'nin anılan hedeflerinin siyasi çıkarları öne çıkarması, tek egemen mantığı ile hareket etmesi, özellikle de GKRY ulusal çıkarlarını korumak adına Rum Barolar Birliği desteğini alarak ⁹² söz konusu yasadışı eylemleri yasal gibi göstermeye çalışarak “Kıbrıs Cumhuriyeti”nin meşruiyetini sorgulatmama çabası devam etmektedir. Rum Ağır Ceza Mahkemesi sözde “işgal nedeniyle Kıbrıs Cumhuriyetinin bölgelerinin tamamında etkin kontrol uygulayamadığını ancak bütün tüm ülkede egemenlik haklarını iptal etmediği” vurgulaması yapmıştır. Tutuklamaların AB mevzuatı temelinde (EC 44/2001 Tüzüğü ve Avrupa Tutuklama Emri⁹³) Avrupa'da da geçerli olabileceği görülür. Avrupa Konsey Tüzüğü 44/2001'e⁹⁴ göre GKRY'nin mahkeme kararlarındaki tutuklama kararlarının uygulanması için diğer ülkelere yapılan bildirimler *hukuk veya ticari davalara* ilişkin olması gerekir. Bu tutuklamaların dayanak noktası Ceza Yasası Ek Değişiklikleri(2006)'dır. Bu nedenle, cezai işlem öngören ve ceza yasasında oluşturulan değişikliğe dayandırılan suçlar ceza hukukuna giren konulardır. Bu anılan AB tüzüğü kapsamında hukuk davalarında ülkeler arası hukuki işbirliği öngören bir uygulamadır. O halde ceza davalarının konusunu oluşturan suç fiillerini ve yargılamalarını Ağır Ceza'da yürüten Rum yönetimi bu tutuklamaları Avrupa devletlerinden bu tüzüğe dayanarak değil, ek ceza yasasına ve kendi iç mevzuatını uygulayarak gerçekleştirmektedir. Ancak 44/2001 Tüzüğü tahtında hukuk davalarına konu olabilecek sigorta, kira sözleşmeleri veya

⁹⁰ Non Paper,MFA Cyprus, s.3

⁹¹ Toprak gaspı nedeniyle dört Türk iş insanı için tutuklama emri çıkarıldı, 13 Mayıs 2025, CNA,

⁹² Rum Barolar Birliği de yaptığı açıklamada KKTC'deki eski Rum mallarının “gasp edilmesiyle” ilgili yargı süreçlerini ve kararları büyük bir dikkatle takip ettiğini belirterek, devletin yetkili makamları tarafından yasaların uygulanması ve vatandaşların haklarının korunması için gerçekleştirilen adli ve hukuki işlemlerle mutabık olduklarını dile getirdi.

Çok sayıda dosya inceleme altında, Diyalog Gazetesi, 15 Mayıs 2025, [https://www.diyaloggazetesi.com/guney/cok-sayida-dosya-inceleme-altinda-h113277.html\(s.e.t.28.06.2025\)](https://www.diyaloggazetesi.com/guney/cok-sayida-dosya-inceleme-altinda-h113277.html(s.e.t.28.06.2025)).

⁹³ Council Framework Decision of 13 June 2002 on the European arrest warrant and the surrender procedures between Member States(2002/584/JHA)

⁹⁴ Council Regulation (EC)No. 44/2001 on jurisdiction and the recognition and enforcement of judgements in civil and commercial matters.

taşınmaz mallardaki aynı haklara ilişkin olabilecek konularda üye devletin yargı yetkisi olabileceği (madde 6(4),madde 10, madde 13(4),madde 22(1))belirtilmektedir. Hatta Avrupa Konseyi Tüzüğü 44/2001 uyarınca, GKRY hukuk mahkeme kararları, AB üye devletlerinin herhangi birinde davalıların o ülkedeki mal varlıklarına karşı uygulanabilir. Ancak GKRY kendi iç hukuk kurallarına göre mülkiyet konusundaki bir ihlali AB üye ülkelerinde uluslararası tutuklama çıkaracak şekilde kullanmaktadır. Bu konuda hukuki dayanak olarak Avrupa Tutuklama Emri Yasasına dayanarak hareket ettikleri aşıkardır. Bu yasal düzenlemelerin hepsi 2000’ler sonrası icra edilmesi de tesadüf değildir. *Law on Registration of Estate Agents* Yasası tahtında GKRY’nin emlakçıları tutuklama yoluna gittiği görülmektedir. Söz konusu yasanın 14’üncü maddesi tahtında “hiçbir kişi güneyde Emlak Komisyoncuları Kayıt Konseyi tarafından verilen yıllık lisansa sahip olmadıkça emlak komisyonculuk mesleğini icra edemez veya kendisini bu şekilde gösteremez” denmektedir. Rum yönetiminin emlakçıları hedef alması bu yasadan kaynaklı olup, özellikle de Ceza Yasasında ek değişiklik yaptıkları (2006) düzenlemede getirilen madde 281 doğrultusunda “kayıtlı sahibinin rızası olmadan mülkün başkası tarafından kullanılması vd” unsurlarına dayanarak yabancılar hedef alınmaktadır.

