

# KUZEY KIBRIS'TA MÜLKİYET HAKLARI

Emine ÇOLAK

İngilizceden Çeviri:  
Fatma TUNA - Çim SEROYDAŞ



Bu yazıda derlenen metinde kullanılan terminoloji Avrupa Birliği (AB) tarafından desteklenen projelerden biri olan "Kıbrıs'ın Kuzeyinde İnsan Haklarının Haritalandırılması Projesi" kapsamında Kıbrıslı Türk İnsan Hakları Vakfı ve yazarların sorumluluğu altındadır. Bu yayının içeriği hiçbir şekilde Avrupa Komisyonuna atfedilemez. AB, üyesi olarak sadece Kıbrıs Cumhuriyeti'ni tanıır, "Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti"ni tanımaz. 389/2006 sayılı Konsey Tüzüğü'nün 1(3) maddesine göre "bu katkının sağlanması bu bölgelerde Kıbrıs Cumhuriyeti dışındaki kamu otoritesini tanıma anlamını taşımaz".



The texts compiled in this publication including the terminology used lay in the sole responsibility of the author(s) and/or the Turkish Cypriot Human Rights Foundation as one of the beneficiaries of the EU funded project "Mapping Human Rights in the Northern Part of Cyprus". In no way can the content of this publication be attributed to the European Commission. The EU does not recognise the "Turkish Republic of Northern Cyprus" but only the Republic of Cyprus as its member state. According to article 1(3) of Council Regulation 389/2006 "the granting of such assistance shall not imply recognition of any public authority in the areas other than the Government of the Republic of Cyprus".

# KUZEY KIBRIS'TA MÜLKİYET HAKLARI

Emine ÇOLAK

**KIBRISLI TÜRK İNSAN HAKLARI VAKFI YAYINLARI NO: 2**

1. Baskı - Mayıs 2012  
Lefkoşa-Kıbrıs

**ISBN: 978-9963-719-02-0**



Tanzimat Sokak No: 176 Lefkoşa  
0533 869 75 42

**KAPAK ve GRAFİK TASARIM**  
Erdoğan Uzunahmet

**SAYFA DÜZENLEME**  
Erdoğan Uzunahmet

**DÜZELTİ**  
Dilek Öncül

**BASKI**  
**MAVİ BASIM**  
Esnaf ve Zanaatkarlar Sitesi - Lefkoşa  
Tel: 0533 8631957

**İLETİŞİM**  
**KIBRISLI TÜRK İNSAN HAKLARI VAKFI**  
**www.ktihv.org**  
e-mail: info@ktihv.org

Haşmet Gürkan Sok. No: 3 - Lefkoşa-Kıbrıs.  
Tel: +90 392 229 17 48 / 49

**EMİNE ÇOLAK:** Emine Çolak Londra Üniversitesi (SOAS) Hukuk Fakültesinden mezun olup 1980 yılında Barrister ünvanını kazanmıştır. 1982 yılından bu yana Lefkoşa Barosuna kayıtlı olup kendi yazıhanesinde icrai meslek yapmaktadır. Kıbrıslı Türk İnsan Hakları Vakfı'nın kurucusu ve halen Mütevelli Heyeti Başkanıdır.

Kıbrıslı Türk İnsan Hakları Vakfı (KTİHV), Avrupa Birliği tarafından Kıbrıslı Türklere ayrılan mali yardım kapsamında finanse edilip toplam 2 yıldan fazla süren *Kuzey Kıbrıs'ta İnsan Haklarının Haritalandırılması Projesi*'ni tamamlamıştır. Proje kapsamında insan haklarıyla ilgili 11 konuda (Azınlık Hakları; Çocuk Hakları; Tutuklu Hakları; Cinsel İstismar Amacıyla İnsan Ticareti; Göçmen İşçilerin İnsan Hakları; Mülkiyet Hakları; Kadının İnsan Hakları; Engelli Kişilerin Hakları; Mülteci Hakları; Lezbiyen, Gey, Biseksüel, Transgender Kişilerin Hakları; Kayıp Kişiler ve Ailelerinin İnsan Hakları) raporlar yazılmıştır. Söz konusu raporlar, Kuzey Kıbrıs'taki insan haklarının durumunun ayrıntılı ve tarafsız bir 'harita'sını çıkarıp bu konudaki düzeyin uluslararası insan haklar standartları seviyesine çıkarılmasına katkıda bulunmayı amaçlamaktadır. Türkçe ve İngilizce olarak hazırlanmış raporlar kamuoyu ve ilgili tüm paydaşlarla paylaşılacaktır.

Ülkemizde insan haklarının daha ileri boyuta taşınmasında önemli bir araç olacağına inandığımız projemize katkıda bulunanlara teşekkürü borç biliriz:

EROL AKDAĞ, MUSTAFA ABİTOĞLU, GÖZDE ÇEKER, FİKRİYE ERKANAT SAKALLI, UMUT ÖZKALELİ, MELİKE BİSİKLETÇİLER, AYCAN AKÇIN, BAHAR AKTUNA, RAHME VEZİROĞLU, İSMAİL BAYRAMOĞLU, LEYLA FALHAN, GÖRKEM REİS, FEZİLE OSUM.

EMİNE ÇOLAK, VEYSEL EŞSİZ, FATMA GÜVEN LİSANİLER, ILGIN YÖRÜKOĞLU, MEHVEŞ BEYİDOĞLU, ÖMÜR YILMAZ, MEHMET ERDOĞAN, SEVİNÇ İNSAY, UTKU BEYAZIT, OLGA DEMETRIOU, REBECCA BRYANT HATAY, TUFAN ERHÜRMAN, DOĞUŞ DERYA, TEGİYE BİREY, ŞEFİKA DURDURAN, UMUT BOZKURT, ERDOĞAN UZUNAHMET, HÜRREM TULGA, İLKER GÜRESUN.

DERVİŞ UZUNER, PERÇEM ARMAN, HAZAL YOLGA, ÖMÜR BORAN, FATMA TUNA, ÇİM SEROYDAŞ, ORNELLA SPADOLA, ENVER ETHEMER, ASLI GÖNENÇ, DİLEK ÖNCÜL, GAVIN DENSTON, FATMA DEMİRER, FAİKA DENİZ PAŞA, ÖNCEL POLİLİ, CEREN GÖYNÜKLÜ, ALİ DAYIOĞLU, SELEN YILMAZ, CEREN ETÇİ, CEMRE İPÇİLER, ZİLİHA ULUBOY, HOMOFOBİYE KARŞI İNİSİYATİF DERNEĞİ.

Canan Öztoprak

Proje Koordinatörü

Kıbrıslı Türk İnsan Hakları Vakfı

# KUZEY KIBRIS'TA MÜLKİYET HAKLARI

---

Emine ÇOLAK



**İÇİNDEKİLER**

ENGLISH •35

**I.BÖLÜM****Giriş •9**

- A) Kuzey Kıbrıs'taki mülkiyet haklarıyla ilgili durum neden incelenmesi gerekmektedir? •9
- B) 1974 -1993 arasında mülkiyet haklarına ilişkin gelişmeler •11
- C) Viyana ve Doruk Anlaşmalarının Kıbrıslı Türkler tarafından nasıl yorumlandığı •12
- D) Mülkiyet Haklarına ilişkin Kıbrıs Türk Mevzuatı •12
- E) KKTC'nin Kurulması ve Anayasası •12

**II.BÖLÜM****Mülkiyete İlişkin İnsan Hakları - Tanım •14**

- A) Uluslararası insan hakları konvansiyonlarının Kuzey Kıbrıs'ta Uygulanabilirliği •14
- B) 1983 KKTC Anayasası'nda mülkiyete ilişkin insan haklarıyla ilgili maddeler •15
- C) Kuzey Kıbrıs'ta Mülkiyet Haklarına İlişkin Mevzuat 1974-2003 •16

**III.BÖLÜM****Mülkiyete ilişkin AİHM Başvuruları •18**

- A) AİHM: Loizidou v Türkiye ve 4. Devlet Başvurusu kararlar •18
- B) Kuzey Kıbrıs'ta mülkiyet haklarına ilişkin diğer önemli AİHM davaları •19
- C) Türkiye ve Xenides-Arestis davası: Kuzey Kıbrıs'ta bir iç hukuk yolu oluşturulması, 49/2003 sayılı Yasa •20
- D) 67/2005 sayılı Yasa: Kuzey Kıbrıs'taki iç hukuk yolununun "etkin" hale getirilmesi •21
- E) Demopoulos ve diğerleri v Turkey: AİHM'in TMK'nun etkililiği ile ilgili değerlendirmesi. •24
- F) İnsan hakları açısından Kıbrıs Türk devletinin eylem ve mekanizmalarının geçerliliğiyle ilgili argümanlar. •25
- G) AİHM'nin yalnızca geçmiş içtihatlar ışığında karar vereceği varsayım •26

**IV. BÖLÜM****Kıbrıslı Türklerin ve Kuzey Kıbrıs'taki Yabancı Uyrukluların Mülkiyete İlişkin İnsan Hakları •27**

- A) Konut dokunulmazlığının ihlaline dair iddialar •27
- B) Mülkiyete ilişkin İnsan Haklarının iyileştirilmesiyle ilgili Öneriler •28
- C) Annan Planının Mülkiyetle ilgili Maddeleri •29

**Sonuç •30****Kaynakça •31**





### A) Kuzey Kıbrıs'taki mülkiyet haklarıyla ilgili muamelenin neden incelenmesi gerekmektedir?

Kuzey Kıbrıs'ta insan haklarının genel durumuyla ilgili çalışma kapsamında mülkiyetle ilgili insan haklarının incelenmesi iki sebepten dolayı büyük önem arz etmektedir.

İlk olarak, mülkiyet hakları günümüzün modern toplumlarının ve günlük yaşamın temel bir unsurudur ve, kökleri hem iç hukuka hem de uluslararası insan hakları konvansiyonlarına dayanmaktadır. Mülkiyet her bireyin günlük yaşamını etkileyen bir husustur. İnsanların mülkiyetle ilişkisi onların, barınak, ekonomi, güvenlik ve kimlik gibi temel ihtiyaçlarına dair koşulları tanımlar. Bir bireyin mülkiyet haklarına gösterilen saygının düzeyi, bir idarenin hukuk dışılığı kontrolü ve bundan kaçınılmasıyla ilgili önemli bir ölçüt olarak görülür ve hem Avrupa İnsan Hakları Konvansiyonu (AİHM) hem de Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi içtihatlarında açık bir biçimde korunmaktadır.

İkinci olarak, 1950'lerin sonundan itibaren Kıbrıs adasında yaşanan çatışmalar birçok insanın yerinden ve malından olmasına neden olan birçok dalga yaratmış ve bunların en büyüğü 1974 olaylarının ardından yaşanmıştır. İnsan hakları açısından bakacak olursak, çoğu mülk sahibi ve sakini Kıbrıslı Rumun, Kıbrıs'ın kuzeyinden ayrılırken yerlerinden edilmiş olduklarından dolayı evlerini kaybetmeleri ve mallarından edilmiş olduklarından dolayı mülklerini kaybetmeleri söz konusu olmuştur. Adadaki Kıbrıslı Türkler yerleşmek üzere "Yeşil Hattın" kuzeyine geçerken, çoğu Kıbrıslı Rum ve Kıbrıslı Ermeni ise kuzeyden güneye geçerek, bugün Kıbrıs Cumhuriyeti adı altında hala uluslararası anlamda tanınmakta olan ve o dönemde de tanınmışlığı olan Kıbrıs Rum yönetimi kontrolündeki bölgelere geçmişlerdir. Mülklerinden edilmiş olmalarından dolayı temel insan haklarının ihlal edildiğine dair potansiyel olarak şikayeti olan kişi sayısı, aradan geçen yıllar ve esas mülk sahiplerinin ölmesi ile haklarının varlıklarına geçmesinden dolayı giderek artmıştır.

1974 yılında gerçekleşen askeri operasyonun ardından 140,000 Kıbrıslı Rum'un yerinden olduğu ve yaklaşık 46,000 mülk sahibinin ise mülkiyet haklarını kullanamaz hale geldiği tahmin edilmektedir.

Türk askerinin adadaki varlığı ve Kıbrıs sorununa kapsamlı bir çözümün bulunamaması, Kuzey Kıbrıs'ta mülkü olan Kıbrıslı Rum ve Kıbrıslı Ermenilerin yalnızca mülklerini kullanamama ve tasarrufunda bulunduramamalarına değil, aynı zamanda Yeşil Hat üzerinden geçişlerin kısmen başladığı Nisan 2003 tarihine kadar ziyaret edememe ve görememelerine de neden olmuştur.

Esas mülk sahiplerinin mülkiyet haklarının uygulanmasıyla ilgili yöntem de aynı zamanda, giderek sayısı artan bir başka grup için endişe kaynağı olmaktadır. Bu grup da, 1974'ten bu yana kuzeyde ya mal dağıtım sistemi aracılığıyla ya da 1974'te tapusu Kıbrıslı Rumlara ait olan mallar üzerinde inşa edilen malları satın alarak mülk edinen Kıbrıslı Türkler ve yabancı uyruklulardır.

1977 ve 1979 Doruk Anlaşmaları'ndan beri, iki bölgelilik ve iki toplumluluk, Kıbrıslı Türk ve Kıbrıslı Rum toplum liderleri tarafından Kıbrıs sorununa kapsamlı çözüm bulmak üzere yürütülen müzakerelerin kabul edilmiş unsurları olmuştur. 'İki toplumlu, iki bölgeci federal' cumhuriyetin ne şekilde olacağına dair tam bir anlaşmaya varılamamış olmasından dolayı, anlaşmazlığın her iki tarafı da neler olacağıyla ilgili ve o zamana kadar geçecek olan süreçte mülkiyet haklarının nasıl ele alınacağıyla ilgili çok farklı görüşler geliştirmiştir. Sonuç olarak da, mülkiyet haklarının uygulanması veya uygulanmaması insan haklarından ziyade, toplumsal haklar ve iki bölgelilik ekseninde algılanarak ele alınmıştır. Kıbrıs'da hem Kıbrıslı Rumların hem de Kıbrıslı Türklerin mülkiyete ilişkin insan haklarına yaklaşımı adadaki 'olağandışı' veya 'sui generis' (kendine özgü) koşullara, yani çözümsüz olan Kıbrıs meselesine dayanmaktadır. Olağandışı koşullar, tüm mülkiyet haklarının tamamen inkar edilmesinden tutun da etnik kökene bağlı olarak tüm hakların ayrımcı bir şekilde inkar edilmesine kadar, mülkiyete ilişkin insan haklarının uzun dönemler boyunca ihlal edilmesine neden olmuştur. Her iki taraf da, 1974'ten beri, ki bu daha eskiye de dayanıyor olabilir, Yeşil Hattın iki tarafındaki mülkiyet rejimlerini haklı göstermek için çözüme kadar geçerli olan 'olağandışı' duruma veya geçici koşullara güvenmektedir.

Kıbrıs Türk yönetimi Kıbrıs'ın kuzeyinde 1974'te Kıbrıslı Rumların "terkettiği"<sup>1</sup> malların güneyden gelen Kıbrıslı Türk göçmenlere ve daha sonra da Türk göçmenlere dağıtılmasına yol açan bir mülkiyet rejimi geliştirmiştir. Bu, Loizidou<sup>2</sup> davasında ve Kıbrıs Cumhuriyeti'nin Türkiye Cumhuriyeti aleyhinde<sup>3</sup> yapmış olduğu Dördüncü Devlet Başvurusu Başvuruda, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) tarafından açıkça insan haklarını ihlal eden, kabul edilemez ve geçersiz olan bir faaliyet olarak tanımlanmıştı. Zaman içinde Türkiye aleyhinde aynı konuda AİHM'de açılan davalar 1500'ü aştı ve AİHM Türkiye aleyhinde açılmış olan Xenides-Arestis davasında<sup>4</sup> vermiş olduğu kararında, mağdur olan Kıbrıslı Rum davacılar için yerel düzeyde bir çözüm yolunun oluşturulmasını dikte etti.

Sonuç olarak, Kıbrıslı Türkler, Demopoulos ve diğer 7 kişinin Türkiye Cumhuriyeti aleyhinde açmış olduğu dava<sup>5</sup> ile, Kıbrıslı Rum davacıların AİHM'ye başvurmadan önce tüketmesi gereken ve geçerli bir iç hukuk yolu olarak kabul edilen Taşınmaz Mal Komisyonu'nu kurdular. Bu davalarda son zamanlarda verilmiş olan kararlar, esas mal sahipleri çözüm talep ettiği zaman otomatik olarak tazminat hakkı sağlayan çözümler oluşturulurken, 35 yıldan fazla kullanım ve el değiştirmenin ardından "halihazırdaki kullanıcıların" insan haklarının ihlal edilmesi tehlikesi bulunduğu dikkat çekerek, insan haklarının farklı bir boyutunu da gündeme getirmektedir. Bu raporda, Kıbrıslı Türkler'in Kuzey Kıbrıs'ta mülkiyete ilişkin insan haklarını nasıl ele aldıkları, ve Kıbrıs sorununun çözümünü beklerken uluslararası insan hakları standartlarına uyum sağlamak amacıyla yasal sistemlerini nasıl geliştirmek durumunda kaldıkları incelenmeye çalışılacaktır. Tüm tarafların kabul ettiği gibi, adanın bütününde tüm insan haklarına saygı gösterilmesinin tek nihai yolu, üzerinde anlaşılabilir kapsamlı bir çözümdür. Annan planının çok büyük bir kısmının mülkiyet haklarının çözümün bir parçası olarak nasıl uygulanacağına ilişkin hükümler içeriyor olması bunu doğrulamaktadır.

1. Malların gerçekten terk edilmiş mi olduğu yoksa mal sahiplerinin mallarından sürgün mü edilmiş oldukları konusu adadaki her iki tarafın da farklı yorumları ve görüşlerinin bulunduğu ayrı bir konudur.

2. Başvuru No: AİHM 15318/89 kararı 1996.

3. Başvuru No: ECHR 25781/94 kararı 2001.

4. Başvuru No.46347/99. Bu konuda bkz. Fazıloğlu, Ömer, AİHM'nin Xenides-Arestis Kararı ve Kıbrıs'ta Mülkiyet Sorunu: Politika Notu: AİHM'nin Xenides-Arestis Kararı Türkiye ve KKTC için Ne ifade Ediyor?, son erişim 12/01/12 [http://www.tepav.org.tr/upload/files/1271246809r1949.AİHM\\_nin\\_Xenides\\_Arestis\\_Karari\\_ve\\_Kibris\\_ta\\_AİHM\\_nin\\_Xenides\\_Arestis\\_Karari\\_ve\\_Kibri\\_ta\\_Mulkiyet\\_Sorunu.pdf](http://www.tepav.org.tr/upload/files/1271246809r1949.AİHM_nin_Xenides_Arestis_Karari_ve_Kibris_ta_AİHM_nin_Xenides_Arestis_Karari_ve_Kibri_ta_Mulkiyet_Sorunu.pdf)., TEPAV, Dış Politika Etütleri Programı.

5. Başvuru No.s 46113/99, 3843/02, 13751/02, 13466/03, 10200/04, 19993/04 AND 21819/04 kararı MART 2010.

Devam eden müzakerelerin güç paylaşımı gibi diğer birçok unsurunun aksine, mülkiyet ve ilgili insan hakları günlük yaşamdaki kullanımın dinamiklerinden sürekli olarak etkilenmektedir. Mülkiyet kullanımını, belirli olmayan bir süreyle kapsamlı bir çözümün kabul edilmesine kadar ertelemek ya da dondurmak pratik olarak mümkün olmamıştır. Bu nedenle, mülkiyetle ilgili insan haklarının geçiş döneminde nasıl uygulanabileceğinin çözümleri aranmıştır.

Malından olmuş mal sahiplerinin ve hali hazırdaki kullanıcıların insan hakları, Kıbrıs adasında mülkiyete ilişkin insan haklarını tesis etmek amacıyla giderek daha fazla dava konusu olmaya başlamıştır. Bu konu tek başına insan haklarına teknik ve yasal bir yaklaşımla incelenebilse de, mülkiyet konusunun aynı zamanda duygusal bir konu da olması, mağdurların bu haklarını arayış biçimlerini de etkilemiştir. Adada silahlı çatışmaya fiili olarak son veren 1974 'ateşkes' anlaşmalarının ardından taraflar mülkiyetle ilgili saldırgan bir 'uzlaşmazlık' ortamına girmişlerdir.

Türkiye'nin 1987'de AİHM'ye bireysel başvuru hakkını kabul etmesinin ardından hukuk savaşları daha fazla ağırlık ve ivme kazandı. Mülkiyet haklarının özellikle uluslararası mahkemelerin savaş alanlarında aranması, insan haklarını kullanarak zaferler kazanmanın veya yenilgiler yaşamamanın bir yolu haline gelmiştir. Bu ortam, olumsuz algıları ve adaletsizlikle ilgili güçlü duyguları ağırlaştırmaya devam etmekte, ve nihayetinde müzakereleri zorlaştırmakta, kalıcı olarak birleşmiş bir Kıbrıs'ı oluşturmak için adadaki iki toplum arasında ihtiyaç duyulan uzlaşma ve anlaşma ruhunun gelişmesini de önlemektedir.

## B) 1974-1993 arasında mülkiyet haklarına ilişkin gelişmeler

1974 Temmuzunda dönemin Yunan cuntasının desteğiyle adada gerçekleştirilen darbe, Türkiye'nin Garantörlük Anlaşmasından kaynaklanan haklarını kullanarak ve Kıbrıs Cumhuriyeti'ni yeniden tesis etmek amacıyla olduğunu belirterek, askeri müdahalede bulunmasına neden olmuştur. 1974'ten günümüze kadar çatışmanın son bulmasını sağlayan ateşkes anlaşmalarından beri, Kıbrıs adası fiilen iki ayrı bölgeye bölünmüştür. İki toplum lideri arasında imzalanan 3. Viyana Anlaşmasının ardından, Kıbrıslı Türk lider Rauf Denktaş ve Kıbrıslı Rum lider Glafkos Klerides Ağustos 1975'te aşağıdakileri içeren bir bildirge yayınlamıştır:

1. Mevcut durumda Adanın Güneyinde olan Kıbrıslı Türklerin, istedikleri takdirde, eşyaları ile birlikte, organize bir program çerçevesinde BM Barış Gücü'nün (UNFICYP) yardımıyla Kuzeye geçmelerine müsaade edilecektir.
2. Mevcut durumda Adanın Kuzeyinde olan Kıbrıslı Rumların kalmakta özgür olduklarını ve, eğitim ve dini ibadetlerini yerine getirebilmeleri için olanaklar dahil, kendi doktorlarından sağlık hizmetleri alabilecekleri ve Kuzeyde serbest dolaşım haklarının olacağı normal bir yaşam sürebilmeleri için her türlü yardımın yapılacağı konusunda hem fikir olundu ve Sayın Denktaş bunu yeniden teyit etti.
3. Mevcut durumda Kuzeyde olan Kıbrıslı Rumlar kendi talepleriyle ve herhangi bir baskı altında kalmadan Güneye geçmek isterlerse, buna izin verilecek.<sup>6</sup>

Bu anlaşmanın sonucunda Kıbrıs Türk nüfusunun yerleşmek amacıyla Yeşil Hattın kuzeyine ve Kıbrıs Rum nüfusunun yerleşmek amacıyla Yeşil Hattın güneyine hali hazırda başlamış olan akışı resmi bir hal kazanmış oldu. Kuzeyde, Kıbrıslı Rumlar tarafından boşaltılmış olan evler, yer değiştiren Kıbrıslı Türkler tarafından hemen ve zaman içinde de Türkiye'den Kuzey Kıbrıs'a akan çok sayıda göçmen tarafından konut olarak kullanılmaya başlandı.

6. Üçüncü Viyana Anlaşması - Ağustos 1975, [http://www.mfa.gov.cy/mfa/mfa2006.nsf/All/0658E5B2F4D1A538C22571D30034D15D/\\$file/August%201975.pdf](http://www.mfa.gov.cy/mfa/mfa2006.nsf/All/0658E5B2F4D1A538C22571D30034D15D/$file/August%201975.pdf), son erişim 12/01/12.

## 12 | C) Viyana ve Doruk Anlaşmalarının Kıbrıslı Türkler tarafından nasıl yorumlandığı

1975 Viyana Anlaşması ve ardından yaşanan Kıbrıslı Türk nüfusu hareketi, dönemin Kıbrıs Türk liderliği tarafından bir nevi 'nüfus değişimi' olarak yorumlandı ve anlaşıldı. Onların düşüncesine göre bu, çözümüm 'iki bölge' ve 'iki toplumlu' bir federal yapı olacağını ifade eden ve daha sonra yapılan 1977 ve 1979 anlaşmalarında daha da güçlenmiştir.

Bu olayların ve anlaşmaların Kıbrıslı Türkler tarafından aşırı derecede basitleştirilmiş yorumu şuydu; Kıbrıslı Türklerin kuzeyde ve Kıbrıslı Rumların güneyde yaşayacağı bir nüfus değişimi yaşanmıştı ve karşılıklı olarak tarafların bir diğer tarafta bırakmış olduğu mülklerle ilgili sorun global takas sistemiyle ve üzerinde anlaşılacak bir tazminat yoluyla çözülecekti.

Onlara göre bu, her toplumun kendi tarafında nüfusun ve mülkiyetin çoğunluğuna sahip olmasını sağlayacaktı. Bu, kuzeydeki yönetimin mülkiyetle ilgili yasal durumu dayandırdığı zemini ve 'mantığı' oluşturması açısından önemlidir.

### D) Mülkiyet Haklarına ilişkin Kıbrıs Türk Mevzuatı

41/77<sup>7</sup> sayılı İskan, Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasası, Kıbrıslı Rumlara ait olup kuzeyde kalan malların tasarrufunun Kıbrıslı Türklerle ve 1974 sonrasında Kıbrıs'a gelen çok sayıda Türk vatandaşına verilmesinin yasal zeminini oluşturmaktadır. 41/77 sayılı yasa ilk başlarda, öncelikli kriter güney Kıbrıs'da eşit değerinde bir mülke sahip olmak olacak şekilde, farklı uygunluk kriterlerine göre "bırakılan" malların nasıl dağıtılacağı ve kullanılacağını düzenliyordu.

Birleşmiş Milletler Genel Sekreterinin İyi Niyet Misyonu himayesi altında iki toplum lideri arasında Kıbrıs sorununa müzakere edilmiş bir çözüm bulma arayışı 1974'ün de öncesinde, 1967'de başlamıştı. Kıbrıs anlaşmazlığının iki tarafı da kapsamlı çözüm müzakerelerinin sonucunu beklerken, 41/77 sayılı yasa gibi, mülkiyet ve mülkiyet haklarının kullanımına yönelik geçici yasal düzenlemeler getirilmiş, bu da Kıbrıslı Rumların mülkleriyle ilgili uygulamaları Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'ne taşımalarını tetiklemiştir.

### E) KKTC'nin Kurulması ve Anayasası

Kıbrıs Türk liderliği 1983 yılında tek taraflı olarak Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'ni ilan etmiş ve bu *de facto* devleti 1985 tarihli yeni bir Anayasa ile sağlamlaştırmıştır.

Anayasada halen geçerli olan Madde 159:

- (1) 15 Kasım 1983 tarihinde, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti sınırları içinde bulunan, ve;
  - (a) Tapusu, 16 Ağustos 1960 tarihinden önce Kıbrıs Hükümeti adına kayıtlı tüm taşınmaz mallar ile, 16 Ağustos 1960 tarihinden sonra Kıbrıs Cumhuriyetine intikal eden tüm taşınmaz mallar; kamuya ait yollar, sular, su kaynakları, liman ve sahiller, rıhtım ve iskeleler, göller, dere ve göl yatakları, tarihi kent, bina ve kalıntılar ile kaleler ve bunların alanları, doğal servetler ve yeraltı kaynakları, ormanlar, savunma yapı ve tesisleri ile yeşil saha ve parklar; kamuya açık köy ve tarla yolları, kamu hizmetinde kullanılan binalar;
  - (b) Kıbrıs Türk Federe Devletinin ilan edildiği 13 Şubat 1975 tarihinde terkedilmiş bulunan veya sözkonusu tarihten sonra yasanın terkedilmiş veya sahihsiz taşınmaz mal olarak nitelendirdiği veya hüküm veya tasarrufu kamuya ait olması gerekli olup da aidiyeti saptanamamış olan tüm taşınmaz mallar, bina ve tesisler; ile
  - (c) 1960 Kuruluş Antlaşmasında ve ona bağlı eklerde belirlenen askeri tesis, rıhtım, kamp vesaire talim sahaları içinde bulunan tüm taşınmaz mallar,

7. İskan Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasası – İTEM, [http://www.cm.gov.nc.tr/dir\\_docs/06-1994.doc](http://www.cm.gov.nc.tr/dir_docs/06-1994.doc),

*Tapuda böyle kayıtlı olup olmadığına bakılmaksızın, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyetinin mülkiyetindedir ve tapu kayıtları buna göre düzeltilir. (Vurgu bana ait)*

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

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

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

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

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

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

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

Kısaca, 1975 Şubatından itibaren Kıbrıslı Rumların Kuzey Kıbrıs'ta "bırakmış" olduğu tüm malların mülkiyeti KKTC'ye geçmiş sayıldı ve Tapu kayıtları da buna göre değiştirilerek, kuzeyin iç hukukuna göre malların önceki sahipleri teknik olarak tapularından yoksun bırakılmış oldu. Bunun yanı sıra, 1995'te, 41/77 sayılı yasa Kıbrıslı Türkler ve Türk göçmenlere verilen ve sadece tasarruf hakkı sağlayan belgelerin gerçek tapularla değiştirilmesini sağlayacak şekilde değiştirildi. Bu şekilde, kuzeyin iç hukuk sistemine göre yeni tapu sahipleri mülk üzerinde, satış, inşaat yapma ve veraset hakları dahil olmak üzere, tüm mülkiyet haklarına sahip oldular.

## 14 | İKİNCİ BÖLÜM: MÜLKİYETE İLİŞKİN İNSAN HAKLARI - TANIM:

### A) Uluslararası insan hakları konvansiyonlarının Kuzey Kıbrıs'ta uygulanabilirliği

Kuzey Kıbrıs'ta mülkiyete ilişkin standart insan haklarının başlangıç noktası, İnsan Hakları ve Temel Özgürlüklerin Korunması Konvansiyonu'nun Birinci Protokol'üdür<sup>8</sup>.

#### Madde 1

Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Herhangi bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.

Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka hâlel getirmez.

Teknik olarak Kuzey Kıbrıs'ta mülkiyet haklarına ilişkin geçerli yasal ve bağlayıcı zemin budur. KKTC Anayasası'nın Uluslararası Anlaşmaların Onaylanması ile ilgili 90. Maddesinin (5). Fıkrası şöyledir.

#### Madde 90

(5) Usulüne göre yürürlüğe konulmuş uluslararası antlaşmalar yasa hükmündedir. Bunlar hakkında Anayasaya aykırılık iddiası ile Anayasa Mahkemesi olarak görev yapan Yüksek Mahkemeye başvurulamaz.

KKTC meclisi tarafından onaylanmış olan bu tür antlaşmalar iç hukukun bir parçasıdır ve bunların geçerliliği ile ilgili Anayasa Mahkemesi'ne başvuruda bulunulamaz, böylelikle de bu antlaşmalar anayasal hükümlerle aynı ağırlıkta kabul edilir. İnsan Hakları ve Temel Özgürlüklerin Korunmasına İlişkin Konvansiyon'un Birinci Protokolü, 39/62 sayılı yasa ile Kıbrıs Cumhuriyeti'nin yasalarının bir parçası oldu, ki bu da KKTC Anayasası'nın varolan yasaların geçerliliğiyle ve bu yasaların anayasaya uygun olmadığı iddialarıyla ilgili 4. Maddesi aracılığıyla KKTC için bağlayıcı olduğu anlamına gelir.

#### Geçici Madde 4

(1) Bu Anayasanın yürürlüğe girdiği tarihte yürürlükte olan mevzuat, bu Anayasa kuralına aykırı olmadığı ölçüde yürürlükte kalır.

KKTC'de yürürlükte olan insan hakları mevzuatının temeli iki önemli gerçeğe göre belirlenmiştir. Birincisi, 1983 yılında ilan edilen KKTC uluslararası topluluk tarafından tanınmamıştır. Birleşmiş Milletler Güvenlik Konseyi'nin 18 Kasım 1983 tarihli ve 541 Numaralı kararı KKTC'nin geçersiz olduğunu ilan etmiş ve kaldırılması çağrısında bulunmuştur. Sonuçta, KKTC'yi sadece Türkiye Cumhuriyeti tanımış, ve Lefkoşa'ya Elçi atamak üzere ikili ilişkiler yürütmüştür. KKTC Avrupa İnsan Hakları Konvansiyonu gibi uluslararası konvansiyonlara imza koyamayan veya bu konvansiyonların içerdiği mekanizmalar, izleme fonksiyonları

8. Protokol No.11 ile değiştirilmiş şekliyle İnsan Hakları ve Temel Özgürlüklerin Korunması Konvansiyonu Protokolü, Paris, 20.III.1952, <http://conventions.coe.int/treaty/en/treaties/html/009.htm>, son erişim, 12/01/12.

veya mahkemelere doğrudan taraf olamayan, tanınmamış 'de facto' bir devlettir. İkincisi, insan hakları alanında KKTC Meclisi'nden geçmiş olan bu tür birçok insan haklarının korunmasına ilişkin konvansiyon bulunmaktadır. Bu, uluslararası konvansiyonlara tam ve gerçek anlamda imza koyamayan tanınmamış devletin tek taraflı uygulamasıdır. Bu Kıbrıs Türk Toplumunun demokratik olarak seçilmiş organlarıyla uluslararası insan hakları standartlarını benimseme iradesinin önemli ve takdire şayan bir ifadesidir.

Ancak, bu şekilde onaylanan birçok konvansiyon olmasına rağmen meclis bu konvansiyonların iç hukuk sisteminde pratik olarak doğrudan uygulanmasını sağlamak amacıyla detaylı yasalar ve tüzükler yapma görevini yerine getirmemiştir. Sonuç olarak, bu şekilde korunan belirli insan hakları ihlallerinin, ilgili konvansiyon şartlarının ceza davaları veya idari davalarla hatırlatılması veya yukarıdaki maddeye göre anayasaya aykırılık ilanı için Anayasa Mahkemesi'ne gidilmesi gibi daha dolambaçlı yasal yollarla tartışılmak durumundadır.

## **B) 1983 KKTC Anayasası'nda mülkiyete ilişkin insan haklarıyla ilgili maddeler**

Yukarıdaki 159. Maddenin yanında, KKTC iç hukukuna aktarılan uluslararası insan hakları konvansiyonlarıyla birlikte 1983 KKTC Anayasası'nın aşağıda belirtilen maddeleri özel olarak Kuzey Kıbrıs'ta mülkiyet haklarının uygulanmasıyla ilgilidir:

### **Konut Dokunulmazlığı**

Madde 20(1)

Kimsenin konutuna dokunulamaz.

### **Mülkiyet Haklarına İlişkin Genel Hükümler**

Madde 36(1)

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

### **Toprağın Korunması:**

Madde 37

Devlet, toprağın verimli olarak işletilmesini gerçekleştirmek ve topraksız olan veya yeter toprağı bulunmayan çiftçiye toprak sağlamak amaçlarıyla gereken önlemleri alır.

### **Kamulaştırma ve El koyma:**

Madde 41(1)

Devlet, Belediyeler, yasanın kendilerine kamulaştırma hakkı tanıdığı kamu tüzel kişileri veya kamu yararı güden kuruluşlar:

(a) Genel bir kamulaştırma yasasında özel olarak gösterilen ve kamu yararına olan bir amaç için;...

### **Vakıf Mallarla İlgili Kamulaştırma, El Koyma ve Sınırlandırma:**

Madde 42(1)

Kamulaştırma ve el koyma konularında vakıf mallarla ilgili kurallar, Temel Evkaf Kurallarına (Ahkamül Evkaf) uygun olarak yasa ile düzenlenir.

### **Devletleştirme:**

Madde 43

Kamu hizmeti niteliği taşıyan özel girişimler ve yabancılara ait taşınır ve taşınmaz mallar, kamu yararının gerektirdiği durumlarda, gerçek karşılıkları yasada gösterilen şekilde ödenmek koşuluyla devletleştirilebilir.

### **Konut Hakkı:**

Madde 44

Devlet, konut sahibi olmayan veya sağlık ve insanca yaşama koşullarına uygun konutu bulunmayan ailelerin konut gereksinimlerini karşılayacak önlemleri yasa ile düzenler.

**Devletin mülkiyet hakkı: Madde 159**

Madde 159 için lütfen bu raporun 7. sayfasındaki “KKTC’nin Kuruluşu ve Anayasası” kısmına bakınız.

**Eşitlik:****Madde 8(1)**

Herkes, hiçbir ayırım gözetilmeksizin, Anayasa ve yasa önünde eşittir, Hiçbir kişi, aile, zümre veya sınıfa ayrıcalık tanınamaz.

**Temel Hakların Niteliği ve Korunması:****Madde 10(1)**

Herkes, kişiliğine bağlı, dokunulmaz, devredilmez, vazgeçilmez temel hak ve özgürlüklere sahiptir.

**Temel Hak ve Özgürlüklerin Özü ve Sınırlanması:****Madde 11**

Temel hak ve özgürlükler, özüne dokunmadan, kamu yararı, kamu düzeni, genel ahlak, sosyal adalet, ulusal güvenlik, genel sağlık ve kişilerin can ve mal güvenliğini sağlamak gibi nedenlerle ancak yasalarla kısıtlanabilir.

**Yabancıların Durumu:****Madde 13**

Bu Anayasada gösterilen hak ve özgürlükler, yabancılar için, uluslararası hukuka uygun olarak yasa ile kısıtlanabilir.

Yine KKTC’de mülkiyet haklarına ilişkin uygulamalarla ilgili iç hukukunu oluşturan bir diğer uluslararası konvansiyon Her Türlü Irk Ayrımcılığının Ortadan Kaldırılmasına ilişkin Uluslararası Sözleşmedir.

**Madde 5**

Sözleşme’nin 2 nci maddesinde sayılan temel yükümlülükler uygun olarak, Taraf Devletler her şekliyle ırk ayrımcılığını yasaklamak ve ortadan kaldırmak ve ırk, renk ya da ulusal veya etnik köken ayrımı yapmaksızın, özellikle aşağıdaki haklardan yararlanmada herkesin kanun önünde eşitlik hakkını garanti altına almak yükümlülüğünü üstlenirler:

(d) Diğer medeni haklar, özellikle:

(v) Tek başına veya ortak mülkiyet edinme hakkı;

(vi) Miras hakkı;

**C) Kuzey Kıbrıs’ta Mülkiyet Haklarına ilişkin Mevzuat 1974-2003**

41/77 İskan, Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasası, Kuzeyde Kıbrıslı Rumlara ait olan bırakılmış malların tasarrufunun Kıbrıslı Türklere ve Temmuz 1974’ten sonra Kıbrıs’a gelen çok sayıda Türk göçmene verilmesini sağlayan temel yasadır. 41/77 sayılı yasa önceleri bırakılan malların, öncelikli kriter Güney Kıbrıs’da eş değere sahip bir mala sahip olmak olacak şekilde, çeşitli uygunluk kriterlerine göre dağıtılması ve kullanımını düzenlemekteydi.

1967’de Birleşmiş Milletler Genel Sekreteri İyi Niyet Misyonu himayesinde iki toplum lideri arasında başlamış olan müzakereler bugün de devam etmektedir. Kıbrıs sorununun her iki tarafı da kapsamlı bir çözüm için müzakerelerin sonuçlanmasını beklerken, mülkiyet ve mülkiyet haklarının kullanımıyla ilgili 41/77 sayılı yasa gibi geçici düzenlemeler getirmiştir. Yasa her ne kadar açıkça Kıbrıslı Rumların mülkiyete ilişkin insan haklarını ihlal etmişse, ve Kıbrıs Cumhuriyeti’nin Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi önünde Türkiye’ye yönelik şikayetleri başlamış olsa da, kuzeydeki yasa ilk başlarda mülkiyetle ilgili 1974 tapu kayıtlarını değiştirmemişti.



1974'te Kıbrıslı Rumlara ait olan mallarla ilgili uygulama 1985 Anayasası'nın 159. Maddesinin ve 1995'te 41/77 sayılı yasada yapılan ve Kıbrıslı Türkler ve Türklere verilen "tasarruf belgelerinin" iç hukuk sisteminde tam mülkiyet belgesi olarak kabul edilen tapularla değiştirilmesini sağlayan değişikliğin yürürlüğe girmesiyle yeni bir boyut kazandı. Bu iki gelişmenin ardından, hem malından olmuş Kıbrıslı Rumlar bireysel olarak hem de Kıbrıs Cumhuriyeti, Kuzey Kıbrıs'ta insan haklarının sistematik ve kapsamlı olarak ihlal edildiği iddialarıyla, mülkiyet haklarına ilişkin insan hakları davaları açtılar.

Kıbrıs Cumhuriyeti 1974 olaylarının hemen ardından, Protokol 1 altında mülkiyet hakları dahil bir dizi insan hakları ihlali şikayetiyle Türkiye aleyhinde AIHM’ye başvuruda bulunma konusunda çok hızlı davrandı. İlk iki devletlerarası dava Eylül 1974<sup>9</sup> ve Mart 1975’te<sup>10</sup> dosyalanmıştır. O dönemde ve devam eden yıllarda Türkiye, Kıbrıs Cumhuriyeti’nin Kıbrıs’ın geçerli temsilcisi olarak kabul edilmemesi ve herhangi bir durumda bu tür başvuruların Türkiye değil Kuzey Kıbrıs’taki makamlar aleyhinde yapılması gerekçeleriyle bu davalara itiraz etti. Mahkemenin bu argümanları reddetmesinin ardından Türkiye yıllar boyunca farklı aşamalarda bu davalarla yüzleşmeyi ve savunma yapmayı reddeden ve Türkiye Avrupa Konseyi’ne üye olduğundan Kıbrıs’ta mülkiyete ilişkin insan hakları davalarıyla ilgili Türkiye’ye birçok dezavantaj getiren ve konumu açısından hiç faydalı olmayan ve geri tepen bir strateji benimsedi.

Temmuz 1976’da Avrupa Komisyonu, Kıbrıslı Rumların insan haklarıyla ilgili diğer ihlallerin yanında, Türkiye’nin, Kıbrıslı Rum mal sahiplerinin mülklerini kullanmalarına izin veremeyerek mülkiyet haklarını ihlal ettiğini iddia edebilmek için bir zemin bulunduğunu belirten ilk raporunu yayınladı.

Ocak 1987’de Türkiye AIHM önünde bireysel olarak hukuki yola başvuru yapma hakkını kabul etmiş ancak şikayetlerin Türkiye’nin ulusal sınırları içerisinde gerçekleşmiş olan olaylarla alakalı olması koşulunu koyarak potansiyel Kıbrıslı Rum davacılar karşısındaki sorumluluğundan kaçınmaya çalışmıştır. Bu adım Kıbrıslı Rumların AIHM’de Türkiye aleyhinde dava açmalarını önlemek konusunda başarılı olmadı. Loizidou davasında verilen karar bir dönüm noktası oldu ve Kıbrıslı Rumların 1974’te sahip oldukları malların yasal statüsüyle ve o dönemde Kıbrıslı Türklerin bu konuda uyguladığı iç hukukla ilgili bir emsal teşkil etti.

#### **A) AIHM: Loizidou v Türkiye ve 4. Devlet Başvurusu kararlar**

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi’nde görüşülen (AIHM) Titiana Loizidou davasında mahkeme 1996’da iki önemli konuyu hüküme bağladı:

1. Oradaki sıkı siyasi ekonomik bağlantıları ve büyük bir orduya sahip olmasından kaynaklanan etkili kontrolünden dolayı Kuzey Kıbrıs’ta mülkiyete ilişkin insan hakları ihlalleri ile ilgili doğru muhatap devletin Türkiye Cumhuriyeti olduğuna. KKTC Türkiye’nin bir “alt yönetimi” olarak değerlendirildi.
2. Avrupa İnsan Hakları Konvansiyonu 1. Protokolünün 1. Maddesi<sup>11</sup> ile çelişen KKTC Anayasasına veya diğer mevzuatlara bakılmaksızın, kuzeydeki yönetimin mülkiyet haklarına ilişkin uygulaması, 1974’ten kalan tapuları olan Bayan Loizidou’nun mülkiyet statüsünü hiçbir şekilde değiştirmedine.

9. AIHM Başvurusu 6780/74.

10. AIHM Başvurusu 6950/75.

11. Loizidou ile ilgili belgeler için Lütfen Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Loizidou v. Türkiye Davasına bakınız. [http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=2&ved=OCCQQFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.moi.gov.cy%2Fmoi%2Fpio%2Fpio.nsf%2FAll%2FCF3E836BC3F3336EC2256DC300799C23%2F%24file%2FEuropean%2520Court%2520of%2520Human%2520Rights.pdf%3FOpenElement&ei=6aYOT87yAY3u-gb0tvz4Ag&usq=AFQjCNEDj3uS1QKOr9Exlu6DYn56010xOA&sig2=CLWk1j\\_ulFIDBpKAmmHuOA](http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=2&ved=OCCQQFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.moi.gov.cy%2Fmoi%2Fpio%2Fpio.nsf%2FAll%2FCF3E836BC3F3336EC2256DC300799C23%2F%24file%2FEuropean%2520Court%2520of%2520Human%2520Rights.pdf%3FOpenElement&ei=6aYOT87yAY3u-gb0tvz4Ag&usq=AFQjCNEDj3uS1QKOr9Exlu6DYn56010xOA&sig2=CLWk1j_ulFIDBpKAmmHuOA), son erişim 12/01/12; AIHM Devletlerinin yurt dışı yargı alanları, Aralık 2011, son erişim 12/01/12 [http://www.echr.coe.int/NR/rdoonlyres/DD99396C-3853-448C-AFB4-67240B1B48AE/0/FICHES\\_Extraterritorial\\_Jurisdiction\\_EN.pdf](http://www.echr.coe.int/NR/rdoonlyres/DD99396C-3853-448C-AFB4-67240B1B48AE/0/FICHES_Extraterritorial_Jurisdiction_EN.pdf);

Bu gerekçelerle mahkeme, Türkiye aleyhinde 915,000 euro değerinde tazminat ve dava masrafı emretti. Bunun sadece karar tarihine kadar olan “kullanım kaybı” için olduğu ve tapunun geçerli bir şekilde istimlakı için verilen bir tazminat olmadığı dikkat edilmesi gereken önemli bir noktadır. 2001 yılında, mülkiyet hakları ve diğer birçok insan hakları ihlallerine ilişkin 4. Devlet Başvurusu Başvuruda<sup>12</sup> verilen karar da yine benzer şekilde Türkiye’nin kuzeydeki makamların ihlallerinden haklı olarak sorumlu tutulabilceğini teyit etti. Karar aynı zamanda, Kıbrıslı Rumların mülkiyet hakları ile ilgili uygulamaların insan hakları ihlali olduğunu da ifade etti. AİHM şikayetçi olunan yönetim tanınmamış Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti olduğundan Türkiye Cumhuriyeti sorumlu tutulamaz diyerek, Kuzey Kıbrıs’ta insan haklarının korunmasıyla ilgili bir boşluk veya bir “kara delik” oluşturmayı reddetti. Kıbrıs Türk makamları Türkiye Cumhuriyeti’nin “alt yönetimi” olarak görüldüler ve dolayısıyla AİHM’nin yargı alanına ve denetimine tabi oldular. Bu bulgu, KKTC’nin Avrupa Konvansiyonu ve Protokollerine imza koyma yetisinde olmayan tanınmamış bir devlet olduğu bir durumda, AİHM’nin bu bölgedeki insan hakları ihlalleriyle ilgili taleplerin Türkiye aleyhinde yapılabileceği bir yöntem ortaya koymasından dolayı önemlidir.

Loizidou ile ilgili dönüm noktası niteliğinde olan kararın ardından, AİHM diğer 30 Kıbrıslı Rum’un şikayetlerini kabul edilir buldu ve temel mülkiyet haklarının ihlalinin davacı olanlara zarar ziyan ödenmesine dair Türkiye aleyhinde kararlar vermeye devam etti. Türkiye Cumhuriyeti hüküm verilen tazminat kararlarından sadece birini ödemiştir. Titiana Loizidou için ödenmesine hüküm verilen tazminat Aralık 2003’te ödenmiştir. Bunun, BM Genel Sekreterinin himayesi altında Kıbrıs sorununa kapsamlı bir çözüm için taslak bir plan olan “Annan Planı’na” son şeklini verip eş zamanlı referanduma sunmak için tüm ilgili tarafların yoğun müzakereler halinde olduğu bir döneme denk gelmiş olması tesadüf değildir. Ödeme Türkiye’nin iyi niyetinin ve o dönem devam eden müzakereler yoluyla Kıbrıs sorununa çözüm bulma kararlığının bir göstergesi olarak tanımlanmıştı. Aynı zamanda Türkiye’nin başka hiç bir AİHM kararıyla ilgili ödeme yapmayacağı vurgulanmıştı, ve bugüne kadar da bu “söz” tutuldu.

## B) Kuzey Kıbrıs’ta mülkiyet haklarına ilişkin diğer önemli AİHM kararları

Loizidou kararının ardından, AİHM önündeki diğer Kıbrıslı Rum davalarıyla ilgili kararlar da aynı prensipler doğrultusunda verildi. Bunların arasında: Demades v Türkiye,<sup>13</sup> Economou v Türkiye,<sup>14</sup> Evagorou Christou v Türkiye,<sup>15</sup> Gavriel v Türkiye,<sup>16</sup> Ioannou ve Türkiye,<sup>17</sup> Kyriacou v Türkiye,<sup>18</sup> Michael v Türkiye,<sup>19</sup> Nicolaidis v Türkiye,<sup>20</sup> Orphanides v Türkiye,<sup>21</sup> Sophia Andreou v Türkiye,<sup>22</sup> Solomonides v Türkiye,<sup>23</sup> Andreou Papi v Türkiye,<sup>24</sup> Christodoulidou v Türkiye,<sup>25</sup> Diogenous ve Tseriotis v Türkiye,<sup>26</sup> Epiphaniou ve diğerleri v Türkiye,<sup>27</sup> Hadjiproco-

12. AİHM Başvurusu 25781/94

13. Avrupa Konseyi, “Demades v. Türkiye davası”, AİHM Başvurusu 1621/90, [http://www.law.gov.cy/Law/lawoffice.nsf/0/2D4D49D3282B6AE2C225743400271BE4/\\$file/Demades%20v.Türkiye%2022.4.2008.doc](http://www.law.gov.cy/Law/lawoffice.nsf/0/2D4D49D3282B6AE2C225743400271BE4/$file/Demades%20v.Türkiye%2022.4.2008.doc), son erişim 12/01/12.

14. AİHM Başvurusu 18405/91

15. AİHM Başvurusu 18403/91

16. AİHM Başvurusu 41355/98

17. AİHM Başvurusu 18364/91

18. AİHM Başvurusu 18407/91

19. AİHM Başvurusu 18361/91

20. AİHM Başvurusu 18406/91

21. AİHM Başvurusu 36705/97

22. AİHM Başvurusu 8360/91

23. AİHM Başvurusu 16161/90

24. AİHM Başvurusu 16094/90

25. AİHM Başvurusu 16085/90

26. AİHM Başvurusu 16258/90

27. AİHM Başvurusu 19900/02

piou ve diğerleri v Türkiye,<sup>28</sup> Hadjithomas ve diğerleri v Türkiye,<sup>29</sup> Hapeshi ve Hapeshi-Michaelidou v Türkiye,<sup>30</sup> Hapeshis ve diğerleri v Türkiye,<sup>31</sup> Iordanis Iordanou v Türkiye,<sup>32</sup> Josephides v Türkiye,<sup>33</sup> Loizou ve diğerleri Türkiye,<sup>34</sup> Olymbiou v Türkiye,<sup>35</sup> Ramon v Türkiye,<sup>36</sup> Rock Ruby Hotels Ltd v Türkiye,<sup>37</sup> