



Ayla Gürel

**Yerel ve Uluslararası Boyutlarıyla
Kıbrıs'taki Mülkiyet Uyuşmazlığı**

YEREL VE ULUSLARARASI BOYUTLARIYLA KIBRIS'TAKİ MÜLKİYET UYUŞMAZLIĞI

Ayla Gürel

YEREL VE ULUSLARARASI BOYUTLARIYLA KIBRIS'TAKİ MÜLKİYET UYUŞMAZLIĞI

Küresel Siyasal Eğilimler Merkezi Yayınları

Aralık 2012

Yazar: Ayla Gürel

Kapak tasarımı ve sayfa düzeni: Lenka Petřková

Küresel Siyasal Eğilimler Merkezi (GPoT Center)

İstanbul Kültür Üniversitesi

Ataköy Kampüsü, Bakırköy

34 156 İstanbul, Türkiye

© GPoT Center, 2012

Bu kitapçığın hakları saklıdır. Kitapçığın hiçbir bölümü Küresel Siyasal Eğilimler Merkezi'nin (GPoT Center) izni olmadan, hiçbir elektronik ve mekanik formata ve araçla (fotokopi, kayıt, bilgi depolama vd.) çoğaltılamaz.

Bahsi geçen görüş ve sonuçlar tamamıyla yazara ait olup Küresel Siyasal Eğilimler Merkezi (GPoT Center) veya İstanbul Kültür Üniversitesi'ni bağlamaz.

YEREL VE ULUSLARARASI BOYUTLARIYLA KIBRIS'TAKİ MÜLKİYET UYUŞMAZLIĞI

Ayla Gürel

YEREL VE ULUSLARARASI BOYUTLARIYLA KIBRIS'TAKİ MÜLKİYET UYUŞMAZLIĞI

Ayla Gürel

Abstract

The issue of property ownership has always been a sensitive topic in the long history of the Greek Cypriot-Turkish Cypriot political conflict. The problem of ownership was politically important during the period of inter-communal conflict in the 1960s, and has become even more complex after the division of the island in 1974. Indeed, for many years one of the most important topics of the ongoing Cyprus peace negotiations has been the property rights. The properties that are in question here are the ones left behind by the people who were forced to resettle because of the conflicts between 1963-1974, the war and subsequent division of the island. It has been expected that the property dispute would be resolved at the decades-long negotiations under the auspices of the UN as part of a comprehensive solution. However, this is yet to happen and meanwhile the dispute has become the subject matter of many lawsuits at the European Court of Human Rights. These cases, which demonstrate the importance of the individual human rights dimension of the issue, directly affect the bi-communal negotiations seeking a solution of the Cyprus problem. In this study, the property dispute is examined, which, in terms of its political as well as socio-economic consequences, influences the lives of not just the displaced persons, but all inhabitants of the island. This is done by looking at both the political and the judicial aspects of the dispute within the local as well as the international context.

Key words: Cyprus, Greek Cypriot, Turkish Cypriot, property, conflict, UN, negotiations, European Court of Human Rights, human rights, Annan Plan

Yazarın Özgeçmişi

Ayla Gürel Lefkoşa'daki PRIO Cyprus Centre'de kıdemli araştırma danışmanıdır. 2005'ten beri Kıbrıs Sorunu bağlamında adanın her iki tarafındaki yerinden edilmiş insanların durumu ve bununla bağlantılı mülkiyet meseleleri hakkında araştırmalar yürütmektedir. Bu konulara ilişkin çeşitli yayınları vardır. Gürel, yakın geçmişte tamamlanan 'Kıbrıs'ta Ülke-İçi Zorunlu Göçler: Sivil ve Askeri Çatışma Sonuçlarının Haritalandırılması' (www.prio-cyprus-displacement.net) başlıklı projeyi yürüten PRIO Cyprus Centre ekibinin liderliğini yapmıştır. Yazarla iletişime geçmek için: prio.ayla@cytanet.com.cy.

Giriş

Toprak mülkiyeti, Kıbrıs'taki Rum-Türk siyasi çatışmasının uzun tarihi boyunca her zaman hassas bir konu olmuştur. Her iki toplum da, birbiriyle çatışan siyasi özlemlerine ulaşma mücadelesinde, her bir toplumun *meşru* toprak mülkiyetinin miktarı hakkında karşıt iddialar ileri sürmüştür. Bu rekabet esas olarak adanın İngiliz yönetiminde olduğu devirde, Osmanlı toprak kanununa dayanan feodal geleneklerden modern düzenlemelere geçilirken mülkiyet ilişkilerinde büyük değişimlerin yaşandığı dönemde başlamıştı. 1960 Kıbrıs Cumhuriyeti Anayasası'nda yer alan şu hüküm, kuşkusuz süregelen bu rekabetin bir yansımasıydı: 'Tarımsal ıslah amacıyla yapılan istimlaklarda, toprak yalnız gayri menkulü zorla istimlak edilen malikin mensup olduğu Topluma mensup kişilere dağıtılabilir.'¹

1960'lı yıllardaki toplumlar arası çatışma döneminde siyasi açıdan önemli olmaya devam eden mülkiyet meseleleri, 1974'te adanın bölünmesinden sonra çok daha karmaşık bir hal almıştır. Gerçekten de, yıllardır sürmekte olan Kıbrıs barış müzakerelerinin en önemli başlıklarından biri mülkiyet haklarına ilişkindir. Burada söz konusu olan, 1963-1974 döneminde yaşanan çatışmalar, savaş ve sonunda adanın bölünmesi yüzünden göç etmek zorunda kalan insanların geride bıraktıkları mülklerdir.

Kıbrıs Rum ve Türk toplumları 1974'ten önce Kıbrıs'ın her yanına dağılmış durumda yaşıyorlardı.² Yani bu dönemde sadece Kıbrıslı Rumlara veya sadece Kıbrıslı Türklere ait olan hatırı sayılı büyüklükte bir alan mevcut değildi. Bugünkü fiili durumda ise Kıbrıs'ta siyasi olarak ayrı iki etnik bölge vardır: Kıbrıslı Rumların idaresindeki güney ile Kıbrıslı Türklerin idaresindeki kuzey.³ Bu dönüşüm sırasında, her iki toplumdaki toplam 220,000 civarında insan (adanın 1974'teki nüfusunun üçte biri) yerinden oldu. Aradan geçen zaman içinde, adanın her iki kesiminde de yerinden olmuş kişiler tekrar yerleştirildiler ve genel olarak yeni çevrelerine uyum sağladılar (IDMC, 2009). Ancak, terkedilen evler ve mülklere ilişkin hak talepleri konusu, hala çözülememiş olan Kıbrıs Sorunu'nun bir parçası olarak halledilmeyi beklemektedir.

Yıllardır BM gözetiminde yürütülmekte olan toplumlar arası görüşmelerin çeşitli aşamalarında ortaya konulan anlaşma taslaklarında mülkiyet uyuşmazlığının çözümüne ilişkin öneriler yer aldı. 1992'de masaya gelen 'Ghali Fikirler Dizisi' bu konuda oldukça somut düzenlemeler içermekteydi. BM daha sonra Annan Planı'nı ortaya koydu. 2002-2004 döneminde tartışılan ve Nisan 2004'teki referandumlarda iki toplumun onayına sunulan Plan'da mülkiyet meselesinin halli için ayrıntılı bir rejim mevcuttu. Kıbrıs Türk toplumunun kabul ettiği bu Plan, Kıbrıslı Rumlarca reddedildi. Bunu izleyen dönemde iki tarafın da kabul edebileceği şekilde değiştirilebilmesi için tartışılmak üzere bir süre daha gündemde kalan Plan, Kıbrıs Rum tarafının yoğun ısrarını Kıbrıs Türk tarafının kabul etmesiyle 2006'da müzakere gündeminden kaldırıldı (CRS, 2008, s. 12-13). Toplumlar arası müzakerelerin en son turu 2008'de başladı. Mülkiyet uyuşmaz-

¹ Kıbrıs Cumhuriyeti Anayasası, Madde 23(6).

² Yine de 1974 öncesinde iki toplumun genelde bir arada yaşadığı söylenemezdi: 1960'ta mevcut 623 yerleşim merkezinin sadece 114'ü 'karışık'tı (yani yerleşim merkezinin nüfusu, her bir etnik gruba mensup 10 veya daha fazla kişiden oluşmaktaydı) (Patrick, 1976, s. 12). 1970'e gelindiğinde ise, özellikle 1963 sonrasındaki çatışmaların etkisiyle, o dönemde mevcut 602 yerleşim biriminden sadece 48'i karışık durumdaydı. Ancak bunlar bile, genellikle birbirine hasım ayrı etnik bölgelerden oluşmaktaydı.

³ Güney, Kıbrıs Cumhuriyeti toprağının yüzde 62'sini, kuzey ise yüzde 36'sını oluşturmaktadır. Gerisi, BM Barış Gücü kontrolündeki Ara Bölge'dir.

lığı, bir sonuç vadetmeden hala sürmekte olan bu müzakerelerde ele alınan altı ‘temel mesele’ arasındadır.⁴

Müzakerelerde Kıbrıs Sorunu’nu oluşturan tüm meseleleri halledecek kapsamlı bir anlaşma aranadursun, yerinden olmuş kişilerin terk etmek zorunda kaldıkları mülklere ilişkin hakları Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi’nde (AİHM veya Mahkeme) açılan çok sayıda davaya konu oldu. Bunların hemen hemen tümü Kıbrıslı Rum mülk sahipleri tarafından Türkiye aleyhine açılan davalardır.⁵ Bazı davalar ise, son zamanlarda Kıbrıslı Türk mülk sahiplerince (Kıbrıslı Rumların yönetimindeki) Kıbrıs Cumhuriyeti aleyhine yapılan başvurularla ilgilidir. AİHM’deki bu davalar, Kıbrıs’taki mülkiyet uyuşmazlığının bireysel insan hakları boyutunun önemini ortaya koymaktadır. Aynı zamanda, Mahkeme’nin – özellikle Kıbrıslı Rumlar tarafından getirilen davalardaki – kararları, Kıbrıs Sorunu’nun çözümü için yürütülmekte olan iki toplumlu müzakereleri yakından etkilemektedir; çünkü müzakerelerdeki temel tartışmalardan biri, mülkiyet uyuşmazlığının, hem bireysel insan haklarına saygı ilkesini dikkate alacak, hem de söz konusu çözümün görünüşte taraflarca kabul edilmiş jeopolitik yapısına – yani iki-kesimli olmasına – ters düşmeyecek bir şekilde halledilip halledilemeyeceğidir.

Bu çalışmada, Kıbrıs müzakerelerinin en çetin konularından birini oluşturan ve gerek siyasi gerekse sosyoekonomik sonuçları açısından bakıldığında, yalnız yerinden olmuş kişilerin değil, adada yaşayan herkesin hayatını bir şekilde etkileme potansiyeline sahip bir mesele olan mülkiyet uyuşmazlığı incelenmektedir. Bunun için, uyuşmazlığın hem siyasi hem de hukuksal yönlerine, yerel ve uluslararası bağlamda bakılmaktadır. Birinci bölümde, uyuşmazlığın ortaya çıkmasına neden olan olaylar, olgular ve ilgili rakamlar verilmektedir. İkinci bölümde ise, Kıbrıs’taki iki toplumun mülkiyet uyuşmazlığına bakış açıları ve bu konuda geliştirdikleri politikalar ele alınmaktadır. Annan Planı’ndaki mülkiyet uyuşmazlığının çözümü için geliştirilmiş – ve masadan kalkmış olsa da hala müzakerelere zımnen referans oluşturmaya devam eden – ayrıntılı düzenlemeler, gerekçeleri ve Kıbrıs’taki iki toplumun bu düzenlemelere ilişkin algıları üçüncü bölümde anlatılmaktadır. AİHM’in Kıbrıs mülkiyet davalarındaki kararları ve bu kararların müzakereler açısından önemi üzerinde durulan dördüncü bölümü sonuç bölümü izlemektedir.

