

KKTC HUKUKU'NDA OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASI

*Öğr. Gör. Dr. Şölen KÜLAHÇI SERENGİL**

GİRİŞ

Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, taşınmaz eşyanın sahip olduğu kıymet nedeniyle her zaman için önemli bir konu olarak varlığını sürdürmüştür. Sosyal hayatın verdiği önem karşısında kanunlarda da yerini alan taşınmaz mülkiyetinin kazanılması yolları her ülkede farklı hükümlere bağlanmıştır.

Türk Hukuku'nda, esas olarak MK m. 713'de (EMK m. 639) yer alan düzenleme, tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmazı davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişinin, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteme hakkı olduğunu hükme bağlamıştır. Aynı koşullar altında, maliki tapu kütüğünden anlaşılmayan veya yirmi yıl önce ölmüş ya da hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunan bir taşınmazın tamamının veya bölünmesinde sakınca olmayan bir parçasının zilyedine de, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteme hakkı vermektedir.

* Doğu Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı

KKTC Hukuku'nda ise Taşınmaz Mal Yasası¹'nin (Fasıl² 224) 10. maddesinde “Bazı Hallerde Rızasız Tasarruf Yoluyla Mülkiyet Hakkı” başlığı altında düzenlenen kurum, bir taşınmazı, otuz yıl süreyle ihtilâfsız ve müdahalesiz olarak zilyetliğinde bulunduran kişiye, söz konusu taşınmazın mülkiyetinin adına tescilini isteme hakkı vermektedir.

Kıbrıs Hukuku'na ilk olarak Osmanlı Arazi Kanunu ile giren olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, bu Kanunu yürürlükten kaldıran Taşınmaz Mal Yasası (Fasıl 231) ve bu yasayı değiştiren Fasıl 224 ile de varlığını sürdürmüştür.

Fasıl 224 ile Osmanlı Arazi Kanunu'nun öngördüğü toprak sistemi kaldırılmıştır (m. 3). Ayrıca Fasıl 224, adada ilk defa düzenli bir tapu sisteminin getirilmesini de sağlamıştır. Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, Osmanlı toprak sisteminin kaldırılmasından sonra daha da önemini artırmıştır (Osmanlı Arazi Kanunu m. 20 - Fasıl 224 m. 3). Zira, Osmanlı Toprak sisteminin öngördüğü toprak sınıflarının kaldırılmasıyla özel mülkiyete konu olabilen tapusuz taşınmazların mülkiyetlerinin, olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması ile ilgili davalarda artış olmuştur. KKTC Devleti'nin kurulmasından sonra, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması ile ilgili olarak az sayıda olay tespit edilebilmiştir. Gerek ülkenin küçük bir ada olması, gerekse ülkenin %90'ında kadastro işlemlerinin tamamlanmış olması, kurumun uygulama alanını daraltmaktadır. Buna rağmen KKTC Hukuku, KKTC Devleti'nin kurulmasından önceki mevzuata bağlı kalmaya devam ettiğinden, bu evrelerde konuyla ilgili olarak verilen mahkeme kararları da KKTC Mahkemeleri'nde emsal olarak kullanılmaktadır. Ayrıca, Fasıl 224 Kıbrıs Rum Kesiminde de halen yürürlükte olduğundan konuyla ilgili olarak verilen kararları ve bilimsel araştırmaları da inceleme gereği ortaya çıkmaktadır. Bunun yanında, hem KKTC Hukuku'nun “common law” kaynaklı olması

¹ KKTC Hukuku'nda “kanun” kavramı yerine, “yasa” kavramı kullanılmaktadır.

² KKTC Hukuku'nda İngiliz Döneminden kalan yasaların büyük bir kısmı halen uygulanmaya devam etmektedir. Bunlar, 6 cilt halinde düzenlenmiş olup KKTC Hukuk Düzeni'nde Fasıl numaraları ile anılmaktadırlar. Bu nedenle, söz konusu yasalar açık adı verildikten sonra Fasıl numaraları ile anılacaktır.

hem de Fası 224'ün İngiliz Döneminde yürürlüğe giren bir yasa olması nedeniyle konuyla ilgili hukukî boşluklarda İngiliz doktrininden de yararlanılmaktadır.

I. OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASININ TAŞINMAZA İLİŞKİN ŞARTLARI

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için, taşınmazın bu yolla edinilmeye elverişli türden olması gerekmektedir. Taşınmazın, olağanüstü zamanaşımı yoluyla edinilmeye elverişli olması, taşınmazın mülkiyetinin bu yolla kazanılabilmesi bakımından bir ön koşuldur³. Bu nedenle, diğer koşulların varlığı araştırılmadan önce bu koşulun var olup olmadığı araştırılmalıdır.

KKTC Hukuku'nda konunun düzenlendiği Fası 224 m. 10'da hangi tür taşınmazların mülkiyetinin, olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabileceği hakkında bir açıklık yoktur. Bu eksiklik, aynı kanunun 9. maddesindeki "hiçbir kişi, rızasız tasarruf yolu ile, Devlet veya kayıtlı bir mal sahibi aleyhine taşınmaz mal üzerinde mülkiyet hakkı kazanamaz" şeklindeki düzenlemeyle giderilmiştir. Dolayısıyla, devlete ait ya da tapuya kayıtlı ve sahibi belli bir taşınmaz üzerinde olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanılması mümkün değildir. Bu hükümden çıkan başka bir sonuç ise, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının, özel mülkiyete özgü kazanma yollarından biri olduğudur.

A. TAPUYA KAYITLI OLAN TAŞINMAZLAR

KKTC Hukuku'nda tapulu taşınmazların mülkiyeti tescille kazanılır (Fası 224 m. 2/f. 3)⁴. Yasada, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz

³ 34/90 sayılı Yüksek Mahkeme (Yargıtay/Hukuk) kararı için bkz. www.mahkemeler.net/cgi-in/yenikararsonuc (Erişim tarihi: 10.07.08).

⁴ Kıbrıs'da düzenli bir tapu sistemine geçiş çalışmaları ilk olarak 1858'de başlamış olmasına rağmen düzenli bir sisteme geçiş ancak Fası 224'ün yürürlüğe girmesinden sonra gerçekleşebilmiştir. Fası 224, Osmanlı Arazi Yasası'na göre, Kıbrıs'ta

mülkiyetinin kazanılması bakımından, bu kurala istisna getiren açık bir hüküm yoktur. Zira, olağanüstü zamanaşımı yoluyla kayıtlı mal sahibi aleyhine mülkiyet hakkının elde edilemeyeceği hükme bağlanmıştır (Fasıl 224 m. 9). Ancak, Fasıl 224'den önce, yürürlükte olan Fasıl 231 (Taşınmaz Mal Yasası), tapulu taşınmazların olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmasına imkân tanımaktaydı. Bu nedenle, Fasıl 231'in yürürlüğü sırasında kazanılmış ancak tapuya tescil edilmemiş mülkiyet hakkıyla ilgili olarak açılan davalarda m. 9 uygulanmayacaktır. Zira, Fasıl 224 m. 3/A, "ilgili zamanda yürürlükte olan başka herhangi bir Yasa kurallarına bağlı olmak koşuluyla, herhangi bir taşınmaz malda kazanılan aynı hak, bu Yasa kuralları uyarınca da mevcut olur" hükmüyle, Fasıl 231'in yürürlüğü sırasında kazanılan ancak tapuya tescil edilmeyen mülkiyet haklarının devam edeceğini hükme bağlamıştır. Nitekim, Yargıtay'ın 34/90 sayılı kararında da tapuya kayıtlı bir taşınmazın mülkiyetini Fasıl 231'in yürürlüğü sırasında kazanan zilyedin bu hakkının tapuya tescili için her zaman mahkemeye başvurabileceği belirtilmiştir⁵.