GKRY iddialarına göre, 1964 tapu kayıtları kuzeydeki bölgelerin yaklaşık %78’inin Rumlara ait özel mülkiyet alanı olduğunu ve sadece %21 alana Türklerin olduğu, kuzeydeki bölge sakinlerinin 2/3’ünü Rumların oluşturduğunu ve hatta 170,000 Rumun 1974 müdahalesinden sonra “zorla” güneye göç ettirildiğini savı ekseninde politika oluşturulmuştur. Rum yönetiminin 2006 yasa değişikliğinin perde gerisinde 2004 sonrası KKTC’de inşaat alanında ve özellikle de turizme yönelik yatırımların artırılması stratejisi ile yabancılar mal satışını ve yatırım imkanlarını artırma adımları gösterilmektedir⁹⁵. Özellikle muhalif gazetelerin yayınları veya TV yayınları veya bazı geçmişteki siyasilerin beyanları dikkate alınarak bu uygulamalara yöneldikleri belirtilmektedir.

1. Orams Davası ve Rum Mahkeme Uygulamaları

Kıbrıslı Rum mülteci Meletios Apostolides’in, Kıbrıs’ın kuzeyinde bulunan bir arazi üzerindeki mülkiyet haklarına ilişkin iddiasına dair açtığı dava kapsamında, GKRY mahkemelerinin verdiği karar İngiltere’ye taşınmış ve İngiltere Temyiz Mahkemesi (İngiltere ve Galler) Hukuk Bölümü 19 Ocak 2010 tarihinde nihai kararını açıklamıştır. Mahkeme, aynı davaya ilişkin olarak Avrupa Adalet Divanı’nın 27 Nisan 2009 tarihli kararını esas alarak, Kıbrıs Cumhuriyeti Mahkemesi tarafından alınan kararın Avrupa Birliği Tüzüğü No. 44/2001 (Brüksel I Tüzüğü) uyarınca tüm AB üye devletlerinde bu örnekte İngiltere’de tanınması ve uygulanması gerektiğini onamıştır. Kıbrıs’taki Lefkoşa Bölge Mahkemesi, Bay ve Bayan Orams’ı Bay Apostolides’in taşınmazına izinsiz müdahalede bulunmaktan sorumlu tutmuş ve şu yükümlülükleri yerine getirmelerine hükmetmiştir: (a) mülk üzerinde inşa edilen villa ve diğer yapıların yıkılması, (b) taşınmazın hak sahibi Bay Apostolides’e derhâl ve serbest şekilde teslim edilmesi, (c) Apostolides’in mülkü fiilen kullanamaması nedeniyle uğradığı zarar karşılığında tazminat ve

⁹⁵ Buying Property in North Cyprus-What they don’t want you to know document.

kira bedeli ödenmesi, (d) söz konusu taşınmaza yönelik hukuka aykırı müdahalelerin bizzat ya da temsilcileri aracılığıyla sürdürülmesinden kaçınılması ve (e) yargılama masrafları ile diğer giderlerin ödenmesi.⁹⁶

Avrupa Birliği Tüzüğü No. 44/2001 (Brüksel I Tüzüğü) uyarınca, Bay Apostolides güneydeki Kıbrıs Cumhuriyeti mahkemelerinden aldığı kararın İngiltere Yüksek Adalet Mahkemesi'nde tescilini ve infazını talep etmiştir. Orams çifti ise, bu kararın Birleşik Krallık'ta uygulanmasına itiraz etmiştir. Nitekim İngiliz Yüksek Mahkemesi, Eylül 2006 tarihli kararında Apostolides'in mülkiyet haklarını teyit etmiş olmakla birlikte, Orams'ın itirazını teknik gerekçelerle kabul etmiştir. Bunun üzerine Apostolides, bu karara karşı temyize başvurmuş ve Haziran 2007'de İngiltere Temyiz Mahkemesi (İngiltere ve Galler, Hukuk Bölümü), uyuşmazlığın yorumlanması için Avrupa Adalet Divanı'na (ABAD) başvurulmasına karar vermiştir.

ABAD, 28 Nisan 2009 tarihli kararında, Kıbrıs Cumhuriyeti'nde alınan bir mahkeme kararının, konu edilen taşınmaz kuzeyde bulunsu dahi, diğer tüm AB üye devletleri tarafından tanınması ve uygulanması gerektiğini hükme bağlamıştır. Kararın 36. paragrafında şu değerlendirme yer almıştır: “Ana davadaki durumda, 10 No'lu Protokol'de öngörülen istisna (derogasyon), Kıbrıs mahkemesi tarafından verilen kararların 44/2001 sayılı Tüzük kapsamında uygulanmasını engelleyecek şekilde yorumlanamaz.” Ayrıca 38. paragrafta, kararların kuzeydeki taşınmazlara ilişkin olması durumunun da bu yorumu değiştirmeyeceği belirtilmiştir.

Bu kararın hukuki sonuçları değerlendirildiğinde şu noktalar ortaya çıkmaktadır: Öncelikle AB üyesi mahkemelerce verilen kararların, diğer üye devletlerde de geçerliliği teyit edilmiştir. İkinci olarak, ABAD, 10 No'lu Protokol uyarınca AB müktesebatının kuzeyde askıya alındığını kabul etmekle birlikte, bu durumun güneydeki mahkemelerden çıkan kararların diğer üye devletlerde tanınmasını engellemediğini vurgulamıştır. Dolayısıyla ABAD, Kıbrıs Cumhuriyeti'nin etkin kontrolü altındaki bölgelerde verilen mahkeme kararlarının AB hukukunda geçerliliğini sürdürdüğünü, konusunun kuzeyde olması halinde dahi bu ilkenin uygulanacağını ifade etmiştir.

GKRY lehine yapılan bu yorum, Kıbrıs sorunundaki mülkiyet statüsünü ve tarihi gerçekliği göz ardı ederek, KKTC'nin fiili otoritesini ve hukuk düzenini yok sayan, tek taraflı bir yaklaşıma dayanmaktadır. Bu bağlamda karar, 2004'te Kıbrıs Cumhuriyeti'nin Kopenhag Kriterlerine aykırı biçimde AB'ye tek yanlı üye yapılması sürecinde benimsenen siyasî yaklaşımı güçlendiren bir nitelik taşımaktadır. Böylelikle, tek toplum varmış gibi hareket edilerek etnik ayrımcılık zemininde bir statüko değerlendirmesi yapılmıştır. Ayrıca, forum rei sitae ilkesi gereğince taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinin yetkili olması gerektiği kuralı da bu kararla ciddi şekilde zedelenmiştir.

⁹⁶ [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:62007CJ0420\(s.e.t. 4.06.2025\).](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:62007CJ0420(s.e.t. 4.06.2025).)

B. FORUM REI SITAE İLKESİ

Uluslararası hukukta *forum rei sitae*, taşınmaz mala ilişkin uyuşmazlıklarda, taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinin yargı yetkisine sahip olduğu evrensel bir ilkedir. Bu ilke hem uluslararası özel hukukta devletler arası yetki kuralı olarak, hem de birçok ülkenin iç hukukunda —örneğin icra-ıflas, medeni usul ve miras hukuku bağlamında— uygulanmaktadır. Orams v. Apostolides (C-420/07) kararında Avrupa Birliği Adalet Divanı, 44/2001 sayılı Tüzüğün 22(1). maddesinde yer alan forum rei sitae kuralının, üye devlet mahkemelerinin uluslararası yargı yetkisini düzenlediğini; ancak iç yargı bölüşümünü (*domestic jurisdiction*) kapsamadığını belirtmiştir.

Bu yaklaşım KKTC'nin hukuki ve anayasal statüsü bakımından ele alındığında şu sonuç ortaya çıkmaktadır: KKTC, 1983'te bağımsızlığını ilan etmiş; yasama, yürütme ve yargı erklerine sahip bir devlet olarak teşkilatlanmıştır. Anayasanın 1–4. maddelerinde devletin bağımsızlığı ve egemenliğinin Kıbrıs Türk halkına ait olduğu açıkça ifade edilmektedir. Ayrıca Anayasa'nın 159. maddesi uyarınca kuzeyde kalan taşınmaz mallar üzerinde yargı yetkisi KKTC mahkemelerine aittir. Bu çerçevede forum rei sitae ilkesi KKTC'de, tapu düzenlemeleri dahil, taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde davaların görülmesi suretiyle uygulanmaktadır. Dolayısıyla, başka bir yönetimin KKTC'nin egemenlik alanı içerisinde yer alan taşınmazlar hakkında karar vermesi, Kıbrıs Türk halkının egemenlik haklarına doğrudan müdahale niteliğindedir.

Bu durumun temelinde, mülkiyet konusunun siyasi müzakerelerin bir parçası olması ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin iç hukuk yolu olarak tanıdığı Taşınmaz Mal Komisyonu'nun (TMK) yetki alanına girmesi yatmaktadır. Kuzeydeki tüm taşınmazlara ilişkin yargı yetkisi KKTC mahkemelerine ait olduğundan, ABAD'ın verdiği karar siyasi saiklerle şekillenmiş bir karar olarak değerlendirilmelidir. ABAD'ın, devletlerarası ilişkilerde Kıbrıs meselesi yokmuş gibi davranarak hüküm kurması, etik ve ahlaki ilkelerle bağdaşmadığı gibi doğal hukuka da aykırıdır. Ayrıca KKTC'nin fiilen işleyen yargı sisteminin dikkate alınmaması, adalet ve hakkaniyet ilkeleri açısından ciddi sorunlar doğurmaktadır. Bu bağlamda, ABAD'ın kararı adil yargılama testinden uzak kalmış ve hukuki dengeyi gözetmekten ziyade siyasi bir tercih olarak öne çıkmıştır.

ABAD kararı ⁹⁷ile bir kez daha AB Kıbrıs meselesinde gerçekliğe aykırı hareket etmiştir. Kıbrıs Türk iradesi ve egemenliğini yok saymak istemiştir. Oysa

doğal hukuk, hukuki güven ilişkisini korumayı esas alır⁹⁸. ABAD kararı, bu güven ilişkisini yok saymıştır. Bu tutum uluslararası devletler hukukuna da aykırıdır. Bozkurt-Lotus Davası'na bu noktada aıf yapmak gerekir. Söz konusu *davada* “*Restrictions upon the independence of States cannot be presumed.*”⁹⁹

⁹⁷ Court of Justice of the European Union. Apostolides v. Orams, Case C-420/07, Judgment of 28 April 2009

⁹⁸ Finnis John. Natural Law and Natural Rights. Oxford University Press, 1980

⁹⁹ Permanent Court of International Justice. Lotus Case, 1927, Series A No. 10.s.18

cümlesi, *uluslararası hukukun temel egemenlik ilkesini* ifade eden çok önemli bir ilkedir. Bu ilke doğrultusunda uluslararası hukukta bir devletin egemenliğini sınırlandıran kurallar açıkça belirtilmemişse, bu tür sınırlamalar varsayılmaz. Kısaca Mahkeme devlet egemenliğini esas almış ve devletlerin kendi topraklarında ve yetki alanlarında tam egemen olduğu belirtilmiştir.

Uluslararası hukukta yetki aşımı -*ultra vires* eylemini gerçekleştiren GKRY'nin ABAD kararı ile özde uluslararası hukuka, doğal hukuka, hakkaniyete aykırı şekilde aşarak ahlakiliği ve yasallığı sorgulanır hale gelmiştir. Zira yetki paylaşımı uluslararası hukukta çok istisnai durumdur. Başka bir ifadeyle varsayımlarla egemenlik sınırlanamaz. Lotus kararında *devlet lehine yorum ilkesinin* değerlendirilmesi önemlidir ve kısıtlayıcı normlar geniş yorumlanamaz. ABAD kararında AB müktesabatının kuzeyde uygulanmayan bir bölgede, Kıbrıs meselesinin halen uluslararası bir anlaşmazlık olduğu noktada bunları yok sayarak ilgili çerçeveyi genişletilmiş yorumla sunması uluslararası hukukun işletilmesinde derin endişelerin varlığını da gözler önüne sermiştir.

Lotus'daki ortaya çıkan bu ilke neticesinde¹⁰⁰ KKTC, fiili egemenliğe sahip bir yapı olduğundan, kendi yargı yetkisini kullanma hakkına sahiptir. *Montevideo Sözleşmesi madde 3* bağlamında "Bir devletin, varlığı için başka bir devlet tarafından tanınması gerekli değildir"¹⁰¹ demektedir. Ancak maalesef Kıbrıs meselesinde hukuk değil, jeopolitik rekabet geçerlidir. Ancak uluslararası hukuk temelinde meseleye baktığımızda Lotus Davasında "*Restrictions upon the independence of States cannot be presumed*" ifadesi, devletlerin hukukî ve egemen yetkilerini varsayımlarla sınırlandırmayacağını ifade eder. Bu ilke, KKTC'nin fiilen egemen olduğu bölgelerde yargı yetkisini meşru şekilde kullandığını savunmak için *en güçlü klasik uluslararası hukuk referanslarından biridir*. Bu aynı zamanda uluslararası teamül hukuku çerçevesinde de ele alındığında uluslararası hukukun ihlaline yönelik eylemler kabul göremez prensibi ile örtüşür. Teamül hukukunun rıza temelli olduğu ve bağlayıcılığını devletlerin iradesinden aldığı da söylenmektedir. Nitekim Daimi Adalet Divanı Lotus davasında şöyle demiştir: "*Uluslararası hukuk bağımsız devletler arasındaki ilişkileri düzenler. Bu nedenle, bağlayıcı hukuk kuralları, bu bağımsız topluluklar arasındaki ilişkileri düzenlemek veya ortak amaçlara ulaşmak üzere, kendi bağımsız iradelerinin ifadesi olarak ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla devletlerin bağımsızlıkları üzerindeki sınırlamalar varsayılmaz.*"¹⁰² Bu rıza temeli, devletlerin yeni ortaya çıkan teamül kurallarına ısrarlı itiraz yoluyla kendilerini muaf tutma hakkına sahip olmalarıyla açıkça görülmektedir.¹⁰³

¹⁰⁰ Lotus Case, 1927.

¹⁰¹ Montevideo Convention on the Rights and Duties of States, 1933, Articles 1 and 3.

¹⁰² Lotus Case, s.18

¹⁰³ Rıza Temelli Ağ Modeli): Her devlet yalnızca kendisinin açık veya varsayılan şekilde rıza gösterdiği kurallarla bağlıdır. Diğer devletlerin uygulaması yalnızca bir varsayım oluşturur ve çürütülebilir. Bu görüşe göre teamül hukuku evrensel kurallardan ziyade karşılıklı yükümlülükler ağundan ibarettir. Detaylar için bakınız A. V. Lowe, Do General Rules of International Law Exist?, Review of International Studies, Vol. 9, No. 3 (Jul., 1983), ss. 207-213

Elbette pozitif hukukun her zaman vicdanilikle ciddi sınavları olmuştur. Ronald Dworkin'e göre, "hukuk sadece yazılı normlardan değil, adalet ve hakkaniyet gibi üst değerlerden de oluşur."¹⁰⁴ABAD, KKTC'de yaşayan insanların meşru beklentilerini, tarihi gerçekliği, Kırbis Türk haklarına yönelik hiçbir hak mücadelesi olmayan statüyü görmezden gelerek *hukukun moral boyutunu dışlamaktadır*.Hakkaniyet (equity), *katı hukuki kuralların adaletsizlik yaratabileceği durumlarda vicdanı esas alır*.

Mülkiyet başlığında karşılaştırmalı dünya uygulamalarına baktığımızda uygulanan adil tutum Kıbrıs Türklerine karşı uygulanmamıştır. İki kesimlilik ilkesi genel kabul gören normken ABAD veya AB uygulamaları ile Rum yönetimi bunu erozyona uğratacak adımları ilerletme çabası içindedir. ABAD ve AİHS arasında hukuka bir bağ kurulmamıştır. AB halen AİHS'ne taraf olmamıştır. Dolayısıyla AİHM kararları veya uygulamalarını ret etme tutumu sürdürmektedir. TMK'nun varlığına rağmen AB ülkelerinin GKRY'nin tek yanlı eylemlerini sürdürmesini sağlamaya devam etmesinin bir yönü de budur. Öte yandan, EAW (Avrupa Tutuklama Emri) kararlarının temel ilkeleri, özellikle Aranyosi ve Căldăraru kararında¹⁰⁵ ortaya konulan içtihatla birlikte, insan haklarına aykırı, keyfi veya siyasi amaçlı tutuklamaların hukuka aykırılığı açıkça ortaya konmuştur. Bu karar, iade talebinde bulunan ülkenin: *Adil yargılanma ilkelerine bağlı olması;siyasi saiklerle hareket etmemesi;ve kişiye kötü muamele riski taşımaması* gerektiğini hükme bağlamıştır¹⁰⁶. Bunun anlamı şudur ki GKRY'nin siyasi saiklerle "tek egemen"mantığı ile hareket etmesinin hukuka izahatı olamaz.

2004'te Kıbrıs Cumhuriyeti'nin tek taraflı olarak AB'ye üye yapılmasıyla ortaya çıkan tartışmalı durumun sorumlusu ne Türkiye ne de Kıbrıs Türkleridir. GKRY, bu statüyü siyasi saiklerle kullanarak Türkiye aleyhine söylemler geliştirmekte ve KKTC'de fiilen egemen olmadığı taşınmazlar için Avrupa Tutuklama Emri (EAW) yoluyla cezai süreçler başlatmaktadır.Bu talepler, (i) siyasi amaç taşıması, (ii) yetki aşımı niteliğinde olması (*ultra vires*), ve (iii) etnik temelli ayrımcılık içermesi (AİHS m.14) nedeniyle hukuka geçersizdir. Nitekim Avrupa Birliği Adalet Divanı, *Aranyosi ve Căldăraru* kararında insan haklarına aykırı, keyfi veya siyasi amaçlı EAW taleplerinde iade yükümlülüğünün ortadan kalkacağını açıkça belirtmiştir.

Sonuç olarak, GKRY'nin KKTC Anayasası'nın 159. maddesi ve AİHM tarafından etkin iç hukuk yolu kabul edilen TMK'ya rağmen, kuzeyde taşınmaz kullanan kişiler hakkında cezai kovuşturma veya tutuklama girişiminde bulunması, uluslararası hukuk, insan hakları ve fiili idare ilkeleriyle bağdaşmamaktadır.

¹⁰⁴ Dworkin, Ronald. Law's Empire. Harvard University Press, 1986.

¹⁰⁵ Court of Justice of the European Union. Aranyosi and Căldăraru. Joined Cases C-404/15 and C-659/15 PPU. Judgment of 5 April 2016. ECLI:EU:C:2016:198.

¹⁰⁶ Aranyosi, parag. 89-94

III. GKRY’NIN 1991 TARİHLİ “KIBRIS TÜRK MALLARI YASASI”NIN ULUSLARARASI HUKUKA AYKIRILIĞI

1991 tarihli *Turkish-Cypriot Properties (Administration and Other Matters) (Temporary Provisions) Law*, Güney Kıbrıs Rum Yönetimi tarafından, “KKTC’de yaşayan ve Rum kontrolünde olmayan bölgelerde bulunan Kıbrıslı Türklerin taşınmaz mallarının” idaresi amacıyla çıkarılmıştır. Söz konusu yasa, Kıbrıslı Türk mülkiyetini *fiilen Rum İçişleri Bakanlığı’na (Custodian)* devretmekte ve bu malların “*Kıbrıslı Rum göçmenlere tahsisini*” mümkün kılmaktadır. Bu yasa, uluslararası hukuk ve insan hakları normları açısından çok sayıda ağır ihlal içermektedir. GKRY yasası ise, *bireyin etnik kökeni nedeniyle* mallarına el koymakta ve bunları kendi kontrolü altındaki alanlarda yasal olmayan şekilde işlemektedir.

GKRY tarafından uygulanan “Turkish-Cypriot Properties Law of 1991” tamamen yetki aşımına dayanan bir uygulamadır. Uluslararası hukukta tanınan egemenlik sınırı, mülkiyet hakkı ve *ayrımcılık yasağı* ilkelerine açıkça aykırıdır. Netice itibarıyla 1991 tarihli “Turkish-Cypriot Properties (Administration and Other Matters) Law”, Kıbrıslı Türklere ait ve Rum kontrolü altındaki bölgelerde kalan taşınmaz malların idaresini, Rum İçişleri Bakanlığı’na bağlı bir Custodian (kayyum) kurumuna devretmiştir. Bu düzenleme, Kıbrıs Türklerinin mülkiyet hakkını fiilen ortadan kaldırmış; malların, sahiplerinin rızası dışında üçüncü kişilere tahsis edilmesine veya kullanılmasına yol açmıştır. Bu rejim, ayrımcı niteliği nedeniyle uluslararası hukuka aykırıdır.

2006 yılında çıkarılan 130(I)/2006 sayılı Ceza Kanunu değişiklikleri, KKTC’deki Rum malları üzerinde gerçekleştirilen işlemleri satış, kiralama, reklam ve tanıtım dahil olmak üzere cezai yaptırım kapsamına almıştır. İlgili düzenleme, bu tür fiilleri “ağır suç” kabul etmiş ve 7 yıla kadar hapis cezası öngörmüştür. Bu girişim, özel hukuk veya insan hakları bağlamında çözümlenmesi gereken mülkiyet meselesini ceza hukuku alanına çekerek siyasallaştırmıştır.

SONUÇ

GKRY’nin 1991 tarihli *Turkish-Cypriot Properties Law* ve 2006 tarihli Ceza Kanunu değişiklikleri, uluslararası hukuk ve insan hakları hukuku bağlamında ciddi sorunlar barındırmaktadır. 1991 Yasası, Kıbrıslı Türklerin mallarını fiilen Rum İçişleri Bakanlığı’na bağlı “Custodian” rejimine devretmekte ve bu malları Rum göçmenlere tahsis etmektedir. Bu, AİHS Ek 1 No.lu Protokol m.1’deki mülkiyet hakkını ve ICCPR m.26’daki ayrımcılık yasağını ihlal etmektedir. 2006 yılında yürürlüğe giren 130(I)/2006 sayılı Ceza Kanunu değişiklikleri ise, KKTC’deki Rum malları üzerinde yapılan işlemleri (satış, kiralama, reklam vb.) suç haline getirerek, özel hukuk veya insan hakları bağlamında çözümlenmesi gereken bir konuyu ceza hukukuna taşımıştır. Bu durum, ceza hukukunun *ultima ratio* (son çare) niteliğini zedelemekte ve orantılılık ilkesine aykırılık teşkil etmektedir.

Bu tek taraflı düzenlemeler, *Kıbrıs meselesinin çözüm parametreleriyle* de açıkça çatışmaktadır. 1977 Denктаş–Makarios ve 1979 Denктаş–Kipriyanu Doruk Anlaşmaları’nda, mülkiyet sorununun kapsamlı çözümün bir parçası olarak ele alınacağı ve iade–takas–tazmin kombinasyonu çerçevesinde

müzakere edileceği kabul edilmiştir. AİHM de *Demopoulos v. Turkey* (2010) kararında, KKTC Taşınmaz Mal Komisyonu'nu (TMK) etkin iç hukuk yolu olarak tanımış ve mülkiyetin yalnızca iade ile değil, takas ve tazmin yoluyla da çözülebileceğini teyit etmiştir. GKRY'nin tek yanlı yasaları ise bu uluslararası parametreleri yok saymakta, çözüm sürecini ceza hukuku yoluyla siyasallaştırmaktadır.

Uluslararası hukuk bakımından, bu düzenlemeler “ayrımcı” ve “*ultra vires*” (yetki aşımı) niteliğindedir. BM ve UAD içtihatlarında (ör. *Nicaragua v. United States* 1986; *DRC v. Uganda* 2005) vurgulanan “fiili kontrol olmaksızın yetki kullanılamaz” ilkesi ışığında, GKRY'nin fiilen otorite sahibi olmadığı Kuzey'deki mülkiyet işlemlerine ilişkin yasa yapması uluslararası hukuka aykırıdır. AİHM düzleminde, bu yasalar AİHS m.6 (adil yargılanma), m.14 (ayrımcılık yasağı) ve Ek 1 No.lu Protokol m.1 (mülkiyetin korunması) ile bağdaşmamaktadır. AB hukuku bakımından da, bu düzenlemeler AB Temel Haklar Şartı'nın m.17 (mülkiyet hakkı) ve m.47 (etkili başvuru hakkı) hükümleriyle çelişmektedir.

Karşılaştırmalı hukuk deneyimleri de GKRY uygulamalarının *istisnai ve ayrımcı* niteliğini göstermektedir. II. Dünya Savaşı sonrası *Almanya-Polonya sınır düzenlemeleri* (Oder-Neisse hattı) sonrasında, Alman mültecilerin malları iade edilmemiş, bunun yerine Almanya'da 1952 tarihli *Lastenausgleich* fonu aracılığıyla geniş tabanlı tazminat sağlanmıştır. *Çekoslovakya'daki Sudeten Almanları* için de mallar iade edilmemiş, devletleştirme sonrası toplu tazmin ve entegrasyon politikaları uygulanmıştır. *Balkanlarda* (Bosna-Hersek, Hırvatistan) mültecilerin geri dönüş hakkı tanınsa da, uygulamada bireysel iade çok sınırlı kalmış; Dayton Anlaşması çerçevesinde mali tazminat ve alternatif konut çözümleri öne çıkmıştır. *Doğu Avrupa'da sosyalizm sonrası dönemde* (Polonya, Romanya, Macaristan), devletleştirilmiş malların iadesi yerine kupon sistemleri veya parasal tazmin modelleri tercih edilmiştir. *Kanada ve ABD'de yerli halklara ilişkin davalarda* da bireysel iade değil, kolektif tazminatlar, arazi hibeleri ve anlaşmalar yoluyla çözüm sağlanmıştır (ör. James Bay Anlaşması, 1975; Nunavut Land Claims Anlaşması, 1993).

Bu örnekler, bireysel iadenin *uluslararası hukukta istisna, tazmin ve kolektif çözümlerin* ise kural olduğunu göstermektedir. Dolayısıyla GKRY'nin tek taraflı yasaları, yalnızca uluslararası hukuka ve insan haklarına aykırı olmakla kalmamakta, aynı zamanda uluslararası pratikten ve teamül hukukundan da kopuk bir nitelik taşımaktadır.

KAYNAKÇA

Kitaplar

- Dworkin R, Law's Empire, Harvard University Press, Cambridge, 1986.
- Ertekün N M, In Search of a Negotiated Cyprus Settlement, Lefkoşa, 1981.
- Ertekün N M, The Cyprus Dispute and the Birth of the Turkish Republic of Northern Cyprus, K. Rustem & Brother, Oxford, 1981.
- Finnis J, Natural Law and Natural Rights, Oxford University Press, Oxford, 1980.
- Gözügüzelli E, Uluslararası Hukuk Açısından Kıbrıs Barış Harekâtı, 50. Yıl Anısına, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2024.
- James K-L, EU Accession and UN Peacemaking in Cyprus, Palgrave Macmillan, New York, 2005.
- Kyriakides A, Cyprus: Constitutionalism and Crisis, University of Pennsylvania Press, Philadelphia, 1968.
- McNeil K, Emerging Justice? Essays on Indigenous Rights in Canada and Australia, Native Law Centre, Saskatoon, 2001.
- Necatigil Z, The Cyprus Question and the Turkish Position in International Law, Oxford University Press, Oxford, 1989.

Makaleler

- Faustmann H, "The Dynamics of Political Elite Co-operation in Cyprus, 1960–2008", The Cyprus Review, C. 20, S. 2, 2008, ss. 13–45.
- Fırat G, "The 1974 Cyprus Intervention in International Law", Perceptions, C. 14, S. 2, 2009, ss. 57–76.
- Grigoriadis I N., "Cyprus Negotiations Thwarted by Issues on Security and Guarantees", SWP Comments, No. 28, 2017.
- Lowe A. V., "Do General Rules of International Law Exist?", Review of International Studies, C. 9, S. 3, 1983, ss. 207–213.
- Vehmeyer E, "The Supreme Principle that Permeates the 1960 Cypriot Constitution", Journal on Ethnopolitics and Minority Issues in Europe, C. 11, S. 1, 2012, ss. 1–20.
- Von Hirschhausen B, "Postwar Property Restitution in Central Europe: Comparing German and Polish Approaches", Journal of Modern European History, C. 12, S. 4, 2014, ss. 500–520.

Mahkeme Kararları

- Apostolides v. Orams, ABAD, C-420/07, Karar, 28 Nisan 2009.
- Aranyosi and Căldăraru, ABAD, C-404/15 ve C-659/15 PPU, Karar, 5 Nisan 2016.
- Broniowski v. Poland, AİHM (Büyük Daire), Karar, 22 Haziran 2004, Başvuru No. 31443/96.
- Democratic Republic of the Congo v. Uganda, UAD, Karar, 2005.
- Demopoulos and Others v. Turkey, AİHM (Büyük Daire), Karar, 1 Mart 2010, Başvuru No. 46113/99 vd.
- K.V. Mediterranean Tours Ltd v. Turkey, AİHM, Karar, 10 Haziran 2025.
- Loizidou v. Turkey, AİHM, Karar (Esas), 18 Aralık 1996, Reports 1996-VI.
- Lotus Case (France v. Turkey), MDAD (PCIJ), Karar, 7 Eylül 1927, Series A No. 10.
- Nicaragua v. United States, UAD, Karar, 1986.
- Temple of Preah Vihear (Cambodia v. Thailand), UAD, Karar, 15 Haziran 1962.

Texaco Overseas Petroleum Company and California Asiatic Oil Company v. Libya, Tahkim, Karar, 19 Ocak 1977, 53 I.L.R. 389.

Xenides-Arestis v. Turkey (Just Satisfaction), AİHM, Karar, 7 Aralık 2006, Başvuru No. 46347/99.

Xenides-Arestis v. Turkey, AİHM, Karar, 22 Aralık 2005, Başvuru No. 46347/99.

Uluslararası Belgeler

Republic of Türkiye, Ministry of Foreign Affairs, “Treaty Concerning the Establishment of the Republic of Cyprus”, 16 Ağustos 1960, <https://www.mfa.gov.tr/treaty-concerning-the-establishment-of-the-republic-of-cyprus.en.mfa> (s.e.t. 2.07.2025).

United Nations, Report of the Secretary-General on the United Nations Operation in Cyprus (S/11789/Add.2), 13 Eylül 1975.

Birleşmiş Milletler Güvenlik Konseyi, Karar 353 (1974); Karar 354 (1974).

Birleşmiş Milletler Güvenlik Konseyi, Karar 649 (1990); Karar 750 (1992).

United Nations, The Comprehensive Settlement of the Cyprus Problem (Annan Plan), Report of the Secretary-General, UN Doc. S/2004/437, 28 Mayıs 2004.

United Nations, Conference on Cyprus, Crans-Montana, Switzerland, Report of the Secretary-General, UN Doc. S/2017/814, 28 Eylül 2017.

United Nations General Assembly, Resolution 194 (III) on Palestine Refugees, UN Doc. A/RES/194 (III), 11 Aralık 1948.

Montevideo Convention on the Rights and Duties of States, 1933.

Birleşmiş Milletler, “Letter dated 27 December 1963 from the Representative of Turkey to the Secretary-General”, UN Doc. S/5491 (27 Aralık 1963).

Yasalar ve Anayasal Düzenlemeler

Council Framework Decision of 13 June 2002 on the European Arrest Warrant (2002/584/JHA).

Council Regulation (EC) No. 44/2001 on Jurisdiction and the Recognition and Enforcement of Judgements in Civil and Commercial Matters.

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Anayasa, Lefkoşa, 7 Mayıs 1985.

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Fasil 224: Taşınmaz Mal Edinme ve Tasarruf Yasası.

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Law No. 13/2008 Amending the Immovable Property Commission Law, Lefkoşa, 2008.

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Law No. 67/2005 on the Compensation, Exchange and Restitution of Immovable Properties, Lefkoşa, 2005.

Republic of Cyprus, Law 130(I)/2006, A Law for the Amendment of the Criminal Code, Resmi Gazete, 20 Ekim 2006.

Yargı Kararları (KKTC)

KKTC Yargıtay (Hukuk), D.38/2015, E.121/2014.

KKTC Anayasa Mahkemesi, D.5/87 sayılı Karar, Lefkoşa, 1987.

KKTC Yargıtay (Hukuk), D.8/2009 sayılı Karar, E.101/2007, K. D.8/2009, Lefkoşa, 2009.

KKTC Anayasa Mahkemesi, KS 5/2015 (D. 2/2017), Lefkoşa, 31 Mart 2017.

KKTC Anayasa Mahkemesi, KS 14/2015 (D. 9/2017), Lefkoşa, 29 Haziran 2017.

Gazete ve Diğer Kaynaklar

“Gözler Robb Davasında”, Yenidüzen, 1 Ocak 2011, <https://www.yeniduzen.com/gozler-robb-davasinda-12620h.htm>.(s.e.t.24.05.2025).

“Kıbrıslı Türk avukatın Rum mallarının satışıyla suçlandığı dava düştü: Kilit İngiliz tanık öldü”, Serbesiyet, 29 Şubat 2024.

“Rum mallarıyla ilgili tutuklamalar sıradan vatandaşa sıçradı!”, Kıbrıs Postası, 21 Haziran 2024, https://www.kibrispostasi.com/c35-KIBRIS_HABERLERI/n523258-rum-mallariyla-ilgili-tutuklamalar-siradan-vatandasa-sicradi (s.e.t. 3.06.2025).

“Çok sayıda dosya inceleme altında”, Diyalog Gazetesi, 15 Mayıs 2025, <https://www.diyaloggazetesi.com/guney/cok-sayida-dosya-inceleme-altinda-h113277.html> (s.e.t. 28.06.2025).