Zorunlu Yer Değiştirme ve Mülklere İlişkin Olgular ve Rakamlar

Kıbrıs Cumhuriyeti, 1960’ta İngiliz sömürge idaresinin sona ermesiyle birlikte, adadaki Rum ve Türk toplumlarının siyasi ortaklığına dayanan bağımsız bir devlet olarak kurulmuştu. Devleti oluşturan iki toplum, sayısal büyüklüklerine bakılmaksızın, siyasi anlamda eşit olarak kabul edilmişti.⁶ 1959 Zürih-Londra Anlaşmaları’na⁷ bağlı olarak imzalanan üç uluslararası antlaşma⁸ ile

⁴ Bunlar; yönetim ve güç paylaşımı, ekonomi, AB işleri, mülkiyet, toprak ve güvenlidir. Müzakere gündemine son zamanlarda ‘vatandaşlık, yabancılar, muhaceret ve iltica’ başlığı da eklenmiştir. Mülkiyet uyuşmazlığı ve 2008 sonrası müzakereler bağlamındaki gelişmeler için bkz. ICG (2010).

⁵ Davalar adanın kuzeyindeki Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti (KKTC) aleyhine değil Türkiye aleyhine açıldı çünkü a) KKTC, Türkiye dışında hiç bir devlet tarafından tanınmamaktadır ve dolayısıyla Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi’ne (AİHS) taraf değildir; b) Türkiye AİHS’nin taraflarından biridir; ve c) Türkiye, KKTC’de askeri güç bulundurmaktadır.

⁶ Kıbrıslı Türk nüfus, Kıbrıslı Rum nüfusun dörtte biri kadardı. Bu oran günümüze kadar pek değişmemiştir.

⁷ Birleşik Krallık, Yunanistan ve Türkiye hükümetleri arasında varılan bu anlaşmalarda, Kıbrıs Sorunu’nun ‘nihai çözümü’ için kabul edilmiş temel unsurlar formüle edilmişti (bkz. <http://www.cyprus-conflict.net/Treaties%20-1959-60.html>). Bu unsurları Anayasa’ya yerleştiren hükümler ‘temel’ olarak kabul edilmişlerdi ve ‘gerek değiştirme, gerek ilave veya gerekse kaldırma suretiyle’ tadil edilmeleri yasaklanmıştı (Kıbrıs Cumhuriyeti Anayasası, madde 182).

iki toplumun güç paylaşımı ve birlikte yönetimi için gereken düzenlemeleri içeren bir anayasa tarafından tanımlanan bu devletin egemenliği sınırlandırılmıştı. Söz konusu antlaşmalardan biri olan Garanti Antlaşması, Yunanistan, Türkiye ve Birleşik Krallık devletlerini, Kıbrıs Anayasası'yla kurulan düzeni korumak üzere müdahale hakkına sahip 'garantörler' yapmıştı.

Kıbrıs'taki iki toplumlu devlet yapısı, Aralık 1963'te başlayan toplumlar arası kriz ve bunu izleyen kanlı çatışmalar sonucunda çöktü.⁹ 1963'de başlayan çatışmalardan sonra Kıbrıslı Türklerin büyük bir kısmı kendilerini daha iyi savunabilmek için adanın değişik yerlerinde oluşturdukları anklavlara sığındılar. Bu dönemde yaklaşık 25,000 Kıbrıslı Türk (o zamanki Kıbrıs Türk nüfusunun dörtte biri) ve 2,000 kadar Kıbrıslı Rum evini terk etmek zorunda kaldı (Patrick, 1976, s. 74-79).

Daha sonra, 1974'te yaşanan olaylar ve savaş nedeniyle yerinden olan insan sayısı ise çok daha fazlaydı. 15 Temmuz 1974'te adayı Yunanistan'a bağlamak (*enosis*) isteyen Kıbrıslı Rum gruplar tarafından Yunanistan'daki askeri cuntanın desteği ve yardımıyla Kıbrıslı Rum Cumhurbaşkanı Başpiskopos Makarios'a karşı darbe yapıldı. Buna tepki gösteren Türkiye, Garanti Antlaşması'nı ileri sürerek, 20 Temmuz 1974'te Kıbrıs'a askeri müdahalede bulundu ve kuzeyde adanın yaklaşık üçte birini oluşturan bir bölgeyi kontrolü altına aldı. Sonuçta, 1960 Kıbrıs Cumhuriyeti toprağı ikiye bölündü. Resmi Kıbrıs Rum kaynaklarına göre 142,000-170,000 Kıbrıslı Rum (o zamanki Kıbrıs Rum toplumunun yaklaşık yüzde 30'u) kuzeyden güneye,¹⁰ 48,000 Kıbrıslı Türk (o zamanki Kıbrıs Türk toplumunun yaklaşık yüzde 40'i) güneyden kuzeye göç etti.¹¹

Ağustos 1974'te savaş sona erdiğinde, kuzeyde sadece 20.000 kadar Kıbrıslı Rum kalmış, 1975 yazına gelindiğinde ise bu sayı daha da azalarak 10.000 civarına inmişti (esas olarak Karpaz bölgesinde) (Oberling, 1982, s. 191). Kıbrıs Rum tarafının iddiasına göre, bu azalmanın başlıca nedeni, Türk kontrolündeki topraklarda 'anklav içinde yaşayan tüm kişileri gitmeye zorlamak için Türkler tarafından alınan baskıcı tedbirler' idi (Tornaritis, 1977, s. 86). 5 Ağustos 1975'te imzalanan III. Viyana Anlaşması'na rağmen,¹² kuzeydeki Kıbrıslı Rumların sayısı azalmaya devam etti: Kasım 1981'e gelindiğinde kuzeyde yalnızca 1,076 Kıbrıslı Rum kalmıştı (Oberling, 1982, s. 193). Bu sayı sonraları daha da düşerek 500'ün altına indi. Kalanların çoğu yaşlı insanlardı.

⁸ Kıbrıs Cumhuriyeti ile Birleşik Krallık, Yunanistan ve Türkiye arasındaki Garanti ve Kuruluş Antlaşmaları, ve Kıbrıs Cumhuriyeti ile Yunanistan ve Türkiye arasındaki İttifak Antlaşması.

⁹ Krizin esas nedeni, o dönemdeki Kıbrıs Rum liderliğinin, Kıbrıs Türk toplumunun eşit siyasi statüsünü güvence altına alan Anayasa hükümlerini değiştirerek adanın yönetiminde Kıbrıslı Rumları egemen kılmak istemesiydi.

¹⁰ Çeşitli yerlerde verilen rakamlar genellikle 142,000 ile 170,000 arasında değişmektedir. Düşük olan rakam için bkz. RoC (2003), s. 11. Diğer rakam Kıbrıs Cumhuriyeti'nin Basın ve Enformasyon Dairesi web sitesinde yer almaktadır; bkz. <http://www.moi.gov.cy/MOI/pio/pio.nsf/All/C0872092FC133645C2256D6D001E9265?OpenDocument>.

¹¹ Bu tahmin, Kıbrıs Türk Yönetimi'nin 20 Ekim 1974 tarihli resmi bir raporunda verilen bilgiye dayanmaktadır. Bkz. An (2002), s. 319.

¹² Anlaşmanın Türkçesi için bkz. Gürel ve Özersay (2006), s. 35. Bu anlaşmaya göre, bir yanda, o tarihte hala adanın güneyinde olan Kıbrıslı Türklerin, istemeleri halinde, Kıbrıs'taki BM Barış Gücü'nün organizasyonu ve gözetiminde kuzeye geçmelerine izin verilecek, öte yandan ise hala kuzeyde bulunan Kıbrıslı Rumlara isterlerse orada kalıp normal bir şekilde yaşamlarını sürdürebilmeleri için gerekli her türlü yardım sağlanacak ve hatta, 'ailelerin yeniden birleştirilmesi ilkesi' çerçevesinde, güneyde bulunan bazı Kıbrıslı Rumlar kuzeye geçebileceklerdi. Kıbrıs Türk tarafı, bu anlaşmayı Kıbrıs'ta bulunacak çözümün iki-kesimli karakterini tanımlayan ve buna yasal dayanak oluşturan bir 'gönüllü nüfus mübadelesi' olarak gördü. Bu yaklaşımın eleştirel bir incelemesi için bkz. Gürel ve Özersay (2006), s. 16-20.

Kıbrıs Rum tarafına göre bu durum, yine kuzeydeki yönetimin Kıbrıslı Rumlara karşı uyguladığı 'aralıksız bir taciz, ayrımcılık ve baskı kampanyasının sonucu' idi (RoC, 1995).¹³

1974'ten sonra Türk kontrolüne giren kuzeyde 1974 göçleri öncesinde mevcut Kıbrıslı Türk nüfusun 70,000 olduğu tahmin edilmektedir. Bu nüfusun yaklaşık 12,000 kadarı, aslında güneydeki bölgelerden gelen, 1963-64 dönemindeki toplumlar arası çatışmalar sırasında yerinden edilmiş olan kişilerdi.¹⁴ 1974'te güneyde yaşamakta olan Kıbrıslı Türklerin bir çoğu, olayları izleyen bir yıl boyunca güvenli bölge olarak gördükleri kuzeye – genellikle gizlice ve oldukça zor ve tehlikeli şartlar altında – geçmeye çalıştılar (Özad, 2002, s. 135-333; Oberling, 1982, s. ix-xii ve 191-192). Ayrıca, Ocak 1975'te, Ağrotur'daki İngiliz üslerine sığınmış bulunan 9,000 kadar Kıbrıslı Türk (Türkiye üzerinden) kuzeye nakledildi. Böylece, güneyde kalan Kıbrıslı Türklerin sayısı Haziran 1975'te sadece 10,700 civarındaydı. Bu kişilerin hemen hemen tümü, Eylül 1975'te – III. Viyana Anlaşması'nın ardından – kuzeye göç etmiş, güneyde yalnızca 130 Kıbrıslı Türk sakin kalmıştı (Oberling, 1982, s. 191-193).

1974'ten sonra ortaya çıkan kuzey ve güney bölgelerindeki Kıbrıslı Rum ve Kıbrıslı Türklere ait mülklere ilişkin farklı tahminler ileri sürülmektedir (Gürel ve Özersay, 2006, s. 3-9).¹⁵ Kıbrıs Rum tahminlerine göre, kuzeyde 1,463,382 dönüm arazi (oradaki toplam arazinin yüzde 60.6'sı veya toplam özel mülkün yüzde 78.5'i) Kıbrıslı Rumlara ait özel mülktür. Aynı tahminlerde, güneydeki Kıbrıslı Türk özel mülkü 413,177 dönüm (oradaki toplam arazinin yüzde 10'u veya toplam özel mülkün yüzde 13.9'u) olarak verilmektedir. Kıbrıslı Türklerin tahminlerine göre ise, kuzeydeki Kıbrıslı Rum özel mülkü 1,228,838 dönüm (oradaki toplam arazinin yüzde 50.71'i veya toplam özel mülkün yüzde 63.8'i), güneydeki Kıbrıslı Türk özel mülkü 679,057 dönümdür (oradaki toplam arazinin yüzde 15.76'sı veya toplam özel mülkün yüzde 22.8'i). İki tarafın verileri arasındaki fark oldukça büyüktür. Ancak, kuzeydeki toplam arazinin yarısından fazlasının Kıbrıslı Rumlara ait olduğu, güneyde kalan Kıbrıs Türk mülklerinin ise kuzeydeki Kıbrıs Rum mülklerinin yarısından daha az olduğu tartışılmazdır.