Öte yandan, olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyeti kazanılan bir taşınmazın, zilyet adına tescilinden önce, başka bir kişi adına tescili halinde zilyedin, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazandığı

Arazi-i Memluk-e, Arazi-i Metruke, Arazi-i Miriye, Arazi-i Mevat, Vakıf Arazi olan 5 toprak sınıfını kaldırarak düzenli bir tapu sisteminin kurulmasını sağlamıştır. Bu konuda bkz. **Miller**, Horace Edward: The Ottoman Land Code, London, 2007, s. 1-8; **Christos** Yianni Diplaros v. Photou **Nicola**, Cyprus Law Reports 1974, (1974), Part I, 1977, Nicosia, s. 198-218; Navsika Stylianiou Ioannou and Two Others v. Arestis Savva Georghiou and Three Others, www.cypruslawreports.com, (Erişim tarihi: 02.10.2009). **Neocleous**, Andreas: Introduction to Cyprus Law, Cyprus, 2000, s.581-582; **Elikkos**, Elia: Historical Outline of Cadastral System, 2007, <http://www.cadastraltemplate.org/countrydata/cy.htm>, s. 1-2 (Erişim tarihi: 02.10.2009); **Symeou**, Panikos: Real Estatates in Cyprus, <http://sklaw-firm.com/?pageid=36> (Erişim tarihi: 02.10.2009); **Stolsten**, Eric: Cyprus: A Country Study (Land Use and Tenure), <http://countrystudies.us/cyprus/> (Erişim Tarihi: 11.12.2009).

⁵ 34/90 sayılı Yüksek Mahkeme (Yargıtay/Hukuk) kararı için bkz. www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararsonuc (Erişim tarihi: 10. 07.08).

iddiasının dinlenmesi de söz konusu olmaktadır. Dolayısıyla zilyet, taşınmazın tapuda kayıtlı malikine karşı olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanmış olduğu iddiasında bulunabilir. Yargıtay'ın 34/90 sayılı kararına da konu olan olayda, davacı başkası adına yapılan tapu kaydının iptalini ve kendi adına tescilini talep etmiştir. Buna göre zilyet, mülkiyetini kazanmış olduğu bir taşınmazın başkasının adına tapuya tescil edilmesinden dolayı tapu tescilinin iptali ve kendi adına tescili için dava açmıştır. Nitekim, söz konusu mahkeme kararında da belirtildiği gibi, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması için aranan şartların oluşmasıyla zilyet, mülkiyet hakkını kazandığından, burada artık taşınmazın sonradan başkasının mülkiyetine geçmesinin bir önemi yoktur. Böyle bir durumda, zilyet her zaman tapu kaydının iptali davası açarak taşınmazın kendisine iadesini talep edebilir.

Tapuya kayıtlı taşınmazların, olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması ile ilgili olarak, vakıfların sahip olduğu taşınmazlar bakımından da ayrı bir durum söz konusudur. KKTC Hukuku'nda çok önemli bir yere sahip olan vakıflarla ilgili olarak uygulanacak temel kurallar Anayasa m.131 / f. 2'de belirlenmiştir. Buna göre, “vakıf kuruluşlarına veya vakıflara veya camilere ve diğer herhangi bir islam dini kuruluşuna ait mallar da dahil olmak üzere, vakıf malları ilgilendiren veya herhangi bir suretle bunları etkileyen bütün konular, münhasıran Temel Evkaf Kuralları (Ahkam-ül Evkaf), yürürlükteki mevzuat ve bu Anayasa yürürlüğe girdikten sonra Cumhuriyet Meclisince yapılan yasalara bağlıdır” (Anayasa m 131/ f. 2). Bu çerçevede, vakıf taşınmazlarının olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılıp kazanılmayacağı ile ilgili olarak Ahkam-ül Evkaf uygulanmaktadır. Dolayısıyla, vakıf taşınmazların olağanüstü zamanaşımı yoluyla uygulanması ile ilgili olarak Fasıllık 224'de m. 10'da belirlenen 30 yıllık süre uygulanmaktadır. Bu taşınmazlar bakımından, Ahkam-ül Evkaf'da belirlenen 36 yıllık süre geçerlidir⁶. 36 yıl mazeretsiz olarak terk edilmiş bulunan vakıf taşınmazları ile ilgili olarak görülen davalarda olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyeti kazanmış olduğu iddiasında bulunan kişinin bu iddiasının

⁶ Bu konuda bkz. **Efendi**, Ömer Hilmi: Ahkam-ül Evkaf, 2003, Lefkoşa, s. 475.

kabul edildiği görülmektedir. Ayrıca bir vakfın başka bir vakfa 36 yıl süreyle kiraladığı ve kiracı vakfın taşınmazla ilgilenmemesi nedeniyle, bu süre zarfında bir başkası tarafından kullanılan bir taşınmazın mülkiyeti de olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabilir⁷.

Malikinin kim olduğu tapudaki kayıttan anlaşılabilen tapulu taşınmazlar açısından zamanaşımı yoluyla kazanmanın mümkün olup olmadığı konusunda ise açık bir hüküm bulunmamaktadır. Kanaatimizce, bu durumda tapu kütüğü gerçek maliki göstermediğinden maliki tapu kütüğünden anlaşılabilen taşınmaz olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabilir. Öte yandan, yolsuz tescile dayanarak taşınmaz mülkiyetinin kazanılması Fasıll 224’de düzenlenmemiştir. Gerçi, Fasıll 224 m. 61 hükmü, tapu müdürüne tapu kütüğünde yer alan tüm hataları hiçbir hak düşürücü süreye bağlı olmaksızın re’sen düzeltme yetkisi vermiştir ama tapu müdürünün söz konusu düzeltme yetkisini kullanmadığı hallerde, tapu kütüğüne yolsuz bir şekilde malik olarak kaydedilmiş bir kişinin de olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması iddiasında bulunabileceğini kabul etmek uygun olur.

Maliki ölmüş veya gaipliğine karar verilmiş taşınmazlar bakımından ise Yasa’da herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Bu durumda, son mirasçı “devlet” kabul edildiğinden (Vasiyetnameler ve Veraset Yasası Fasıll 195 m. 47) bu taşınmazların olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması mümkün değildir.

B. TAPUYA KAYITLI OLMAYAN TAŞINMAZLAR

KKTC Hukuku’nda, tapu kütüğünde kayıtlı olmayan taşınmazlardan özel mülkiyete tâbi olan taşınmazların mülkiyetleri, olağanüstü zamanaşımına yoluyla kazanılabilir (m.9). Zaten, KKTC Hukuku’nda olağanüstü zamanaşımı ile mülkiyet kazanımı esasen tapu kütüğünde kayıtlı olmayan taşınmazlar açısından düzenlenmiştir (m. 10).

⁷ **Efendi**, s. 476; **Altan**, Haşim Mustafa: Kıbrıs’ta Türk Malları, C.II, Ankara, 2003, s. 685-688.

KKTC Hukuku bakımından, tapuya kayıtlı olmayan taşınmazların nasıl tespit edileceğine ilişkin özel bir düzenleme yoktur. Ancak, KKTC Hukuk düzeninin genel oluşumundan çıkarılan sonuca göre, KKTC'nin kuruluşundan önce KKTC sınırları içinde olup da Türklere, Kuzey'den göç etmeyen Rumlara ve diğer yabancılara ait olduğu tapu kaydı, mahkeme kararı, veraset belgesi gibi belgelerle ispat edilebilen taşınmazlarla, KKTC'de yaşamaya devam eden yabancılara ait taşınmazlar tapulu taşınmaz olarak kabul edilmektedir. Dolayısıyla, bu açıklamanın dışında kalan taşınmazlar, tapuya kaydı olmayan taşınmazlardır. Nitekim bu tip taşınmazlardan, KKTC sınırları içinde kalıp da önceden Rumlara ve diğer yabancılara ait olan taşınmazlar, 41/1977 sayılı İskân, Topraklandırma ve Eşdeğer Yasası m. 2 / f.1 uyarınca sahipsiz mal olarak nitelendirilir. Bu tip taşınmazların mülkiyetleri, olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabileceği gibi, 41/1977 sayılı İskân, Topraklandırma ve Eşdeğer Yasası çerçevesinde belirlenen eşdeğer ve puan yoluyla kazanılabilir⁸. Bahsi geçen taşınmazlar dışında, tapuya kayıtlı olmayan ancak özel mülkiyete konu olabileceği kabul edilen taşınmazların büyük bir kısmı, adada Osmanlı Döneminde mevcut olan toprak yapısının Fasıllık 224 m. 3 hükmü gereğince kaldırılmasından sonra ortaya çıkmıştır. Nitekim, Osmanlı Yasalarının öngördüğü toprak sınıfları kaldırıldıktan sonra, mirî arazilerin mülkiyetlerinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmasıyla ilgili olarak davalar açıldığı tespit edilmiştir.

⁸ 41/1977 sayılı İskân, Topraklandırma ve Eşdeğer Yasası, Güney Kıbrıs'da taşınmaz malı kalan Türklere, bu mallarının değeri karşılığında, KKTC sınırları içinde aynı değerde, eşdeğer olarak adlandırılan taşınmazların mülkiyetinin tahsis edileceğini hükme bağlamaktadır. Ayrıca, Kıbrıs Güvenlik Kuvvetleri'nde askerlik hizmetini yapanların, Birinci ve İkinci Barış Harekâtına katılan ve KKTC yurttaşlığına alınan kişilerle, 1982'den önce Kıbrıs'a yerleşen kişilerin, KKTC'de taşınmaz edinmelerini kolaylaştırmak amacıyla, Eşdeğer Mal Komisyonunun takdir edeceği puanlar karşılığında taşınmaz edinebilecekleri hükme bağlanmıştır. Bu anlamda "puan", taşınmaz malın karşılığının ödenmesini sağlayan değerlerdir ve taşınmaz maldan ayrı olarak da devredilebilir (41/1977 sayılı İskân, Topraklandırma ve Eşdeğer Yasası m. 3).

II. OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASININ ZİLYETLİĞE İLİŞKİN ŞARTLARI

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması zilyetliğe ilişkin bir kazanım yoludur. Fasıllar 224’de bu konuda açık bir düzenleme olmamasına rağmen, hem hükmün düzenleniş şeklinden, hem de mahkeme kararlarından zilyetliğin malik sıfatıyla olması gerektiği sonucuna ulaşılmaktadır. Zira, KKTC Hukuku’nda malik sıfatıyla zilyetlik, kavram olarak düzenlenmemiştir. Ancak, Fasıllar 224’ün 2. maddesinde “ihtilâfsız ve fasılsız olarak zamanaşımı ile tasarrufun, tasarruf hakkına sahip kişinin, tasarruf için açık veya zımnî rızası veya izni olmaksızın veya alınmaksızın tasarruf etme hakkına sahip olmayan bir kişi tarafından tasarruf etmek”ten bahsedilmektedir. Buna göre, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için zilyedin, taşınmaz üzerinde yasal olarak tasarruf etme hakkına sahip kişinin rızasına gerek olmaksızın taşınmazı zilyetliğinde bulundurması gerektiği ortaya çıkmaktadır⁹. Dolayısıyla, KKTC Hukuku’nda olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için, zilyetliğin malik sıfatıyla sürdürülmüş olması gerekmektedir.

A. ZİLYETLİĞİN MALİK SIFATIYLA OLMASI

Yargıtay kararlarına göre, malik sıfatıyla zilyetlik, malik gibi davranmak suretiyle taşınmaz üzerinde tasarrufda bulunmaktır¹⁰. Dolayısıyla malik sıfatıyla zilyedliğin tespitinde, zilyedin taşınmaz üzerindeki hakimiyetini kullanma biçimi önem taşımaktadır¹¹. Söz konusu mahkeme kararında, bir araziye kendi nam ve hesabına ekip biçen kişinin malik sıfatıyla zilyet olarak

⁹ **Riddal**, Jack: Introduction to Land Law, England, 1993, s. 423.

¹⁰ Anna Soteriou v. The Heirs of Despina K. HJI Paschall davası için bkz. Cyprus Law Reports 1962, Cyprus, 1966, (1962), s. 280-282.

¹¹ **Riddal**, s. 424; **Butt**, Peter: Land Law, London, 2001, s. 741-742; **Sayles**, Victoria: Land Law, England, 2009, s. 116; **Mossman**, Jane Marry/**Flanagan**, William: Property Law: Cases and Commentary, Canada, 2004, s. 162.

nitelendirilebileceği hükme bağlanmıştır. Zilyedin taşınmazda kimsenin rızasına gerek duymaksızın bina inşa etmesi de malik sıfatıyla zilyetlik olarak kabul edilmektedir¹². Bu açıdan, zilyedin inşa ettiği binanın ruhsatlı olup olmamasının bir önemi yoktur¹³. Önemli olan, başka bir kişinin iznine gerek duymadan bu tür faaliyetlerde bulunabilmesidir¹⁴. Hatta bu tür faaliyetlerde bulunmayan bir kişinin, sadece malik sıfatıyla zilyet olduğunu iddia etmesinin kabul edilebilir bir iddia olmadığı da başka bir olayda hükme bağlanmıştır¹⁵. Buna göre, malik sıfatıyla zilyet olduğunu iddia eden kişinin, arazinin kendi doğal örtüsü dışında herhangi bir zırai faaliyette bulunmamasının malik sıfatıyla zilyetlik olarak değerlendirilemeyeceği ifade edilmiştir. Ancak mahkemenin söz konusu kararından, zilyedin taşınmaz üzerindeki hakimiyetini kullanma biçiminin her zaman taşınmazla sıkı bir bağ kurmak şeklinde olması gerektiği sonucu çıkarılmamalıdır. Bu nedenle, zilyetliğinde bulundurduğu taşınmazın etrafını sadece duvarlarla çeviren ancak taşınmazı fiilen kullanmayan kişiyi de malik sıfatıyla zilyet olarak değerlendirmek gerekmektedir¹⁶. Bazı mahkeme kararlarında ise malik sıfatıyla zilyetliğin “açık” olması gerektiğinden bahsedilmektedir¹⁷. Mahkeme kararları tüm olarak incelendiğinde, malik sıfatıyla zilyetliğin “açık” olmasından kastın, zilyedin taşınmaz üzerinde malik gibi davranması olduğu ortaya çıkmaktadır¹⁸. Buna göre, malik sıfatıyla zilyetliğin tespitinde zilyedin dayandığı

¹² **Riddal**, s. 422; **Butt**, s. 743.

¹³ **Shears, Peter/Stephenson**, Graham: James' Introduction to English Law, London, 1996, s. 404.

¹⁴ **Riddal**, s. 422; **Smith, Kenneth/Keenan**, Denis: English Law, England, 1975, s. 387; **Shears/Stephenson**, s.404.

¹⁵ Caterina Socratous of Pano Platres v. The Attorney General of Cyprus davası için bkz. Cyprus Law Reports, Vol. XIX, Cyprus, 1954, (1954), s. 133.

¹⁶ **Riddal**, s. 424; **Butt**, s. 743; **Sayles**, s. 117.

¹⁷ “*The possession should be open enjoyment by the him or by those under whom he claims for the full period of thirty years*”

¹⁸ Bu konuda bkz. Aristofanis Tharsyvoulou and Another v. Elisavet Tharsyvoulou and Others, www.cypruslawreports.com (Erişim tarihi: 02.10.2009); Navsika Stylianou Ioannou and Two Others v. Arestis Savva Georghiou and Three Others, www.cypruslawreports.com (Erişim tarihi: 02.10.2009); Christos Haji Loizi

irade unsuru değil, bu iradenin dışı vuruluş şekli önem taşımaktadır. Dolayısıyla, zilyedi bulunduğu taşınmazı başkasının rızasına gerek duymadan kullandığı açıkça anlaşılan kişiyi malik sıfatıyla zilyet olarak değerlendirmek gerekmektedir¹⁹.

Malik sıfatıyla zilyetliğin, taşınmaz üzerinde fiili hakimiyetin kurulduğu andan itibaren mevcut olması gerekmez²⁰. Diğer bir ifadeyle, başlangıçta taşınmaz üzerinde ferî zilyet olan kişi daha sonradan başkasının üstün hakkını tanımamaya başlayarak malik gibi hareket ederse artık malik sıfatıyla zilyet olduğu kabul edilmelidir²¹.

KKTC Hukuku'nda malik sıfatıyla zilyetliğin tek başına ya da birlikte zilyetlik şeklinde olup olamayacağı konusunda kanunda bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak, mahkeme kararlarında malik sıfatıyla zilyetliğin birden çok kişi tarafından yürütülebileceği kabul edilmektedir²². Önemli olan tüm zilyetlerin taşınmazda malik olma niyetiyle zilyet bulunmalarıdır.

Miras ortaklığında, mirasçılardan birbirlerine karşı olağanüstü zaman aşımı yoluyla taşınmazın mülkiyetini kazanıp kazanamayacaklarının tespiti de önem taşımaktadır. Konuyla ilgili olarak, Yargıtay verdiği bir kararda, miras ortaklığında mirasçılardan birbirlerine karşı olağanüstü zaman aşımı yoluyla mülkiyet kazanamayacaklarına hükmetmiştir²³. Aynı kararlarda,

Stokkas v. Christina Argyrou Solomi davası için bkz. Cyprus Law Reports, Vol. 21, Cyprus, (Vol. 21), s. 209-210; **Whittaker**, Simon: Adverse Possession of Land in Scots and English Law, The International and Comparative Law Quarterly, Y. 1996, Vol. 45, No. 3, s. 668; **Smith/Keenan**, s. 387; **Harris**, Phil: An Introduction to Law, London, 1980, s. 81; **Butt**, s. 741-742; **Sayles**, s. 116.

¹⁹ **Herbert**, Thomas Arnold, The History of Prescription in England, 1980, (<http://books.google.com/books>), s.195, (Erişim Tarihi: 11/14/2009).

²⁰ **Riddal**, s. 425.

²¹ **Riddal**, s. 425.

²² Bu konuda bkz. Aristofanis Tharsyvoulou and Another v. Elisavet Tharsyvoulou and Others, www.cypruslawreports.com, (Erişim tarihi: 02.10.2009); Navsika Stylianiou Ioannou and Two Others v. Arestis Savva Georghiou and Three Others, www.cypruslawreports.com, (Erişim tarihi: 02.10.2009).

²³ Thomas Antoni Theodorou v. Christos Theori Hadji Antoni davası için bkz. Cyprus Law Reports 1961, Cyprus, 1963, (1963), s. 207-208; Aristofanis Tharsyvoulou and

birden fazla zilyedin birbirleri aleyhine olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyeti kazanabilmeleri için zilyetliğin müşterek zilyetlik şeklinde olması gerektiğinden bahsedilmiştir²⁴.

Malik sıfatıyla zilyetliğin taşınmazın tamamıyla birlikte bölünebilir bir parçası üzerinde sürdürülüp sürdürülemeyeceği konusunda ise, yasada açık bir hüküm yoktur. Konu, Yargıtay'ın 34/90 sayılı kararında açıklığa kavuşmuştur²⁵. Olayda, davacı zilyetliğinde bulunan ve olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyet iddiasında bulunduğu arazinin bir kısmının sonradan davalı adına tescil edilmesi nedeniyle 3 evlek 100 ayakkarelik arazi parçasının davalının mülkiyetinden çıkarılarak kendi mülkiyetine verilmesini talep etmiştir. Yargıtay, davacının bu iddiasını haklı görerek, söz konusu arazi parçasının davacı adına tescil edilmesine hükmetmiştir. Dolayısıyla, malik sıfatıyla zilyetliğin taşınmazın tamamı yanında bölünebilir bir kısmında da sürdürülebileceği ortaya çıkmaktadır.

Malik sıfatıyla zilyedin fiil ehliyetine sahip olması gerekip gerekmediği ise Fasil 224 m. 10/f. 3'de düzenlenmiştir. Yasada, otuz yıllık zamanaşımı süresi içinde herhangi bir sebeple fiil ehliyetinden yoksun kalınması halinde bu sürenin tamamlanmamış sayılacağından bahisle, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmazın mülkiyetinin kazanılmasının söz konusu olmayacağı hükme bağlanmıştır (m. 10/f. 3). Bu nedenle, olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanılabilmesi için zilyedin, tam ehliyetli olması gerekmektedir.

Another v. Elisavet Tharsyvoulou and Others, www.cypruslawreports.com, (Erişim tarihi: 02.10.2009); Navsika Stylianiou Ioannou and Two Others v. Arestis Savva Georghiou and Three Others, www.cypruslawreports.com, (Erişim tarihi: 02.10.2009).

²⁴ Thomas Antoni Theodorou v. Christos Theori Hadji Antoni davası için bkz. (1963), s. 207-208; Aristofanis Tharsyvoulou and Another v. Elisavet Tharsyvoulou and Others davası ile Navsika Stylianiou Ioannou and Two Others v. Arestis Savva Georghiou and Three Others davası için bkz. www.cypruslawreports.com, (Erişim tarihi: 02.10.2009).

²⁵ 34/90 sayılı Yüksek Mahkeme (Yargıtay/Hukuk) kararı için bkz. www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararsonuc (Erişim tarihi: 10. 07.08).

B. ZİLYETLİĞİN 30 YIL SÜRMESİ

KKTC Hukuku'nda, olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanılabilmesi için zilyetliğin otuz yıl boyunca sürdürülmesi gerekmektedir (Fasıl 224 m. 9). Otuz yıllık olağanüstü zamanaşımı süresinin ne zaman işlemeye başlayacağı ile ilgili olarak kanunda herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

Yargıtay kararlarında, otuz yıllık zamanaşımı süresinin olağanüstü zamanaşımına konu olan taşınmaz üzerinde malik sıfatıyla zilyetliğin kurulmasıyla başlayacağı kabul edilmektedir²⁶. Zira, olağanüstü zamanaşımına konu olan bir taşınmazın mülkiyetinin, Fasıl 224'e göre kazanılması, ancak bu taşınmaza otuz yıl süreyle malik sıfatıyla zilyet olmakla mümkündür (m. 9). Olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanıma elverişli olmayan taşınmaz sonradan elverişli hale gelmişse, otuz yıllık sürenin taşınmazın olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmaya elverişli olduğu tarihten itibaren işlemeye başlayacağını kabul etmek gerekir.

Otuz yıllık sürenin başlama tarihinin kesin olarak belirlenmesi gerekmektedir. Zira, olağanüstü zamanaşımının kurucu unsurlarından olan otuz yıllık süre, kanunda belirlenen diğer şartlarla beraber, taşınmazın zilyedinin mülkiyet hakkını kazanmasını sağlamaktadır. Yargıtay da verdiği kararlarda olağanüstü zamanaşımı süresinin başlangıç tarihinin kesin olarak belirlenmesi gerektiğine değinmektedir²⁷.

Fasıl 224, otuz yıllık sürenin hesaplanmasında, "bir kişi veya o kişinin talepte bulunmak için dayandığı kişiler" ibaresiyle olağanüstü zamanaşımı için gerekli olan otuz yıllık sürenin, bu yolla taşınmazın mülkiyetini iddia edenin şahsında başlayıp bitmesinin gerekmediğini kabul etmektedir (m. 9). Dolayısıyla, geçerli bir şekilde intikal eden aynı türdeki zilyetlikler, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyeti iddiasında bulunan zilyedin

²⁶ Anna Soteriou v. The Heirs of Despina K. HJI Paschall davası için bkz. (1962), s. 282; Caterina Socratous of Pano Platres v. The Attorney General of Cyprus davası için bkz. (1954), s. 135.

²⁷ Anna Soteriou v. The Heirs of Despina K. HJI Paschall davası için bkz. (1962), s. 281.

zilyetliğine eklenebilir. Kanunda bu konuda herhangi bir kısıtlayıcı hüküm bulunmamakla beraber, Yargıtay'ın malik sıfatıyla zilyetlik sürelerinin birbirlerine eklenebilmesi için bazı sınırlandırmalar getirdiği görülmektedir. Buna göre, halefiyet ancak miras yoluyla geçerse zilyet önceki zilyedin süresini kendi süresine ekleyerek olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyet hakkı iddiasında bulunabilir²⁸. Otuz yıllık olağanüstü zamanaşımı süresini, ihtilâfsız ve aralıksız olarak malik sıfatıyla zilyetliğinde tamamlayan zilyet, söz konusu taşınmazı adna tescil ettirmeden ölürse, zilyedin bu hakkı varislerine geçer²⁹. Zilyetliğin bunun dışında bir yolla geçtiği durumlarda, önceki malik sıfatıyla zilyetlik süresinin yeni zilyedin zilyetlik süresine eklenmesi mümkün değildir. Fasıllık 224, otuz yıllık sürenin “talepte bulunulabilecek tarihten önceki süre” (m.13) olduğunu düzenleyerek olağanüstü zamanaşımı süresinin en geç tescil davasının açıldığı tarihte tamamlanması gerektiğini hükme bağlamıştır. Nitekim, Yargıtay da *Christos Yianni Diploros v. Photou Nicola* davasında zilyedin en geç davanın açıldığı tarihte zamanaşımı için gerekli olan 30 yıllık süreyi doldurması gerektiğini hükme bağlamıştır³⁰. Bu nedenle, davanın açılmasından sonra geçen süre hesaba katılmamaktadır³¹.

Otuz yıllık sürenin nasıl hesaplanacağı konusunda, Fasıllık 224'de herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Kanaatimizce, burada genel esaslardan yola çıkarak hesaplanma yapılmalıdır. Buna göre, otuz yıllık süre eski malikin hakkını arayamadığı tatil günleri de hesaba katılarak hesaplanmalıdır. Ancak, zamanaşımının sona erdiği gün resmi tatile denk gelirse, zamanaşımı süresinin ilk iş gününe sarktığı kabul edilmelidir. Zamanaşımı süresinin belirlenmesinde kullanılan en küçük birim “gün” olduğundan, saatler ve dakikalar hesaba katılmamalıdır. Zamanaşımı süresinin son günü, başlangıç tarihine otuz yıl bir gün eklenmek suretiyle tespit edilmelidir.

²⁸ Thomas Antoni Theodorou v. Christos Theori Hadji Antoni davası için bkz. (1963), s. 208.

²⁹ Thomas Antoni Theodorou v. Christos Theori Hadji Antoni davası için bkz. (1963), s. 208.

³⁰ Christos Yianni Diploros v. Photou Nicola davası için bkz. (1974), s. 203.

³¹ Christos Yianni Diploros v. Photou Nicola davası için bkz. (1974), s. 203.

Buna göre, 10 Ekim 1980’de başlayan olağanüstü zamanaşımı süresi 11 Ekim 2010’de son bulur.

C. ZİLYETLİĞİN İHTİLAFSIZ ve FASILASIZ OLARAK SÜRMESESİ

KKTC Hukuku’nda da olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için, malik sıfatıyla zilyetliğin, davasız ve aralıksız olarak sürdürülmesi gerekmektedir. Yasa’nın “ihtilâfsız ve fasılasız olarak tasarruf” şeklinde ifade ettiği bu durum, “ihtilafsız tasarruf” ve “fasılasız tasarruf” başlıkları altında ayrı ayrı incelenmiştir.

a. İhtilafsız Tasarruf (Zilyetlik)

KKTC Hukuku’nda otuz yıllık zilyetliğin davasız olarak sürdürülmesi gerekmektedir. Yasa’nın, “ihtilâfsız tasarruf” olarak ifade ettiği bu durumdan ne anlaşılması gerektiği konusunda herhangi bir açıklık bulunmamaktadır.

Yargıtay, taşınmazın gerçek malikinin mülkiyet hakkına dayanarak açtığı davanın olağanüstü zamanaşımını keseceğini kabul etmiştir³². Buna göre, taşınmazın gerçek malikinin zilyede karşı doğrudan doğruya taşınmazla ilgili olarak açtığı davalarla, böyle bir dava nedeniyle yapılan her usulî işlemin olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin “ihtilâfsızlık” vasfını ortadan kaldıracığı kabul edilmelidir.

KKTC Hukuku’nda olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında iyi niyet aranmadığından, taşınmazla ilgili kavgalar, çekilen ihtarname ve ihbarnameler ihtilâfsızlık vasfını ortadan kaldırmamaktadır³³. Ayrıca, olağanüstü zamanaşımına konu olan taşınmaz ile hiçbir hukukî ilişkisi olmayan üçüncü kişilerin herhangi bir sebeple yarattıkları

³² Annou Haji Tofi Kannavika v. Kleopatra Arghyrou and Other davası için bkz. Cyprus Law Reports, Vol. XIX, 1954, Cyprus, (1954), s. 187.

³³ 14/94 sayılı Yüksek Mahkeme (Yargıtay/Hukuk) kararı için bkz. www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararsonuc (Erişim tarihi: 10.07.08).

davalar, malik sıfatıyla zilyetliğin ihtilâfsız olarak sürdürülmüş olması özelliğini ortadan kaldırmamaktadır.

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyeti kazanıldığı iddiasıyla açılan ancak kazanma için öngörülen 30 yıllık sürenin dolmaması nedeniyle reddedilen ve kesinleşen tescil davası, eksik süre tamamlandıktan sonra açılan ikinci tescil davası bakımından ihtilaf sayılmamaktadır. Bir başka anlatımla, birinci davanın kesinleşmesi tarihinden itibaren yeniden dava açmak için otuz yıllık kazanma süresinin dolması gerekmemektedir. *Aristofanis Thrasylvoulou and Another v. Elisavet Thrasylvoulou and Others* davasında sonuca bağlanan olayda zilyedin otuz yıllık sürenin dolmasından dört yıl önce olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazandığının tespiti ve taşınmazın adına tescilini sağlama amacıyla dava açmasının zamanaşımı süresini kesmeyeceği hükmüne bağlanmıştır³⁴. Bu nedenle, zilyedin otuz yıllık sürenin dolması için gereken dört yıl sonunda tekrar dava açabileceği kabul edilmiştir.

b. Fasılasız Tasarruf (Zilyetlik)

KKTC Hukuku'nda olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için, malik sıfatıyla zilyetliğin ihtilafsız olarak sürdürülmesi yanında fasılasız olarak sürdürülmesi de gerekmektedir. Yasada “fasılasız tasarruf” olarak tanımlanan bu hususdan, otuz yıllık zamanaşımı süresince taşınmazın malik sıfatıyla zilyedin, zilyetliğinde bulundurulması anlaşılmaktadır.

Malik sıfatıyla zilyetliğin, fasılasız sürdürülmüş olması için, taşınmazın otuz yıl boyunca aynı kişinin zilyetliğinde bulunmuş olması gerekmez. Bu nedenle, mahkeme kararlarıyla belirlenen kriterlere göre, halefiyet ancak miras yoluyla geçerse, zilyet önceki zilyedin süresini kendi süresine ekleyerek olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyet hakkı iddiasında bulunabilir. Zilyetliğin miras dışında bir sebeple geçtiği durumlarda, önceki zilyedin süresinin, yeni zilyedin süresine eklenmesi mümkün değildir.

³⁴ *Aristofanis Thrasylvoulou and Another v. Elisavet Thrasylvoulou and Others*, www.cypruslawreports.com, (Erişim tarihi: 02.10.2009).

Malik sıfatıyla zilyetliğin fasılasız olarak sürdürülmesi için, otuz yıllık olağanüstü zamanaşımı süresince zilyetliğin kaybedilmemiş olması gerekmektedir. Dolayısıyla, bu süre zarfında malik sıfatıyla zilyedin taşınmaz üzerindeki hakimiyetini, devamlı olarak kesintiye uğratacak bir olayın olmaması gerekmektedir. Zilyetlik, kaybedildiği takdirde zamanaşımı kesilmiş olur ve zilyetliğin kaybedilmesinden önce geçen süre hesaba katılmaz. Yargıtay, zilyetliği fiilen ya da hukuken ortadan kaldıran durumların ortaya çıkmasının, zilyetliğin fasılasız sürdürülme şartını ihlâl edeceğine hükmetmiştir³⁵.

Taşınmaz üzerindeki fiilî hakimiyetin kullanılmasına geçici olarak engel olan fiilî ya da hukukî durumlar da zamanaşımının kesilmesine yol açmaktadır. Fasıllar 224 m. 10/f. 3, “zamanaşımı süresi hiçbir halde bir tüm olarak otuz yılı aşamaz” hükmüyle, olağanüstü zamanaşımının otuz yıl boyunca kesintisiz sürmesi gerektiğini ortaya koymaktadır. Bu nedenle, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması bakımından zamanaşımı süresinin başlamasına veya işlemesine engel olan, buna karşılık, zilyedin zilyetliğinde herhangi bir hak kaybı yaratmayan sebebin ortaya çıkması, yani zamanaşımının durmasının kabul edilmediği görülmektedir. Dolayısıyla, zamanaşımını durduran bir sebebin varlığı halinde, bu sebeplerin ortadan kalkması, zamanaşımının işlemeye devam etmesi sonucunu doğurmaz³⁶. Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için, otuz yıllık sürenin tekrar başlaması gerekmektedir³⁷. Bu nedenle, zilyetliğin hesaplanmasında durmadan önceki süre dikkate alınmaz.

Ayrıca, Fasıllar 224 m 10/f.3 zamanaşımının işlemesi sırasında zilyedin “ehliyetsiz” olduğu sürenin, olağanüstü zamanaşımının hesaplanmasında dikkate alınmayacağını hükme bağlamıştır. Ancak, yasanın, “ehliyetsizlik”ten kastının ne olduğu anlaşılammamaktadır. Bu nedenle, konuya açıklık kazandırmak amacıyla, Fasıllar 224’ün orjinal İngilizce metnini gözönünde

³⁵ Annou Haji Tofi Kannavika v. Kleopatra Arghyrou and Other, Cyprus Law Reports, (1954), s. 187.

³⁶ Neocleous, s. 600-601.

³⁷ Neocleous, s.601.

tutmak gerekmektedir. Orjinal metnin aynı hükmünde³⁸ “ehliyetsizlik” yerine, “*any disability*” terimi kullanılmıştır. Dolayısıyla, Türkçe metinde kullanılan ehliyetsizliğin³⁹, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasını engelleyecek her türlü durum olarak algılanması gerekmektedir. Bu nedenle, “ehliyetsizlik” geniş yorumlanmalıdır. Zilyedin ehliyetsizliği dışında, taşınmaz üzerinde fiilî hakimiyetini sağlayamadığı durumlar da bu kapsamda incelenmelidir. Böyle bir durumun geçici veya sürekli olmasının bir önemi yoktur. Zira, olağanüstü zamanaşımının işlemini engelleyen herhangi bir durum, zamanaşımının durması sonucunu da doğuracağından, otuz yıllık olağanüstü zamanaşımı süresinin en baştan başlaması gerekmektedir. Yasa ayrıca, Fasıllık 224’den önce yürürlükte olan mevzuata⁴⁰ göre zamanaşımı süresini durduran sebeplerin olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasında uygulanmayacağına da hükme bağlamaktadır (Fasıllık 224 f. 3).

KKTC Hukuku bakımından, zilyetliğin geçici kaybına yol açan irade dışı olaylar dahi olağanüstü zamanaşımı süresinin kesilmesine neden olmaktadır. Kanaatimizce, bu durum adil olmayan sonuçlara yol açmaktadır. Zira, zilyetliği altındaki taşınmaz üzerindeki hakimiyetini gasp ya da sel gibi kendi kusuru olmayan bir sebeple kaybeden zilyedin, zilyetliği 29 yıl 11 ay sürmüş olsa bile, zilyetliği kaybedilmiş sayılacağından otuz yıllık zamanaşımı süresinin tekrar başlaması gerekmektedir. Bu sonuç ise, olağanüstü

³⁸ Fasıllık 224 m.10/f.3, “*provided further that notwithstanding the existence any disability operating under such enactments to extend the period of prescription such period shall not in any case exceed thirty years in all even where any such disability may continue to exist at the expiration of thirty years*”.

³⁹ Fasıllık 224 m. 10/f. 3 “Yine ancak, bu gibi mevzuat uyarınca zamanaşımı süresini uzatmak için var olan herhangi bir ehliyetsizliğe bakılmaksızın, herhangi bir ehliyetsizlik otuz yılın sona ermesi üzerine var olmaya devam etse dahi, zamanaşımı süresi hiçbir halde bir tüm olarak otuz yılı aşamaz”.

⁴⁰ Fasıllık 224 ile 1935-1943 tarihli Adalet Mahkemeleri Yasaları, Osmanlı Arazi Kanunu, 1907-1973 tarihli Taşınmaz Mal Kayıt ve Kıymet Takdiri Yasaları, 1886 tarihli Taşınmaz Mal Tahdit Yasası ile 1943 tarihli Köy İhtiyar Heyetleri Emirnamesi yürürlükten kaldırılmıştır.

zamanaşımından beklenen faydanın sağlanamamasına neden olacaktır. Yargıtay da zilyedin taşınmaz üzerindeki hakimiyetini engelleyen hukukî ya da fizikî engellerin zamanaşımının işleyişini kestiğini hükme bağlamıştır⁴¹. Kararda, zamanaşımının kesilmesine yol açan olayın fiilî, hukukî, iradî ya da irade dışı olabileceğine de değinilmiştir.

Olağanüstü zamanaşımı süresini kesen sebeplerden biri de olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyeti kazanılmak istenen tapusuz taşınmazın, otuz yıllık süre dolmadan önce, gerçek maliki ya da üçüncü bir kişi adına tapuya tescil edilmesidir⁴². Söz konusu taşınmazın, tapuya tescil edilmesiyle olağanüstü zamanaşımı konusuz kalır. Zira, KKTC Hukuku'nda tapuya maliki adına tescil edilmiş bir taşınmaz, olağanüstü zamanaşımına konu olamaz. Ancak üçüncü kişi ya da zilyet tarafından yapılan tescil talebinin, reddedilmesi olağanüstü zamanaşımını kesen bir sebep olarak görülmemiştir.

Malik sıfatıyla zilyetliğin başlangıcı ve sonunda kendinde olduğunu ispat eden kişinin geçen sürede de zilyet olduğu varsayılır⁴³. Bunun aksini iddia eden kişinin, zilyedin zilyetliğini kesen bir sebebin varlığını ispat etmesi gerekmektedir.

Olağanüstü zamanaşımı için aranan otuz yıllık sürenin, kanunun aradığı diğer koşullarla birlikte tamamlanmasından sonra, “zamanaşımının aralıksız sürmesi” vasfının ortadan kalkması, zilyedin olağanüstü zamanaşımından doğan hakkını etkilememektedir. Zilyet, otuz yıllık sürenin kanunda aranan şartlarla beraber dolmasıyla kendiliğinden mülkiyet hakkına sahip olacağından, bu sürenin sona ermesinden sonra zamanaşımının kesilmesi onun kazanılmış hakkına herhangi bir etki etmez.

⁴¹ Annou Haji Tofi Kannavika v. Kleopatra Arghyrou and Other davası için bkz. Cyprus Law Reports, (1954), s. 187.

⁴² Annou Haji Tofi Kannavika v. Kleopatra Arghyrou and Other davası için bkz. (1954), s. 187; Eleni Angeli v. Savvas Lambi and Others davası için bkz. Cyprus Law Reports, 1963, Cyprus, 1983, s. 275-281.

⁴³ Annou Haji Tofi Kannavika v. Kleopatra Arghyrou and Other davası için bkz. (1954), s. 187.

III. ZİLYETLİĞİN İSPATI

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasını düzenleyen Fasil 224 hükümleri arasında zilyetliğin ispatı ile ilgili olarak herhangi bir düzenleme yer almamaktadır. Mahkeme Kararları'nda, ispat hukuku bakımından temel yasa niteliğinde olan Şahadet Yasası'nın esas alınarak durumun çözümlendiği görülmektedir.

Şahadet Yasası, her türlü belge ile tanık beyanının ispat aracı olarak kabul etmektedir. Şahadet Yasası m. 2, ispat aracı olarak kullanılacak belgeleri, "her türlü yazılı belge; harita, plan, kroki veya taslak; fotoğraf; disk, ses kayıt bantları, mahkemeye sunulması mümkün olan her türlü kayıt; band, mikro band, negatif, film veya video bandı; elektronik disk vb." olarak düzenlemiştir. Dolayısıyla, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasıyla ilgili olarak zilyetliğin ispatında her türlü belge ve tanık beyanı ispat aracı olarak kullanılabilir⁴⁴.

Yargıtay kararlarında ise, zilyetliğin ispatı bakımından iki tür belgenin esas alındığı görülmektedir. *Caterina Socratous of Pano Platres v. The Attorney General of Cyprus* davasında, olağanüstü zamanaşımına konu olan taşınmazın vergilerinin zilyet tarafından ödenmiş olduğunu gösteren belgelerin zilyetliğin ispatında kullanılmıştır⁴⁵. *Molla Mustafa Haji Ahmet v. Abdul-Kadir Hassan and Another* davası'nda ise eski hukuktan gelen mülkiyet belgeleri zilyetliğin ispatında kullanılmıştır⁴⁶.

Zilyetliğin ispatına yarayan bir belgenin bulunmaması ya da böyle bir belgeye ilişkin ispatın daha da güçlenmesini sağlamak amacıyla tanık beyanları da ispat aracı olarak kullanılmaktadır⁴⁷. Örneğin, *Caterina Socratous of Pano Platres v. The Attorney General of Cyprus* davasında

⁴⁴ **Bilgehan**, Orhan Zihni: Evidence Law Applicable in Civil Matters and Cases Reported in The Cyprus Law Reports, Famagusta, 2007, s. 4.

⁴⁵ *Caterina Socratous of Pano Platres v. The Attorney General of Cyprus* davası için bkz. (1954), s. 133-135.

⁴⁶ *Molla Mustafa Haji Ahmet v. Abdul-Kadir Hassan and Another* davası için bkz. Cyprus Law Reports 1908, Vol. VII, Cyprus, 1963, s. 41-43.

⁴⁷ **Bilgehan**, s. 43-44.

vergi kayıtları yanında tanık beyanlarının da ispat aracı olarak kullanılmıştır⁴⁸. Öte yandan, Yargıtay'ın 34/90 sayılı davada, zilyetliğin ispatında herhangi bir belgenin olmaması nedeniyle, sadece tanık beyanlarının ispat aracı olarak kullandığı görülmektedir⁴⁹.

Zilyetliğini, tanık beyanı ve belgelerle ispat edebilen zilyet hiçbir miktar sınırlamasına tâbi olmaksızın zilyetliğinde bulundurduğu taşınmazın mülkiyetini kazanabilir. Zira, Fasıllık 224 m. 50/f.2'de herhangi bir planla bağlantılı olmayan mülkiyet iddialarında, mülkiyet sahibinin ihtilâfsız ve fasılsız olarak zamanaşımıyla tasarruf yoluyla hak kazanacağı arazinin yüzölçümünde herhangi bir miktar sınırlaması olmadığı hükme bağlanmıştır. Buna göre, taşınmazı otuz yıllık olağanüstü zamanaşımı süresince zilyetliğinde bulundurduğunu ispat eden zilyet, hiçbir miktar sınırlaması söz konusu olmaksızın, taşınmaz mülkiyetini kazanabilir.

IV. MÜLKİYETİN KAZANILMA ANI

KKTC Hukuku'nda olağanüstü zamanaşımına elverişli bir taşınmazda otuz yıl süreyle davasız ve aralıksız olarak malik sıfatıyla zilyetliğini sürdürmüş olan zilyet, mülkiyet hakkını Yasada belirlenen şartların tamamlanmasıyla kazanmaktadır: “Bir taşınmaz malın otuz yıllık bir sürenin tümü sırasında, bir kişi veya o kişinin talepte bulunmak için dayandığı kişiler tarafından ihtilâfsız ve fasılsız olarak tasarruf edildiğinin kanıtlanması, o kişiye o malın sahibi sayılması ve o malı adına, kütüğe kaydettirmesi hakkını verir (Fasıllık 224 m. 10)”. Buna göre, olağanüstü zamanaşımına elverişli bir taşınmazı otuz yıl süreyle davasız ve aralıksız olarak zilyetliğinde bulundurduğunu ispat eden zilyet taşınmazın mülkiyetinin adına tescilini talep edebilir.

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanılma anı mahkeme kararlarında da aynı şekilde belirlenmektedir. Yargıtay'ın 34/90 sayılı

⁴⁸ Caterina Socratous of Pano Platres v. The Attorney General of Cyprus davası için bkz. (1954), s. 133-135.

⁴⁹ 34/90 sayılı Yüksek Mahkeme (Yargıtay/Hukuk) kararı için bkz. www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararsonuc (Erişim tarihi: 10.07.08).

kararında Fasil 224'den önce yürürlükte olan Fasil 231 uyarınca olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetin kazanılmasına konu olan taşınmazın, sonradan üçüncü kişi adına tescil edilmesi halinde zilyedin tescilin iptali ve taşınmazın mülkiyetinin adına tescilini mahkemeden talep edebileceği hükme bağlanmıştır⁵⁰. Bu durumdan hareketle, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyeti zilyedin, otuz yıllık olağanüstü zamanaşımı süresini, davasız ve aralıksız olarak tamamlamasıyla kazanılmaktadır. Aynı şekilde, *Christos Haji Loizi Stokkas v. Christina Argyrou Solomi* davasında ise, tapusuz taşınmazlarda mülkiyet hakkının olağanüstü zamanaşımı süresinin tamamlanmasıyla kazanılmış olacağı hükme bağlanmıştır⁵¹. Buna göre, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyeti Yasada belirlenen koşulların tamamlanmasıyla kendiliğinden kazanılmaktadır.

Bu açıdan, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının, mülkiyetin “sicil dışı” yoldan kazanımını sağlayan bir kurum olduğu görülmektedir. Böylece, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini, kanunun öngördüğü şartları tamamladığı anda kazanan zilyet lehine verilen tescil kararının, “kurucu” nitelikte olmadığı, “açıklayıcı” nitelikte olduğu ortaya çıkmaktadır.

V. OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASININ ETKİSİ

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetin kazanılmasının geçmişe etkili olup olmadığı, zilyedin eski malike karşı sorumluluğunun sınırlarını belirlemekte önemli rol oynamaktadır. KKTC Hukuku'nda mülkiyet hakkının, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetini kazanan zilyedin, bu hakkını geriye etkili olarak kazanıp kazanamayacağı konusunda herhangi bir kanunî düzenleme ya da mahkeme kararına rastlanmamaktadır.

⁵⁰ 34/90 sayılı Yüksek Mahkeme (Yargıtay/Hukuk) kararı için bkz. www.mahkemeler.net/cgi-bin/yenikararsonuc (Erişim tarihi: 10.07.08).

⁵¹ *Christos Haji Loizi Stokkas v. Christina Argyrou Solomi* davası için bkz. (Vol. 21), s. 209-210.

Mülkiyet hakkının geriye dönük olarak kazanılıp kazanılmadığının tespiti, zilyedin tazminat yükümlülüğü olup olmadığını da açıklığa kavuşturması bakımından önem arz etmektedir. Mahkeme kararlarında zilyedin, iyi ya da kötü niyetli olmasına bakılmaksızın taşınmaz kullanımından dolayı eski malike karşı herhangi bir tazminat ödemekle yükümlü tutulmadığı görülmektedir. Bu noktadan hareketle, KKTC Mahkemelerinin, bir hakkın kazanımının doğal sonucu olarak, o hakkın ortaya çıktığı tarihten itibaren hüküm ve sonuçlarını doğurmaya başladığını kabul ettiği söylenebilir. Bu nedenle, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetin doğum anı ile hükümlerini doğurma anının aynı olduğunu söylemek isabetli olacaktır.

Öte yandan, mülkiyetin doğum anı ile hükümlerini doğurma anının aynı olduğunun kabulü, zilyedin eski malike karşı herhangi bir tazminat ödeme borcu altında olup olmadığı sorununu da gündeme getirmektedir. Zira, eski malik taşınmazını kullanamamasından dolayı gelir kaybına uğramaktadır. Ancak, Yargıtay eski malikin hak kaybı ile ilgili olarak herhangi bir tazminata hükmetmemiştir. Bu nedenle, uzun yıllar taşınmazı ile ilgilenmeyen kişiyi, bu ilgisizliğinden dolayı cezalandırdığı kabul edilmelidir.

SONUÇ

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, yasanın aradığı diğer unsurlarla beraber uzun süren ve kesintisiz zilyetliğe dayalı bir kazanımdır. Zilyet, olağanüstü zamanaşımı süresi sonunda taşınmaz mülkiyetini sicil dışı olarak kazanmaktadır.

Olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, temel olarak tapusuz taşınmazlar açısından düzenlenmiştir. Tapulu taşınmazlar ise, nadiren olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasına konu olabilirler. Bu açıdan, tapulu taşınmazların olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyetlerinin kazanılması, taşınmazın zilyet adına tescil edilmeden önce başkası adına tescil edildiği durumlarla, vakıf taşınmazının 36 yıl davasız ve aralıksız olarak kullandığı hallerde söz konusu olmaktadır. Birinci durum açısından, istihkâk niteliğinde bir iddia söz konusu iken; ikinci durumda uzun yıllar vakıf tarafından kullanılmayan bir

taşınmazın sahipsiz kalmaması amacıyla yapılan bir düzenleme söz konusu olmaktadır.

Otuz yıllık zilyetlik süresinin hesaplanması bakımından, KKTC Hukuku'nun kendine özgü bir yapısı olduğu görülmektedir. Zira, KKTC Hukuku'nda olağanüstü zamanaşımı süresinin durması kabul edilmemiştir. Dolayısıyla, böyle bir durumun varlığı işlemiş olan olağanüstü zamanaşımı süresinin hükümsüz hale gelmesine sebep olmaktadır. Öte yandan, otuz yıllık zamanaşımı süresinin tamamının, malik sıfatıyla zilyetin zilyetliğinde geçmesi aranmamaktadır. Diğer bir ifadeyle, zilyetliğin halefiyet yoluyla geçişi kabul edilmiştir. Ancak, zilyetlikte halefiyet sadece miras durumunda geçerse dikkate alınmaktadır. Buna göre, malik sıfatıyla zilyetliğin miras yoluyla geçmesi halinde zilyet, önceki zilyedin süresini kendi süresine ekleyerek olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyet hakkı iddiasında bulunabilir.

Otuz yıllık zamanaşımı süresini, davasız ve aralıksız olarak tamamlayan malik sıfatıyla zilyedin, taşınmazın adına tescilini sağlayabilmesi mahkemenin lehine vereceği tescil kararına bağlıdır. KKTC Hukuku'nda, hasımlı dava şeklinde görülen dava sonunda mahkemenin verdiği karar açıklayıcı niteliktedir. Bu hükme dayanarak, yapılan tescil de açıklayıcı niteliktedir.

K a y n a ğ a

- **Altan**, Haşim Mustafa: Kıbrıs'ta Türk Malları, C.II, Ankara, 2003
- **Bilgehan**, Orhan Zihni: Evidence Law Applicable in Civil Matters and Cases Reported in The Cyprus Law Reports, Famagusta, 2007.
- **Butt**, Peter: Land Law, London, 2001.
- Cyprus Law Reports 1908, Vol. VII, Cyprus, 1963.
- Cyprus Law Reports 1961, Cyprus, 1963, (1963).
- Cyprus Law Reports 1962, Cyprus, 1966, (1962).
- Cyprus Law Reports, 1963, Cyprus, 1983.
- Cyprus Law Reports 1974, (1974), Part I, Nicosia, 1977.
- Cyprus Law Reports, Vol. 21, Cyprus, (Vol. 21).
- Cyprus Law Reports, Vol. XIX, Cyprus, 1954, (1954).
- **Efendi**, Ömer Hilmi: Ahkam-ül Evkaf, Lefkoşa, 2003.
- **Elikkos**, Elia: Historical Outline of Cadastral System, 2007, <http://www.cadastraltemplate.org/countrydata/cy.htm>, s. 1-9, (Erişim tarihi: 02.10.2009).
- **Harris**, Phil: An Introduction to Law, London, 1980.
- **Herbert**, Thomas Arnold, The History of Prescription in England, 1980, (<http://books.google.com/books>), s.195, (Erişim Tarihi: 11/14/2009).
- **Miller**, Horace Edward: The Ottoman Land Code, London, 2007.
- **Mossman**, Jane Marry/**Flanagan**, William: Property Law: Cases and Commentary, Canada, 2004.
- **Neocleous**, Andreas: Introduction to Cyprus Law, Cyprus, 2000.
- **Riddal**, Jack: Introduction to Land Law, England, 1993.
- **Sayles**, Victoria: Land Law, England, 2009.
- **Shears**, Peter/**Stephenson**, Graham: James' Introduction to English Law, London, 1996.

- **Smith, Kenneth/Keenan, Denis:** English Law, England, 1975.
- **Stolsten, Eric:** Cyprus: A Country Study (Land Use and Tenure), <http://countrystudies.us/cyprus/> (Erişim Tarihi: 11.12.2009).
- **Symeou, Panikos:** Real Estatates in Cyprus, <http://sklaw-firm.com/?pageid=36> (Erişim tarihi: 02.10.2009).
- **Turhan, Turgut:** Tarihsel Bakış Açısıyla Kıbrıs Türk Hukuk Sistemi, AÜHFD, Y. 2008, C. 57, S.2, s. 253 - 286.
- **Whittaker, Simon:** Adverse Possession of Land in Scots and English Law, The International and Comparative Law Quarterly, Y. 1996, Vol. 45, No. 3, s. 667-675.

Kısaltmalar Cetveli

AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
Bkz	: Bakınız
C	: Cilt
f	: fıkra
KKTC	: Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti
m	: madde
S	: Sayı
s	: sayfa
TRNC	: Turkish Republic of Northern Cyprus
v	: versus
Vol	: Volume
Y	: Yıl