¹³ Kıbrıs Türk tarafına göre, bu tür açıklamalar 'Kıbrıs Rum yönetiminin Türk karşıtı propagandasının' bir parçası idi ve dikkate alınmamalıydı. Örneğin, bakınız 'Greek Cypriots in Karpas Fully Satisfied with TFSC' (Karpaz'daki Kıbrıslı Rumlar KTFD'den her bakımdan memnun), 5 Mayıs 1978 tarihli *News Bulletin*'de yayınlanan ve KTFD (1979) içerisinde iktibas edilen makale. Burada belirtmek gerekir ki, kuzeyde yaşayan Kıbrıslı Rumların yaşam koşullarına ilişkin olarak, AİHM'nin 2001'deki kararında, din özgürlüğü, ifade özgürlüğü, eğitim hakkı, özel hayatın ve aile hayatının korunması hakkı gibi alanlarda insan hakkı ihlalleri yanında mülkiyet hakkıyla ilgili ihlallerden de söz edilmekteydi. Bunlar arasında, kuzeydeki Kıbrıslı Rumların öldükten sonra mülklerinin orada yaşamayan mirasçılara geçmesine izin vermeyen ya da KKTC'den daimi olarak ayrılan Kıbrıslı Rumların mülklerini 'terk edilmiş' ilan eden Kıbrıs Türk uygulamaları bulunmaktaydı. Bkz. AİHM (2001). Ayrıca bkz. Hoffmeister (2002).

¹⁴ Bu tahmin, yukarıdaki 2 numaralı dipnotta atıfta bulunulan rapora ve ayrıca RoC (2005)'de verilen rakamlara dayanmaktadır.

¹⁵ Kıbrıslı Türk araştırmacılar, genellikle Kıbrıs Rum arazi kayıtlarının (1963'ten bu yana) güvenilir olmadığı gerekçesiyle, toprak mülkiyetine ilişkin Kıbrıs Rum tahminlerini sorgularlar. Bkz., örneğin, Altan (2001). Ayrıca bu araştırmacılar, geçmişte (özellikle Kıbrıs Cumhuriyeti'nin 1960'ta kuruluşundan önce) gasp edildiğini iddia ettikleri Evkaf arazilerinden bahsederler. Patrick (1976), 1964 sonrası, yani artık yalnızca Kıbrıslı Rumlar tarafından yönetilen, Kıbrıs Cumhuriyeti Hükümeti'nin Maliye Bakanlığı İstatistik ve Araştırma Dairesi ile Geçici Kıbrıs Türk Yönetimi (1964-1974) Planlama Dairesi tarafından sağlanan istatistiklere dayanarak, 1960 için bazı arazi mülkiyeti rakamları verir (s. 14). Bu rakamlara göre, Kıbrıs Rum özel mülkiyeti yüzde 61 ile 81, Kıbrıslı Türk özel mülkiyeti ise yüzde 18 ile 38 arasında gözükmektedir.

İki Tarafın Siyasi Pozisyonları ve Uyguladıkları Politikalar

1963 krizinden kısa bir süre sonra – büyük bir çoğunluğu barikatlarla çevrilmiş anklavlarda yaşayan – Kıbrıslı Türkler kendi geçici idarelerini kurdular. 1964 başlarında tamamen Kıbrıslı Rumların eline geçen Kıbrıs hükümeti ise, Kıbrıs Cumhuriyeti'nin anklavlar dışında kalan kısmında idareyi elinde tutmaya devam etti.¹⁶ 1974'teki bölünmeden sonra bu hükümetin fiili otoritesi adanın güneyiyle sınırlı hale geldi. Kuzeyde ise Kıbrıslı Türkler kendi idarelerini pekiştirdiler ve 1983'te, şimdiki Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin (KKTC) kuruluşunu ilan ettiler. Bu devlet sadece Türkiye tarafından tanınmaktadır.¹⁷

Yukarıda anlatılan askeri, siyasi gelişmeler ve demografik değişikliklerle giderek daha da karmaşıklaşan Kıbrıs Sorunu'nu çözmek için BM gözetiminde yıllardır sürdürülmekte olan toplumlar arası müzakerelerin belki de en çetrefilli dosyası mülkiyet uzlaşmazlığıdır. Buradaki zorluğun esas kaynağı, iki toplum arasındaki temel siyasi çatışma ile bağlantılı ve özellikle de iki tarafın 1974'teki bölünmeye ilişkin farklı algıları temelinde şekillenmiş olan fikir ayrılıklarıdır (Gürel & Özersay, 2006).

Herkesin bildiği gibi, Kıbrıs müzakerelerinin – görünüşte üzerinde anlaşılmış – hedefi, *iki-kesimlilik* temelinde *yeniden birleşmedir*. Aslında bu ibare, adadaki fiili bölünmeye bulunacak çözüm konusunda birbiriyle çatışan iki görüşü uzlaştırmaya yönelik çabanın ifadesi olarak görülebilir. Kıbrıs Rum tarafının öncelikli kaygısı yeniden birleşme, Kıbrıs Türk tarafınınki ise iki-kesimliliktir. Bu amaçlara bağlı olarak, tarafların mülkiyet meselesi bağlamındaki yaklaşımları da farklılaşmaktadır. Kıbrıs Rum tarafı, genel olarak mülklere yeniden sahip çıkma hakkının verilmesini istemektedir. Kıbrıs Türk tarafı ise, 1974'ten sonra ortaya çıkan nüfus yerleşim düzeninin mümkün olduğunca korunması amacıyla, bu seçeneğin sınırlayıcı kriterlere tabii olması gerektiğini savunmaktadır.

Kıbrıs Türk tarafına göre, iki toplum – büyük oranda Kıbrıslı Rum ve Yunan saldırganlığı yüzünden – en azından 1963'ten itibaren giderek birbirinden ayrılmaktaydı ve adanın bölünmesi bu sürecin kaçınılmaz sonucu olarak ortaya çıkmıştır. Kıbrıs Türk toplumu şimdi, 1974 sonrasında kuzeyde yaratılan güvenli Türk bölgesinde, kendi evinin efendisi olarak ve Kıbrıs Rum hegemonyası altına girme tehlikesinden uzakta yaşamaktadır. Bu durum – bir miktar toprak ayarlamasından¹⁸ sonra olacak olsa da – Kıbrıslı Türklerin anladığı şekliyle iki-kesimli çözüme temel oluşturmaktadır. Kıbrıs Türk tarafı, BM'nin 'her bir federe devletin bir toplum tarafından yönetileceği, ve her toplumun kendi bölgesinde nüfus ve arazi mülkiyeti açısından çoğunluğa

¹⁶ Bu yönetim, 1964'ten itibaren, adadaki tek tanınmış devlet olan Kıbrıs Cumhuriyeti'nin meşru hükümeti olduğunu ileri sürdü. Bu görüş – Türkiye ve Kıbrıslı Türklerin itirazlarına ve Kıbrıs Cumhuriyeti'ni kuran uluslararası antlaşmalarda herhangi bir değişiklik müzakere edilmemiş olmasına rağmen – zamanla uluslararası toplum tarafından da benimsenir oldu.

¹⁷ Türkiye, 1974'ten sonra adanın kuzeyinde 35,000 asker bulundurmaya devam etti. Türk tarafı, bunun kapsamlı çözüme varılana dek güvenlik için gerekli olduğunu savunmaktadır. Kıbrıs Rum tarafı, kuzeyi 'Türkiye'nin yasa dışı işgali' altındaki Kıbrıs Cumhuriyeti toprağı, KKTC'yi ise 'Türkiye'nin kukla devleti' olarak görmektedir. Ancak, BM Güvenlik Konseyi'ne göre KKTC'nin ortaya çıkışının 'yasal olarak geçersiz' olmasının nedeni bu değil, 'kuzey Kıbrıs'ta bağımsız bir devlet yaratmaya' yönelik Kıbrıs Türk deklarasyonunun '1960 Kıbrıs Cumhuriyeti'nin kuruluşuna ilişkin Antlaşma'ya ve 1960 Garanti Antlaşması'na aykırı' olmasıdır (BMGK, 1983; 1984).

¹⁸ Toprak ayarlamasıyla kastedilen, şimdi Kıbrıs Türk idaresinde olan bölgenin bir kısmının Kıbrıs Rum idaresine devredilmesidir. 2004'e kadarki çözüm taslaklarında böyle bir toprak ayarlaması sonucunda 1960 Kıbrıs Cumhuriyeti toprağının yüzde 36'sını oluşturan şimdiki Kıbrıs Türk bölgesinin yüzde 29 civarına inmesi önerilmekteydi. 2008'den beridir yürütülmekte olan son müzakerelerde bu konu henüz ele alınmış değildir.

sahip olacağı olgusu¹⁹ şeklindeki iki-kesimlik tanımını benimsediğini söylemektedir. Dolayısıyla, Kıbrıs Türk tarafı, bir çözümde yerinden olmuş kişilerin mülkiyet haklarını kullanımına, iki toplumun mevcut yerleşim düzenlerini fazla bozmamak maksadıyla sınırlamalar getirilmesinde ısrar etmektedir.

Kıbrıs Rum tarafı ise, Kıbrıs Sorunu'nun 1974'te başladığı ve adanın önemli bir kısmının Türkiye tarafından 'yasa dışı işgali' neticesinde ortaya çıktığı görüşündedir. Bu anlayışa göre, adanın bölünmesi ve bunu izleyen oldu bittiler Kıbrıs Helenizmi'nin ata topraklarındaki varlığını ve tarihsel mekanının bütünlüğünü tehdit etmektedir.²⁰ Dolayısıyla, Kıbrıslı Rumlar Kıbrıslı Türklerin iki kesimliliğe yaklaşımını kabul edilemez bulmaktadır. Onlara göre bu yaklaşım bölünmeyi kalıcı kılmaktadır. Oysa bölünmeye karşı çıkılmalı, yarattığı sonuçlar mümkün olduğu oranda tersine çevrilmelidir. Bu çizgiye paralel olarak Kıbrıs Rum tarafı, çözümün önemli bir unsuru olarak 'üç özgürlüğün' (dolaşım, yerleşim ve mülk edinme özgürlüğü) adanın her yerinde uygulanmasına vurgu yapmaktadır. Buna bağlı olarak mülkiyet uyuşmazlığına bulunacak çözümün temel insan haklarına tam saygı temelinde olmasını talep etmektedir. Bu da, Kıbrıs Rum tarafına göre, iki-kesimlilik bağlamında yapılacak düzenlemelere bakılmaksızın, yerinden olmuş kişilerin olabildiğince büyük bir kesimine, mülklerine yeniden sahip çıkma hakkının verilmesi demektir.

İki tarafın siyasi hedeflerindeki bu zıtlık yanında, sosyal ve ekonomik etmenler ile hukuksal gereklilikler de bireysel mülkiyet hakları konusunda yapılacak düzenlemeler bağlamında ciddi zorluklar yaratmaktadır. Kıbrıs Sorunu halledilemeden geçen yıllar içinde, adanın her bir tarafında hayat diğer taraftan bağımsız olarak gelişmiş ve her biri kendi idaresi, ekonomisi, sosyal ve sivil kurumlarıyla birbirinden ayrı iki Kıbrıs halkı ortaya çıkmıştır. Bu sırada, arada ölçek ve şekil olarak önemli farklılıklar bulunmakla birlikte, iki taraf da diğer toplumdan bireylerin bıraktığı mülklere kendi varlık ve kaynaklarının bir parçası muamelesi yapagelmıştır.

Bölünme sonrasında, Kıbrıslı Türkler, iki toplumun temelli olarak ayrıldığı, ve her birinin 'kendi bölgesinde kendi kurumlarını' organize etmesi gerektiği varsayımıyla hareket etmiştir. Bunun önemli bir unsurunu kuzeyde yeni bir sosyal ve ekonomik ortamın inşası oluşturmıştır. Yukarıda verilen toprak mülkiyeti rakamları gerçeği ortadayken, bu sürecin Kıbrıslı Rumlardan kalan mülklerin kullanımına dayalı olması kaçınılmazdı. Nitekim, Kıbrıs Türk tarafının mülkiyet uyuşmazlığının çözümü için – yakın zamana kadar – ortaya koyduğu formül, 'toplu takas ve tazminat', yani güneyde kalan Kıbrıs Türk mülkleri ile kuzeydeki Kıbrıs Rum mülklerinin toplu olarak takas edilmesi, aradaki farkın ise tazminatla halledilmesi şeklindeydi. Kıbrıslı Rumlar tarafından doğal olarak hep reddedilmiş olan bu öneri, 2004 yılı başlarına dek Kıbrıs Türk tarafının müzakere masasındaki resmi pozisyonu olarak kaldı.

Bu durum, BM tarafından önerilen ve 'Annan Planı' olarak anılagelmiş 'Kıbrıs Sorunu'nun Kapsamlı Çözümü' için Nisan 2004'te yapılan referandumlar öncesinde değişti. Kıbrıs Türk tarafı bugün, bir çözümde, toprak ayarlaması yoluyla iade edilecek mülklerden ayrı olarak, Kıbrıs Türk idaresinde kalacak olan bölgedeki Kıbrıs Rum mülklerinin bir kısmının da iade kapsamına alınmasını ilke olarak kabul etmektedir. Ancak mülk iadesinin, iki-kesimlilik ilkesi – yani Kıbrıs

¹⁹ BM Genel Sekreteri'nin 29 Haziran 1989'da BM merkezinde yapılan toplumlar arası müzakereleri açarken yaptığı açıklama. Bu açıklama için bkz. Necatigil (1996), s. 445-448.

²⁰ Bu tema Kıbrıs Rum tarafındaki resmi açıklamalarda sıkça işlenir. Bakınız, örneğin, Kıbrıslı Rum Cumhurbaşkanı Glafkos Klerides'in 1 Ekim 2000 Kıbrıs Bağımsızlık Günü'nde yaptığı açıklama; ve Kıbrıslı Rum Cumhurbaşkanı Tassos Papadopoulos'un 20 Temmuz 2005 tarihli mesajı.

Türk bölgesinde Kıbrıslı Türklerin nüfus ve toprak mülkiyeti açısından çoğunluğa sahip olması – çerçevesinde ve mülkün şimdiki kullanıcısına öncelik vererek sınırlandırılmasını talep etmektedir.²¹

Bu pozisyon değişikliğine dek geçen yıllar boyunca, yukarıda sözü edilen toplu takas ve tazminat fikri, kuzeyde kalan Kıbrıs Rum mülkleriyle ilgili Kıbrıs Türk politikalarının esasını oluşturdu. 1974'ten itibaren uygulamaya konulan tedbirler ve yasalarla, Kıbrıs Rum mülkleri, yerinden olmuş Kıbrıslı Türkler ile kuzeyde yaşayan diğer çeşitli kategorilerden yurttaşlara ve kamu ve özel kuruluşlara dağıtıldı. Başta sadece mülkün tasarruf hakkı verilirken daha sonraki yaygın uygulamada tapu devri de yapıldı. Böylece, bu mülkler zamanla kuzeydeki sosyal ve ekonomik dokunun parçası haline geldi. Şu anda kuzeyde geçerli olan hukuksal sistem içinde, Kıbrıs Rum mülklerinin büyük çoğunluğu başka kişilerin (özel veya kamu) mülkiyetine geçmiş durumdadır ve miras bırakılabilmekte, ipotek edilebilmekte, özel veya kamusal maksatlı olarak inkişaf ettirilebilmekte, veya alınıp satılabilmektedir (yabancılar da dahil olmak üzere).

Bütün bunların aksine, resmi Kıbrıs Rum bakış açısına göre, adadaki mevcut bölünme geçici bir durumdur ve adayı, 'halkı, ekonomisi ve kurumlarıyla' yeniden birleştiren bir anlaşmayla sona erecektir.²² Bunun temel koşullarından biri temel insan haklarına saygı ilkesinin hayata geçirilmesidir. Dolayısıyla varılacak herhangi bir çözüm anlaşmasında, her iki toplumdan yerinden olmuş kişilere mülklerinin kendilerine iadesini talep etme hakkı verilmelidir. Buna göre, kendi mülklerine nasıl muamele edileceğine, yani tazminat, takas veya iade seçeneklerinden hangisinin uygulanacağına, mülklerin orijinal ve yasal sahipleri karar vermelidir.

Kıbrıs Rum hükümeti, Kıbrıslı Rumlar ve Kıbrıslı Türklerin geride bıraktıkları mülkleri hala orijinal, yani 1974 öncesi sahiplerine ait olarak addetmektedir. Yapılan yasal düzenlemeyle Kıbrıs Rum İçişleri Bakanı, güneydeki Kıbrıslı Türk mülklerinin 'vasisi' olarak tayin edilmiştir (RoC, 1991). Vasinin görevi, 'bu mülklerin korunması ve de binlerce Kıbrıslı Rum göçmenin temel iskan gereksinimlerini karşılamak ve yeniden faal hale gelmelerini sağlamak için rasyonel dağıtımı' olarak belirlenmiştir. Bu çerçevede, mülklerin bir kısmı yerinden olmuş Kıbrıslı Rumların rehabilitasyonu için kullanılmış, bir kısmı ise hükümete bağlı kuruluşlara, yerel yönetimlere ve kamu yararı güden kuruluşlara tahsis edilmiş ya da kiralanmıştır. Ancak, dağlık alanlarda ve bazı kırsal bölgelerdeki Kıbrıs Türk mülklerine pek talep olmadığı için bunların büyük bir kısmı kullanılmaz halde ve bakımsız kalmış, bir çoğu harap olmuştur.

Adanın güneyinde uygulanmakta olan yasaya göre, başka bir kişiye tapu devri açıkça yasaklanıyor olsa da, istisnai olarak mülk sahibinin yararına veya kamu yararı için gerekli addedildiği takdirde kamulaştırmaya veya satışa izin verilebilmektedir. Ayrıca, yakın zamana kadar, kuzeyde yaşayan Kıbrıslı Türklerin mülklerini geri almaları veya kendilerine herhangi bir tazminat ya da başka bir nedenle yapılması gereken ödemenin verilmesi – kapsamlı bir çözüm

²¹ Kıbrıs Türk tarafında 2006'dan itibaren çalışmaya başlayan Taşınmaz Mal Komisyonu, başvuran Kıbrıslı Rum mülk sahiplerine, mülklerine karşılık tazminat, güneyde bulunan benzer değerde bir Kıbrıslı Türk mülküyle takas ile *bazı durumlarda mülkün iadesinden* oluşan üç çare sunmaktadır. İlgili yasaya göre, bu seçeneklerin hangi durumlarda geçerli olduğu, 'Birleşmiş Milletlerin Kıbrıs Sorunu'nun çözümü konusunda bugüne kadar hazırlamış olduğu tüm planların ana unsurunu teşkil eden iki kesimlilik esası ve bunun korunması için öngörülen düzenlemeler gözetilerek' (KKTC, 2005, Madde 3) belirlenmiştir. Taşınmaz Mal Komisyonu'nun kurulması ve bunu izleyen gelişmeler bu çalışmanın ilerideki 'AİHM ve Mülkiyet Uyuşmazlığı' başlıklı bölümünde ele alınmaktadır.

²² Son iki Kıbrıslı Rum Cumhurbaşkanı, Tassos Papadopoulos ve Demetris Christofias, adayı yeniden birleştirecek çözümü birçok kez bu şekilde tarif etmiştir. Örneğin, bkz. Demetris Christofias'ın 15 Nisan 2012 tarihli Paskalya mesajı; ve Tassos Papadopoulos'un 23 Eylül 2004'te BM'nin 59. Genel Kurulu'na hitaben yaptığı konuşma.

olana kadar – mümkün değildi.²³ Bu uygulamalar sonucunda, 1974'ten bu yana, Kıbrıs Türk mülklerinin bir çoğu değişikliğe uğramıştır. Bu, hem özel hem de kamusal amaçlar için (örneğin, toplu göçmen evleri veya çeşitli altyapı inşası gibi) 'geliştirme ve verimli kullanım'; veya, kullanım dışı kalan mülklerde olduğu gibi, ihmale bağlı tahribat yoluyla olmuştur.

Mülkiyet Uyuşmazlığına Annan Planı'nda Önerilen Çözüm

Kıbrıs'ı kapsamlı bir çözüme şimdiye kadar en çok yaklaştıran 2002-2004 yıllarında gündeme gelen Annan Planı oldu.²⁴ BM'nin toplumlar arası müzakerelerde ortaya çıkan fikirlere dayanarak hazırladığı bu ayrıntılı çözüm Planı, Avrupa Birliği ve BM Güvenlik Konseyi başta olmak üzere, uluslararası aktörlerin çoğunluğunun güçlü desteğini almıştı. Plan, 2004'te adanın iki tarafında eş zamanlı olarak referanduma sunulmuş, Kıbrıslı Türkler tarafından büyük bir oranla (yüzde 65) kabul edilirken, Kıbrıslı Rumların büyük bir çoğunluğu (yüzde 76) tarafından reddedilmişti. BM genel Sekreteri'ne göre, Plan masaya gelene dek yapılan müzakerelerde

Kıbrıslı Rumlar, uluslararası insan hakları hukuku, Avrupa Birliği topluluk müktesebatı [acquis communautaire] prensipleri, modern dünyanın gerçekleri, ve çözümün adil ve kalıcı olarak algılanması ihtiyacına atıfta bulunarak, dolaşım özgürlüğü, yerleşim özgürlüğü ve yerinden edilmiş kişilerin evlerine dönüş hakkı temelinde bir çözüm istediler. Kıbrıslı Türkler, iki taraf arasındaki güvensizlik, güvenlik ihtiyacı, adadaki gerçekler, iki taraf arasındaki sayısal ve ekonomik eşitsizlikler, ve iki-bölgelilik prensibinden hareketle, mülkiyet hak taleplerinin toplu takas ve tazminat yoluyla tasfiye edilmesi ve dolaşım ve yerleşim özgürlüğünün sıkı bir biçimde denetlenmesi gerektiğini savundular.²⁵ (BMGS, 2003, para. 22)

Yine Genel Sekreter'in ifadesiyle, bu pozisyonları değerlendirebilmek için göz önünde tutulması gereken uluslararası temayüller ve yerel gerçekler vardı:

İkinci Dünya Savaşından bu yana yaşanan hem Kıbrıs bağlantılı hem de diğer gelişmeler, bireysel insan haklarına dayalı bir çözümü desteklemektedir. Son yıllarda Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, Kıbrıslı Rumların adanın kuzeyindeki mülkiyet haklarını tanıyan ve Türkiye aleyhine tazminat veren kararlar almıştır. Binlerce benzer dava Mahkeme önünde beklemektedir. Ben önerilerimi yaparken, bu gelişmeleri ve Birleşmiş Milletler'in ve uluslararası toplumun eski Yugoslavya'da benimsediği pozisyonu, ama aynı zamanda da Kıbrıs'taki olayların 30-40 yıl önce cereyan ettiğini ve yerinden edilmiş kişilerin (kabaca, Kıbrıslı Türklerin yarısının ve Kıbrıslı Rumların üçte birinin) bu arada hayatlarını ve ekonomilerini yeniden kurmak zorunda kaldıklarını dikkate aldım. Mülk sahipleri ile şimdiki

²³ 2010 yılına kadar, yalnızca güneyde yaşayan veya 1974'ten önce ada dışına yerleşmiş olan Kıbrıslı Türkler mülklerini geri alabiliyorlardı. İlgili yasada (RoC, 1991) 2010'da yapılan değişiklikle bu hak 1974'ten sonra ada dışına yerleşen Kıbrıslı Türklerle de verildi. Yasa değişikliği aynı zamanda Kıbrıs Türk mülk sahiplerinin, ancak talepleri İçişleri Bakanlığı tarafından reddedildikten sonra olması şartıyla, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi tarafından garanti edilmiş olan haklarının ihlal edildiği iddiasıyla kaza mahkemelerine başvurma hakkını tesis etmiştir. Mahkeme, ihlal bulgusu yapması halinde, tazminat veya mülkün iadesine hükmedebilecektir. Bu yasa değişikliğine, Kıbrıs'tan 1974'ten sonra ayrılan bir Kıbrıslı Türk mülk sahibinin, mülkiyet hakkının Kıbrıs Cumhuriyeti tarafından ihlal edildiği iddiasıyla AİHM'nde açtığı dava yol açmıştır (AİHM, 2010b).

²⁴ Annan Planı'nın metni için bakınız http://www.hri.org/docs/annan/Annan_Plan_Text.html.

²⁵ Bu makaledeki orijinali İngilizce olan alıntılar Türkçe'ye yazar tarafından çevrilmiştir.

kullanıcıların çatışan meşru haklarını içeren bu muammadan çıkış yolu ödün vererek uzlaşma [*compromise*] olmak zorundaydı. (BMGS, 2003, para. 108-109)

Annan Planı'nda, toprak ayarlamasına ve 1963'ten itibaren meydana gelen olaylardan etkilenmiş olan mülklerin nasıl ele alınacağına ilişkin ayrıntılı hükümler yer almaktaydı. Mülkiyet rejiminin amacı, mülklerle ilgili hak taleplerini, 'uluslararası hukuk, malının tasarrufunu kaybetmiş mal sahipleri ile şimdiki kullanıcıların bireysel haklarına saygı ve iki-bölgelilik ilkesine göre kapsamlı bir şekilde' karara bağlamaktı.²⁶ Plan'da, mevcut durumda 1960 Kıbrıs Cumhuriyeti toprağının yüzde 36'sı olan Kıbrıs Türk idaresindeki toprağın yaklaşık yüzde 29'a azaltılması öngörülmekteydi. Toprak ayarlamasına tabii bölgelerdeki mülkler, 1974 öncesi kayıtlardaki sahiplerine iade edilecekti. BM'nin tahminlerine göre bu düzenlemeyle, yerinden edilmiş Kıbrıslı Rumların yüzde 54'ü evlerine ve mülklerine Kıbrıs Rum idaresi altında dönebilecekti. Bunun sonucunda kuzeydeki nüfusun yaklaşık dörtte birinin yeniden yerleştirilmesi gerekecekti (BMGS, 2003, para. 118). Toprak ayarlaması dışında kalan bölgelerde (kuzeyde ve güneyde) mülkiyet hakları, kısmen iade, kısmen de tazminat yoluyla kullanılacaktı. Kendisi yerinden edilmiş mülk sahibi olan şimdiki kullanıcıların hak taleplerine öncelik verilecek, adanın diğer tarafındaki mülklerinin tapusu karşılığında şimdi kullanmakta oldukları mülklerin tapusunu almaları mümkün olacaktı. Benzer şekilde, bir mülkü önemli ölçüde inkişaf ettirmiş olan herhangi bir kişi, mülkün orijinal halindeki değerini ödemek suretiyle tapu edinebilecekti. Bu türden istisnalara ve özel kurallara bağlı olmak kaydıyla, tasarrufu kaybeden mal sahipleri, genel olarak mülklerinin üçte birini geri alacak, geri kalan üçte ikisi için ise tazmin edileceklerdi.

Kıbrıslı Türkler, Annan Planı'na üçte iki çoğunlukla onay vermiş olmalarına rağmen, Plan'da yer alan mülkiyet rejimi konusunda ciddi kuşku içindeydiler. Toplum içinde, bu rejimin olası sosyal ve ekonomik etkileri konusunda endişeler vardı. Bunun en önemli nedenlerinden biri, toprak ayarlaması veya mülklerin Kıbrıslı Rum mal sahiplerine iadesi yüzünden çok sayıda Kıbrıslı Türkün (yaklaşık 70,000 kişi ya da Kıbrıslı Türk nüfusun üçte biri) yerinden oynayacak olmasıydı (BMGS, 2003, para. 118). Yerinden oynayacak Kıbrıslı Türklerin yaklaşık yarısını, 1964-1974 arasında yerinden olmuş kişiler ve onların çocukları oluşturmaktaydı.²⁷ Plan'a karşı olan Kıbrıslı Türklerin en çok vurguladıkları nokta, Plan'daki düzenlemelerin onların tercihi olan toplu takas ve tazminat modeliyle, dolayısıyla da onların kafasındaki iki-bölgelilik kavramıyla uyumuyor olmasıydı.

Kıbrıslı Türkler, getireceği zorluklara rağmen mülkiyet rejimini bir *orta yol* olarak kabul edip, daha ziyade Avrupa Birliği (AB) üyeliği beklentisi,²⁸ toplum olarak uluslararası camiaya ve uluslararası hukuk sistemine dahil olma arzusu, ve tabii Türkiye'nin Plan'ı açıkça desteklemesi gibi nedenlerle 2004'te Plan'a 'evet' dediler. Ayrıca, o dönemde Kıbrıslı Türklerin bir başka ciddi endişesi daha vardı: Kıbrıslı Rumlar tarafından Türkiye aleyhine açılan mülkiyete ilişkin davalar-daki AİHM kararları konusu.²⁹ Burada, o günkü şartlarda korkulan olasılık, kapsamlı bir çözümün yokluğunda, bu türden Mahkeme kararların zorlamasıyla, kuzeyde mülkiyet konusundaki mevcut durumun tamamen tersine çevrilerek 1974 öncesindeki şartlara geri dönülmesiydi.³⁰ Planın, hem

²⁶ Bkz. Annan Planı (31 Mart 2004 tarihli versiyonu), Kuruluş Anlaşması, Ana Maddeler, Madde 10.

²⁷ Diğer yarısı ise Türkiye'den gelip Kıbrıs'a yerleşmiş olan göçmenlerdi.

²⁸ Annan Planı'na Kıbrıs Rum toplumunun da onay vermesi halinde Kıbrıs bir bütün olarak AB'ye girecekti.

²⁹ *Loizidou / Türkiye ve Demades / Türkiye* kararları (AİHM, 1996; 1998 ve 2003).

³⁰ Bu olasılık, AİHM'nin 2004'ten sonra başlattığı 'pilot karar yöntemi' (*pilot judgement procedure*) dahilinde özellikle 2010'dan sonra aldığı *Demopoulos* kararıyla ortadan kalktı. Bu gelişmelere bir sonraki kısımda değinilecektir.

mülk iadesini sınırlayan hem de Kıbrıs Türk idaresindeki bölgede sürekli ikamet edecek Kıbrıslı Rum bireylerin, Kıbrıslı Türklerin kendi bölgelerinde çoğunluk statüsünde olmalarına tehdit oluşturmaması için gereken ölçüde kısıtlanmasına izin veren hükümleri, bu olasılık karşısında kesinlikle daha ehven bir alternatif oluşturmaktaydı. Bu, Kıbrıslı Türklerin büyük bir kısmının Plan'daki mülkiyet rejimini 'kötünün iyisi' olarak görmeye ve zorunlu bir uzlaşma olarak kabul etmeye ikna eden önemli bir etmendi.

Kıbrıslı Rumların Annan Planı'ndaki mülkiyet rejimine muhalefeti ise daha büyüktü. Ekonomi ciddi bir endişe nedeniydi ve bu rejimin mülkiyet piyasası, dolayısıyla ekonomi üzerindeki etkisinin felaket olacağı uyarıları oldukça yaygındı. Ancak daha da önemlisi, 'temel insan haklarına saygı' meselesiyle ilgili olan itirazdı. Kıbrıslı Rumların çoğunluğu, önerilen mülkiyet düzenlemelerini, yerinden olan ve mülkünden mahrum edilen kişilerin insan haklarının reddedilmesi olarak algıladı; çünkü bu düzenlemeler, mülkiyet haklarının kullanılmasına belirli kısıtlamalar (örneğin, sınırlı iade) getirmekteydi. Bu nedenle, Plan'daki mülkiyet rejimi, uluslararası hukuk normlarını, Avrupa konvansiyonlarını ve AB müktesebatını fütursuzca ihlal eden bir hükümler dizisi olarak görüldü.

Pek çok Kıbrıslı Rum'a göre, kendi duruşlarının 'doğru' olduğu, Türkiye'ye karşı getirilen mülkiyet davalarındaki AİHM kararında defalarca ve açıkça ortaya çıkmıştı. Yani, Mahkeme'nin *Loizidou* davasındaki kararı, 'mülkiyet meselesi, siyasi bir mesele değil, yasadışı bir durumu düzeltme meselesidir ve tümüyle 1974'teki bölünmenin yarattığı bir insan hakları ihlalleri sorunudur' şeklindeki kendi görüşlerinin güçlü bir onayı olarak algılanmıştı. Bu kararlar, mülkiyet meselesinin mevcut uluslararası hukukun uygulanması yoluyla Kıbrıslı Rumların endişe ve beklentilerini tatmin edici bir şekilde çözülebileceği düşüncesi, Kıbrıs Rum tarafında yaygınlık kazanmıştı. Kıbrıs'ın 'gerçek anlamda' yeniden birleşmesi de ancak bu yolla, yani yerinden edilmiş kişilerin geri dönüş ve mülklerini yeniden elde etme hakkının, hiçbir kısıtlama veya sınırlayıcı düzenleme olmadan, teminat altına alınmasıyla olacaktı.³¹

Üstelik, Kıbrıs – tamamen Kıbrıslı Rumlardan oluşan bir hükümetin temsiliyetinde – yakında Avrupa Birliği üyesi olacaktı.³² Bu gerçekleştikten sonra ve Türkiye'nin kendi AB üyeliği özlemi de göz önünde tutulduğunda, Kıbrıslı Rumların beklentilerine uygun 'doğru' çözüme varma mücadelesi çok daha iyi şartlarda yürütülebilecekti. Kuşkusuz tüm bunlar, böyle bir çözüme ulaşmanın gerçek bir olasılık olduğu şeklindeki Kıbrıs Rum inancının daha da güçlenmesine yardımcı oldu.

AİHM ve Mülkiyet Uyuşmazlığı

Kıbrıs'taki mülkiyet uyuşmazlığı, BM gözetimindeki müzakerelerden ayrı olarak 1990'lı yılların başından itibaren mülkiyet hakkının ihlali iddiasıyla açılan birçok davayla AİHM'in gündemine de girdi. Bu davaların çok büyük bir kısmı, Türkiye aleyhine yapılan Kıbrıslı Rum başvurularından kaynaklandı. 2004'ten sonra Kıbrıs Cumhuriyeti aleyhine getirilen bazı Kıbrıslı Türk başvuruları

³¹ AİHM'in mülklerin tam olarak iadesini zorlayacağına olan güven, zamanın Kıbrıs Cumhuriyeti Cumhurbaşkanı Tassos Papadopoulos'un Nisan 2004'te yaptığı konuşmada gözlemlenebilir. Birçok analiste göre, bu konuşma Kıbrıslı Rumların Annan Planı'nı reddetmesinde büyük rol oynadı.

³² Kıbrıs'ın AB'ye katılımı için müzakereler 1998'de başlayıp, 16 Nisan 2003'te Katılım Antlaşması'nın imzalanmasıyla tamamlanmıştı. Bu Antlaşma'ya göre Kıbrıs 1 Mayıs 2004 tarihinde, Kıbrıs Sorunu çözülsün de çözülmesin de, AB üyesi olacaktı.

da oldu.³³ Ancak bu makalede, Kıbrıslı Rumların açtığı davaların sonuçları üzerinde durulacaktır, çünkü mülkiyet uyuşmazlığını ve bu konudaki müzakereleri etkileme açısından özellikle önemli olan bu davalardır. Burada bakılması gereken, benzer diğer davalara içtihat oluşturmuş dört önemli dava vardır:

- *Loizidou / Türkiye* (Ön İtirazlar, 1995; Esaslar, 1996; Hakkaniyete Uygun Tatmin, 1998), Başvuru No. 40/1993/435/514;
- *Kıbrıs / Türkiye*, Başvuru No. 25781/94;
- *Xenides-Arestis / Türkiye* (Kabul Edilebilirlik, 2005; Esaslar, 2005; Hakkaniyete Uygun Tatmin, 2006), Başvuru No. 46347/99; ve
- *Demopoulos / Türkiye and 7 diğer dava* (Kabul Edilebilirlik, 2010), Başvuru No. 46113/99, 3843/02, 13751/02, 13466/03, 10200/04, 14163/04, 19993/04, 21819/04.

Yakın zamana kadarki içtihat, sonuçlanan ilk dava olan *Loizidou / Türkiye* ve daha sonraki *Kıbrıs / Türkiye* kararları ile belirlenmişti. Bu kararların tesis ettiği gidişatın ana unsurları şöyleydi:

- Türkiye'nin Kıbrıslı Türkler tarafından yönetilen Kuzey Kıbrıs'ta kapsamlı askeri kontrolü vardır. Bu nedenle kuzey Kıbrıs, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi bağlamında Türkiye'nin yetki alanındadır ve bu devlet, orada fiili otorite sahibi olan KKTC'nin eylemlerinden sorumludur. Dolayısıyla, kuzey Kıbrıs'ta Sözleşme altında korunan insan haklarına ilişkin herhangi bir ihlal Türkiye'ye yüklenebilir. (AİHM, 1995, para. 62-64; 1996, para. 56-57)
- KKTC uluslararası hukuk altında tanınan bir devlet değildir. Bu yüzden, KKTC Anayasası'nın 159. Maddesi'nde yer alan, Kuzey Kıbrıs'taki tüm Kıbrıslı Rum mülklerine ilişkin hakların Devlet'e devredilmesine dair hükümlere, (insan haklarını koruyan) Sözleşme altında geçerlilik atfedilemez. (AİHM, 1996, para. 44)
- Dolayısıyla, Kuzey Kıbrıs'tan ayrılan Kıbrıslı Rumlar geride bıraktıkları mülklerin yasal sahibidirler. (AİHM, 1996, para. 46-47)
- Türkiye, bu mülklere erişimin keyfi olarak engelleniyor olmasından dolayı ortaya çıkan konuta saygı hakkı ile mülkiyet hakkı ihlallerinin sorumlusudur. (AİHM, 1996, para 62-64; 2001, para. 174-175)
- Sözleşme'nin hedefi ve amacıyla uyumlu olduğu sürece, bir *de facto* devlet³⁴ olarak KKTC'nin hukuksal işlemelerine geçerlilik atfedilebilir.³⁵ (AİHM, 1996, para 45; 2001, para. 86-89 ve 92-98)

³³ Örneğin, *Sofi / Kıbrıs ve Kazalı / Kıbrıs ve diğer başvurular*. *Sofi* davası dostane çözümle sonuçlandı (AİHM, 2010b). *Kazalı* davasında ise Mahkeme başvurunun kabul edilebilir olmadığına karar verdi (AİHM, 2012). Bunun gerekçesi, 2010'da yapılan yasa değişikliğiyle (bkz. dipnot 23) Kıbrıs Cumhuriyeti'nde yaratılmış olan iç hukuk yollarının davacılar tarafından tüketilmemiş olmasıydı.

³⁴ Pegg (1998) *de facto* devleti şöyle tanımlar: 'Örgütlü bir siyasi liderliğin bir dereceye kadar iç kaynaklı bir güçle iktidara geldiği; halk desteği aldığı; üzerinde uzun bir süredir etkin kontrolün muhafaza edildiği tanımlanmış bir ülkesel alandaki belirli bir nüfusa idari hizmetler verebilmeye yetecek kapasiteye ulaştığı durumda *de facto* devlet mevcuttur. *De facto* devlet kendini diğer devletlerle ilişkiye girme ehliyetine haiz görür ve egemen bir devlet olarak tam bir anayasal bağımsızlık ve geniş uluslararası tanınmışlık talep eder. Ancak herhangi bir seviyede gerçek bir tanınmaya erişemediğinden uluslararası toplumun nezdinde gayrimeşruluğunu sürdürür.'

- Yerel çözümlerin tüketilmesine dair Sözleşme şartı (Madde 35 veya eski Madde 26) KKTC'deki yargı organlarının hukuksal karar ve işlemlerini kapsar. Dolayısıyla, KKTC'deki bir hukuksal tedbir, eğer bireylere Sözleşme ihlallerini önleme ve/veya ihlallere çare olmada sonuç verici olabileceğine dair makul bir beklenti sunuyorsa, kullanılması gereken bir etkin yerel çözüm olarak kabul edilmelidir. (AİHM, 2001, para. 90-91)
- Gerek Türkiye otoriteleri gerekse Kuzey Kıbrıs'taki Kıbrıs Türk otoriteleri tarafından bu ihlallerin giderilmesine yönelik herhangi bir yöntem tesis edilmemiş olduğundan dolayı³⁶ Mahkeme, etkilenmiş başvuru sahiplerine, mülklerine ilişkin *kullanım kaybı* tazminatı ödenmesine karar verir.

Loizidou davasında Türkiye (davadaki 'sorumlu devlet'), Kıbrıslı Rumların KKTC'deki mülklerine ilişkin haklarının 7 Mayıs 1985'te KKTC Anayasası'nın kabul edilmesiyle, yani Türkiye'nin AİHM'in yetkisini tanınmasından 5 yıl önce ortadan kalktığını iddia etmişti (AİHM, 1996, para. 35).³⁷ Mahkeme, uluslararası alanda tanınmamış olan KKTC devletinin Kıbrıslı Rum mülklerini yasal olarak kamulaştıramayacağına hükmederek bu iddiayı reddetti. Bu durumda Kıbrıslı Rum davacı, ve dolayısıyla da benzer durumdaki diğer Kıbrıslı Rumlar, mülklerin yasal sahibi olmaya devam ediyor ve KKTC'nin bu kişilerin mülklerini serbest olarak kullanmasını engelliyor olması, Sözleşme'nin Türkiye tarafından 'süregelemlen ihlali' anlamına geliyor oldu (AİHM, 1996, para. 44-46).³⁸

Kıbrıs müzakereleri bağlamında, birçok – özellikle Kıbrıslı Rum – gözlemci, Mahkeme'nin bu kararlarının Kıbrıs Rum taleplerini, yani yerinden edilmiş kişilerin tümüne mülklerine geri dönüş hakkının verilmesini desteklediği yorumunu yaptı (bkz. 31 sayılı dipnot). Oysa, söz konusu davaların hiçbirinde, Mahkeme'den, doğrudan doğruya yerinden edilmiş kişilere mülklerine geri dönüş hakkının verilmesi şeklindeki maksimalist Kıbrıs Rum pozisyonunun Sözleşme tarafından desteklenip desteklenmediğine karar vermesi talep edilmemişti.³⁹ Kıbrıslı Rumların *Loizidou* ve daha sonraki davalardaki iddiaları, Türk otoritelerinin mülklere erişimi engelliyor olması üzerine odaklanmıştı. Mahkeme, bu davalardaki kararlarında, davacıyı mülkünün *kullanımı* ile bağlantılı 'süregelemlen ihlaller' neticesinde zarara uğrayan bir malik olarak kabul etti ve çare olarak mülkiyetin kaybı için *değil, sadece* kullanım kaybı için tazminata hükmetti. Yani Mahkeme'nin, müzakerelerden bağımsız olarak, mülkiyet meselesinde Kıbrıs Rum tarafı lehine olacak bir

³⁵ Mahkeme bu bulgusunu 'Namibia İlkesi'ne dayandırdı. Uluslararası Adalet Divanı'nın 21 Haziran 1971 tarih ve Legal Consequences for States of the Continued Presence of South Africa in Namibia (South-West Africa) Notwithstanding Security Council Resolution 276 (1970) başlıklı mütalaasından kaynaklanan bu ilke şöyle ifade edilebilir: Bir bölgedeki idarenin meşruiyeti uluslararası toplum tarafından tanınmıyor olsa dahi, uluslararası hukuk, 'göz ardı edilmeleri söz konusu bölgede sakin insanların zararına olacak' belirli hukuksal eylem ve işlemleri tanır. Bu konuda kapsamlı bir inceleme için bkz. Özersay (2009), s. 48-61.

³⁶ İleride görüleceği üzere, bu durum KKTC'de 67/2005 sayılı yasanın yürürlüğe girmesiyle değişti.

³⁷ Türkiye Sözleşme'yi 1954'te onaylamakla birlikte Mahkeme'nin zorunlu yargı yetkisini ilk kez 22 Ocak 1990'da yaptığı bir deklarasyonla sadece bu tarihten sonraki ihlallere şamil olmak üzere tanımıştı. Kıbrıs Cumhuriyeti, Sözleşme'yi 1962'de onayladı, AİHM'in yetkisini de 1980'de tanıdı. KKTC, uluslararası alanda tanınmadığı için resmi olarak Sözleşme'yle oluşan sisteme taraf değildir.

³⁸ Bu hüküm çok önemliydi, çünkü Mahkeme'nin yargı yetkisinin geçerli olabilmesi, ancak Mahkeme'nin Türkiye'nin yukarıdaki iddiasını reddederek 22 Ocak 1990'dan sonra mülkiyet hakkının 'süregelemlen ihlali' tespitini yapması ile mümkündü (AİHM, 1996, para. 32).

³⁹ Söz konusu Kıbrıs Rum görüşüne göre, terkedilmiş mülkün değeri karşılığında parasal tazminat ödenmesi, ancak mülk sahibinin açık tercihi varsa veya mülkün iadesinin pratikte mümkün olmadığı (örneğin mülkün tahrip edilmiş olduğu) durumlarda ikame çare olarak kabul edilebilir.

çözümü eninde sonunda zorlayacağına ilişkin yaygın kanı, aslında Mahkeme'nin *Loizidou* ile başlayan 'kullanım kaybı' davalarındaki tutumunun neticede zorunlu iadeye yol açacağı varsayımı üzerine inşa edilmişti.⁴⁰

O zamandan bu yana, Mahkeme gerçekte bu beklentiden farklı bir yöne girdi. Bu süreç 2005'te, *Xenides-Arestis / Türkiye* davasında Mahkeme'nin tekrar eden davalar için geliştirdiği 'pilot karar yöntemi'ni uygulamasıyla başladı (AİHM, 2005) ve Mart 2010'daki *Demopoulos / Türkiye ve diğer yedi dava* kararı ile neticelendi (AİHM, 2010a). *Xenides-Arestis*'te Mahkeme Türkiye'ye, 'hem mevcut davaya ilişkin olarak hem de Mahkeme'de bekleyen benzer başvurular açısından . . . gerçekten etkin çare sağlayacak' genel olarak uygulanabilir bir çözümü hayata geçirmesi talimatını verdi (AİHM, 2005, para. 40). Bunun sonucunda, KKTC'de, Kıbrıslı Rum mülk sahiplerine (tazminat, takas ve belli sınırlı hallerde iadeyi içeren) çözümler sunmaya yetkili Taşınmaz Mal Komisyonu (TMK) kuruldu (KKTC, 2005) ve bu komisyon gelen başvuruları halletmeye başladı. 2010'da, *Demopoulos* kararında, TMK'nın etkin bir çözüm olduğu belirtildi. Mahkeme böylece, Türkiye aleyhine gelecekte açılacak mülkiyet davalarıyla ilgili beklentileri değiştiren bir dizi yeni kural geliştirmiş oldu. Bu kurallara göre:⁴¹

- 1) TMK etkin bir çözüm yoludur (AİHM, 2010, para. 127). Bu durumda, başvuru sahiplerinin mevcut tüm yerel çözüm yollarını tüketmiş olmasını şart koşan Mahkeme'nin kabul edilebilirlik kuralı uyarınca, Sözleşme'ye Ek 1. Protokol'ün 1. Maddesi altındaki mülkiyet hakkının ihlali ile ilgili Kıbrıslı Rum başvuruları, öncelikle TMK aracılığıyla çare aranmamışsa, Mahkeme tarafından dikkate alınmayacaktır. (AİHM, 2010, para. 128)
- 2) Şimdiye kadarki davalarda TMK tarafından verilmiş olan tazminat miktarları, mülkiyet hakkı ihlalleri için etkin çare oluşturma açısından yeterlidir. (AİHM, 2010, para. 121-123)
- 3) TMK tarafından sunulan çözümlerin kapsamı, Sözleşme'ye Ek 1. Protokol'ün 1. Maddesi altındaki mülkiyet hakkı yanında, Sözleşme'nin 8. Maddesi altındaki konuta saygı hakkına müdahale ile ilgili şikayetleri de halledecek kadar geniştir. (AİHM, 2010, para. 133) Ayrıca, aradan geçen zaman davacılarla mülkleri arasındaki bağı önemli ölçüde zayıflatmıştır; ve aslında bu türden mülklerin şimdiki kullanıcıları, Sözleşme'nin 8. Maddesi altında koruma bağlamında daha fazla hak iddia edecek duruma gelmiş olabilirler. (AİHM, 2010, para. 136-137)
- 4) Mülkün iadesi, büyük ölçekli mülkiyet hakkı ihlallerinde çözümün zaruri parçası olmaya devam etse de, hükümetler, iadenin mümkün olmadığı durumları belirleme ve parasal tazminat ya da mülk takası gibi alternatif çözümler sunma konusunda takdir hakkına sahiptirler. (AİHM, 2010, para. 114-118)

Tekrar müzakerelere dönecek olursak, Mahkeme kararlarının, tarafların karşılıklı kabul edilebilir bir uzlaşmaya varabilmeleri için gereken siyasi manevra alanının dış sınırlarını belirleyen parametreleri tanımladığını söylemek mümkündür. Özellikle *Demopoulos* kararında, iki tarafça yapılan mülkiyet önerilerinin daha aşırı olan yönlerinin dışlandığı görülmektedir.⁴²

Mahkeme'ye göre, üzerinde hak iddia edilen tüm mülklerin iadesi Sözleşme'nin gereği değildir. Böyle bir talebi hayata geçirmek potansiyel olarak yeni insan hakları ihlallerine yol açabilir. (AİHM, 2010, para. 116-117) Mahkeme bu hükmüyle, çağdaş insan hakları hukukunun iadeyi desteklediği, ve iade dışındaki çözümlerin 'pratik imkansızlık' (*material impossibility*)

⁴⁰ Bkz. Williams ve Gürel (2011), s. 3-6.

⁴¹ A.g.y., s. 5-6.

⁴² A.g.y., s. 7-9.

şartlarıyla sınırlı olması gerektiği şeklindeki Kıbrıs Rum pozisyonunu açıkça reddetmiş oldu.⁴³ Daha da ötesi, Mahkeme, hangi şartlarda iade yerine tazminatın veya mülk takasının ikame edileceği konusunda TMK yasasını hazırlayan otoritenin ciddi takdir yetkisi bulunduğunu söyledi. Kuşkusuz bütün bunlar, Kıbrıs Sorunu'na bulunacak müzakere edilmiş bir siyasi çözümde dikkate alınması gereken noktalar olarak ortaya çıkmaktadır.

Aslında *Demopoulos* kararı, TMK yanında, şimdi artık gündemde olmayan Annan Planı'nın mülkiyete dair hak taleplerinin çözümü konusundaki yaklaşımını da birçok açıdan onaylar durumdadır. Annan Planı, Mahkeme'nin ifadesiyle, 'Kıbrıslı Rumların mülkiyet hakları ile şimdi evlerde yaşamakta veya toprağı kullanmakta olan kişilerin hakları arasında' bir denge kurulmasını sağladı (AİHM, 2010, para 10). Mahkeme kararında önce buna işaret edilmekte, sonra da iade ve tazminat arasında benzer bir denge kurmuş olan TMK hükümleri onaylanmaktadır.

Ancak Mahkeme, varılacak bir siyasi çözümde, Kıbrıslı Rumlara TMK yoluyla verilebilecek olandan çok daha fazla mülk iadesi yapılabilmesi için müzakereye de yer açmaktadır. Kararda, Annan Planı'nda hakların nasıl dengelendiği tartışılırken, bir yandan Kıbrıs Türk idaresinde kalacak olan bölgelerdeki mülkler için iade ve tazminat kriterlerinden söz edilirken, öte yandan da Kıbrıs Rum idaresine girecek toprak ayarlamasına tabii bölgelerdeki mülklerin tümünün sahiplerine iadesini öngören prensibe atıfta bulunmaktadır (AİHM, 2010, para 11-13). Buradan hareketle şöyle bir yorum yapmak mümkündür: Mahkeme, *bir çözüm anlaşması kapsamında* toprak ayarlaması bölgelerindeki *tüm* mülklerin iadesini içeren bir uygulamayı – bu çok sayıda şimdiki kullanıcının tahliyesi anlamına gelecek olsa dahi – onaylayabilir ancak kendisinin böyle bir çözümün Sözleşme gereği olduğu şeklinde bir hükmü yoktur. Her halükarda ima edilen şudur: Kıbrıslı Rumların mülkiyet haklarının korunması için en iyi yol, davaların sürdürülmesi değil, müzakere edilmiş bir çözümdür.

Kıbrıs Türk pozisyonuna gelince: Mahkeme'ye göre, mülk takası ve kaybedilen mülklere karşılık parasal tazminat, Sözleşme'nin gerekleriyle uyumlu çarelerdir (AİHM, 2010, para. 114-115). Fakat iadeyi dışlayan bir 'toplu takas ve tazminat' yönteminin mülklere ilişkin hak talepleri için bir yerel çözüm yolu olarak işlevsel olması, bu yöntem ancak müzakere edilmiş bir çözüme dahil edilebilirse mümkündür.

Yukarıda (üçüncü bölümde) anlatıldığı gibi, 'toplu takas ve tazminat' Kıbrıslı Türklerin 2004'e kadarki politikasını oluşturdu. Bu yaklaşımda, hangi toplumdan olursa olsun yerinden edilmiş kişilere mülk iadesi dışlanmaktaydı. Hedeflenen, Kıbrıslı Rumların ve Kıbrıslı Türklerin tümüyle ayrılmasına dayanan katıksız bir 'iki-bölgelilik' durumuydu.⁴⁴ Toplu takas ve tazminat yönteminin daha ılımlı varyasyonlarını içeren çözüm formülleri üzerine tartışmalar 1990'lara kadar devam etti. Bu bağlamda, 1992'de o zamanki BM Genel Sekreteri Boutros Boutros-Ghali'nin ortaya koyduğu ve BM Güvenlik Konseyi'nin desteklediği 'Ghali Fikirler Dizisi'nden söz edilebilir (Birleşmiş Milletler Güvenlik Konseyi [BMGK], 1992, para. 2-3).⁴⁵ Ancak Kıbrıs Türk tarafı, AİHM'nin *Loizidou* ile başlayan kararları ertesinde kabul edilme şansı giderek azalan toplu takas ve tazminat pozisyonunu nihayet 2004'te terk etti; çünkü Mahkeme, Kıbrıs Türk idaresince devletleştirildiği ileri sürülen mülkler üzerinde Kıbrıslı Rumların mülkiyet haklarının devam

⁴³ Kıbrıs Rum tarafı bu görüşünü, 1990'lardan sonra görülen iade uygulamalarına (örneğin Bosna'da) ve geliştirilen uluslararası standartlara (örneğin, 2005 'Pinheiro Prensipleri') dayandırmaktadır.

⁴⁴ Kıbrıs Türk tarafı 1977'den itibaren, 1974 sonrasındaki nüfus transferlerinin 'iki-bölgeli' bir Kıbrıs çözümünün temeli olarak kabul edilmesini talep etmiştir (Gürel & Özersay, 2006, s. 18-19).

⁴⁵ Ghali Fikirler Dizisi için bkz. <http://www.moi.gov.cy/moi/pio/pio.nsf/All/372B6BAF332C88E3C2256D6D00348CF1>.

ettiğine karar vermiş ve böylece toplu takasa dayanan Türk önerilerini Kıbrıs Rum tarafı nezdinde tamamen kabul edilmez hale getirmişti.⁴⁶

Mahkeme, daha sonraki (*Xenides-Arestis* ve *Demopoulos* davalarına uygulanan) pilot karar süreci sırasında, 2004'te bir uzlaşma formülü önerisi olarak ortaya çıkan Annan Planı'ndaki mülkiyet rejiminin esaslarının Sözleşme'ye uygun olduğunu belirtti. Bu rejimin amacı, mülkiyet uyuşmazlığını, bir yandan iki-bölgelilik ilkesi, diğer yandan ise mülkünden mahrum edilmiş kişilerin ve şimdiki kullanıcıların bireysel haklarına saygı ilkesiyle uyumlu bir şekilde çözmek olarak belirtilmişti.⁴⁷

Sonuç olarak, Mahkeme, hem Annan Planı'nda hem de TMK'yı kuran yasada yer aldığı şekliyle iki-bölgelilik ilkesine itiraz etmemektedir. Ancak, bu ilkeyi ne açıkça desteklemekte, ne de mülkiyet haklarının sınırlandırılması için yeterli bir gerekçe olarak görmektedir. Mahkeme açısından bakıldığında, iki-bölgelilik siyasi bir ilkedir ve hukuksal olarak anlam kazanması ancak müzakere edilmiş bir çözümde yer almasıyla mümkündür. Dolayısıyla, TMK yasasının mülkiyet hakkının kullanımını sınırlandıran hükümleri, kolektif (yani toplumsal) düzeydeki değil, *bireysel* seviyedeki hakların (yani şimdiki kullanıcıların haklarının) korunmasına hizmet ettikleri için geçerli kabul edilmektedir. Öte yandan, AİHM kararları genel olarak göstermektedir ki, iki-bölgelilik ilkesine dayanan ve toprak ayarlamasına tabii olmayan bölgelerde sınırlı iadeyi öngören bir mülkiyet rejimi, karşılıklı olarak kabul edilmiş bir siyasi çözümün parçası olması halinde Mahkeme'nin onayını alabilecektir.

Sonuç

Bölünmüş Kıbrıs'taki mülkiyet uyuşmazlığı, insani, siyasi, hukuksal ve sosyo-ekonomik yönleri bulunan çok boyutlu bir meseledir. Ancak yukarıda göstermeye çalıştığım gibi, mülkiyet uyuşmazlığının bu kadar çetrefilli olmasının esas nedeni, iki tarafın Kıbrıs'taki siyasi menfaatlere dair algılamalarının bu meseleyle iç içe geçmiş olmasıdır. Nitekim Kıbrıs'ı 'yeniden birleştirmek' için yapılan müzakerelerdeki temel tartışmalardan biri, mülkiyet uyuşmazlığının, hem dolaşım özgürlüğü, yerleşim özgürlüğü ve yerinden edilmiş kişilerin mülkiyet haklarına saygı ilkesini dikkate alacak, hem de söz konusu çözümün görünüşte taraflarca kabul edilmiş jeopolitik yapısına – yani iki-kesimli olmasına – ters düşmeyecek bir şekilde halledilip halledilemeyeceğidir.

Uzun süredir devam eden şimdiki fiili ayrılıktan 'iki-bölgeli birleşme' durumuna geçişi içeren bir anlaşmanın hiç kuşkusuz pragmatik, ödüne dayalı bir uzlaşma olması gerekmektedir. Böyle bir çözüm – şimdi terkedilmiş bulunan – Annan Planı'nda yer almaktaydı. Burada sorulması gereken soru şudur: Kıbrıs'taki iki taraf karşılıklı ödüne dayalı bir uzlaşmayı benimsemeye nasıl ikna edilebilir? Yanıt kolay değildir. Eski Kıbrıslı Rum Cumhurbaşkanı Glafkos Clerides buradaki esas zorluğa şöyle işaret etmiştir:

Nasıl ki Kıbrıslı Rumların kaygısı, Kıbrıs'ın korunmuş bir Kıbrıslı Türk azınlık içeren bir Kıbrıs Rum devleti olmasıydı, Kıbrıslı Türklerin kaygısı da, bu yöndeki her çabayı engellemek ve, onlara göre, Zürih Anlaşması'nın iki toplum arasında meydana getirdiği ortaklık kavramının devamını sağlamak idi. Dolayısıyla, aradaki çatışma bir prensip çatışmasıydı ve iki taraf da bu uğurda münakaşaya devam etmeye ve hatta gerekirse, savaşılmaya hazırdılar. (Clerides, 1990, cilt 3, p. 105)

⁴⁶ Bu bağlamda, aynı zamanda bkz. bir önceki bölümde BM Genel Sekreteri'nin raporundan yapılan ikinci alıntı.

⁴⁷ Bkz. Annan Planı (31 Mart 2004 tarihli versiyonu), Kuruluş Anlaşması, Ana Maddeler, Madde 10.

Vurgulanması gereken bir başka nokta, birçok uluslararası uzlaşmazlıkta olduğu gibi Kıbrıs'ta da 'siyasi' olanla 'hukuksal' olan arasındaki sınırın son derece belirsiz olduğudur. Kıbrıs Rum tarafı uluslararası alanda 'Kıbrıs'taki tek meşru hükümet' olarak tanınıyor olması nedeniyle, siyasi hedeflerine ulaşmak için genellikle 'hukuksal' olana müracaat etme eğilimindedir. Adanın 1974'te fiili olarak bölünmesinden sonra meşru bir statüko arayan Kıbrıs Türk tarafı ise, 'hukuksal' olandan ziyade 'siyasal' olana dayanmaktadır; yani 'hukuksal' olanın 'revize' edilmesini talep eden taraftır. İki tarafın yaklaşımları arasındaki bu temel fark, özellikle AİHM davalarında çok açık bir şekilde görülmüştür. Bu davalar BM gözetiminde yürütülmekte olan müzakereleri önemli ölçüde etkilemiştir. Kıbrıs Türk tarafı, AİHM kararları sayesinde, müzakerelerin sağladığı esnekliği ve kontrolü yitirmemenin önemini anlamış gibidir. Şimdi, Kıbrıslı Rumlar da bunu keşfetmeye yakın oldukları izlenimini vermektedirler. Umulan odur ki iki tarafın da böyle bir idrak içine girmesiyle, taraflar karşılıklı kabul edilebilir çözümleri konuşmaya nihayet başlarlar.

Referanslar

- AlHM. (1996). *Loizidou / Türkiye* (esaslar). Başvuru no. 40/1993/435/514.
- AlHM. (1998). *Loizidou / Türkiye* (hakkaniyete uygun tatmin). Başvuru no. 40/1993/435/514.
- AlHM. (2001). *Kıbrıs / Türkiye*. Başvuru no. 25781/94.
- AiHM. (2003). *Demades / Türkiye* (esaslar). Başvuru no. 16219/90.
- AlHM. (2005). *Xenides-Arestis / Türkiye* (kabul edilebilirlik). Başvuru no. 46347/99.
- AlHM. (2010a). *Demopoulos / Türkiye ve diğer yedi dava* (kabul edilebilirlik). Başvuru no. 46113/99, 3843/02, 13751/02, 13466/03, 10200/04, 14163/04, 19993/04, 21819/04.
- AlHM. (2010b). *Sofi / Kıbrıs*. Başvuru no. 18163/04.
- AlHM. (2012). *Kazalı / Kıbrıs ve diğer başvurular*. Başvuru no. 49247/08.
- Altan, H. (2001). *Kıbrıs'ta Türk malları: Gasbedilen ve yitirilen Türk tapu ve arazi hakları*. İstanbul: Kastaş Yayınları.
- An, A. (2002). *Kıbrıs nereye gidiyor*. İstanbul: Everest Yayınevi.
- BMGK. (1983). 541 sayılı BM Güvenlik Konseyi Kararı.
- BMGK. (1984). 550 sayılı BM Güvenlik Konseyi Kararı.
- BMGK. (1992). 774 sayılı BM Güvenlik Konseyi Kararı.
- BMGS. (2003). Genel Sekreter'in Kıbrıs'taki iyi niyet misyonu hakkında raporu (S/2003/398).
- Clerides, G. (1990). *Cyprus: My deposition*. Lefkoşa: Alithia Publishing.
- CRS. (2008). *Cyprus: Status of U.N. negotiations and related issues*. CRS Report for Congress, Washington DC: The Library of Congress.
- Hoffmeister, F. (2002). Cyprus v. Turkey: Case note on European Court of Human Rights judgment of 10 May 2001. *American Journal of International Law*, 96(2), s. 445-452.
- Gürel, A., & Özersay, K. (2006). *Kıbrıs'ta mülkiyet ve siyaset*. Rapor 3/2006. Lefkoşa: PRIO.
- ICG. (2010). *Kıbrıs: Mülkiyet çıkmazını aşmak*. Avrupa Raporu, no. 210. İstanbul: ICG.
- IDMC. (2009). *Cyprus: Prospects remain dim of political resolution to change situation of IDPs*. Geneva: Internal Displacement Monitoring Centre.
- KKTC. (2005). Taşınmaz malların tazmini, iadesi ve takası yasası, no. 67/2005.
- KTİHK. (1979). *Human rights in Cyprus*. Lefkoşa: Kıbrıs Türk İnsan Hakları Komisyonu.
- Morvaridi, B. (1993). Social structure and change. In C. H. Dodd (Ed.), *The political social and economic development of Northern Cyprus*. Cambridgeshire: Eothen Press.
- Necatigil, Z. (1996). *The Cyprus question and the Turkish position in international law*. Oxford: Oxford University Press.
- Oberling, P. (1982). *The road to Bellapais: The Turkish Cypriot exodus to Northern Cyprus*. New York, NY: Columbia University Press.

- Özersay, K. (2009). *Yeni uluslararası mahkeme kararları ışığında Kıbrıs'ı yeniden okumak*. Ankara: İmaj Yayınevi.
- Özad, M.H. (2002). *Bafve mücadele yılları*. Lefkoşa: Akdeniz Haber Ajansı Yayınları.
- Patrick, R. (1976). *Political geography and the Cyprus conflict: 1963-1971*. J. H. Bater, & R. Preston (Eds.). Ontario: Department of Geography Publications, University of Waterloo.
- Pegg, S. (1998). *De facto states in the international system*. Working paper no. 21, Institute of International Relations, University of British Columbia.
- RoC. (1991). *The 1991 Turkish Cypriot properties law (administration and other issues)* (interim provisions), No. 139/1991.
- RoC. (1995). *Turkish colonisation: A threat for Cyprus and its people*. Nicosia: Republic of Cyprus Press and Information Office.
- RoC. (2003). *The Cyprus question*. Nicosia: Republic of Cyprus Press and Information Office.
- RoC. (2005). *Republic of Cyprus: from 1960 to the present Day (map)*. Nicosia: Republic of Cyprus Press and Information Office.
- Tornaritis, C.G. (1977). *Cyprus and its constitutional and other legal problems*. Nicosia: Office of the Attorney-General of the Republic.
- Williams, R., & Gürel, A. (2011). *The European Court of Human Rights and the Cyprus property issue: Charting a way forward*. Paper 1/2011. Lefkoşa: PRIO Cyprus Centre.

Toprak mülkiyeti, Kıbrıs'taki Rum-Türk siyasi çatışmasının uzun tarihi boyunca her zaman hassas bir konu olmuştur. 1960'lı yıllardaki toplumlararası çatışma döneminde siyasi açıdan önemli olmaya devam eden mülkiyet meseleleri, 1974'te adanın bölünmesinden sonra çok daha karmaşık bir hal almıştır. Gerçekten de, yıllardır sürmekte olan Kıbrıs barış müzakerelerinin en önemli başlıklarından biri mülkiyet haklarına ilişkindir. Burada söz konusu olan, 1963-1974 döneminde yaşanan çatışmalar, savaş ve sonunda adanın bölünmesi yüzünden göç etmek zorunda kalan insanların geride bıraktıkları mülklerdir. Yıllardır BM gözetiminde sürmekte olan müzakerelerde kapsamlı bir çözümün paçası olarak halledilmeyi bekleyen mülkiyet uyuşmazlığı, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nde açılan çok sayıda davaya da konu olmuştur. Meselenin bireysel insan hakları boyutunun önemini ortaya koyan bu davalar, Kıbrıs sorununun çözümü için yürütülmekte olan iki toplumlu müzakereleri yakından etkilemektedir. Bu çalışmada, gerek siyasi gerekse sosyo-ekonomik sonuçları açısından bakıldığında, yalnız yerinden olmuş kişilerin değil, adada yaşayan herkesin hayatını bir şekilde etkileme potansiyeline sahip bir mesele olan mülkiyet uyuşmazlığı incelenmektedir. Bunun için, uyuşmazlığın hem siyasi hem de hukuksal yönlerine, yerel ve uluslararası bağlamda bakılmaktadır.

**Küresel Siyasal Eğilimler Merkezi (GPoT Center)
İstanbul Kültür Üniversitesi
Ataköy Kampüsü, Bakırköy
34 156 İstanbul, Türkiye**

www.gpotcenter.org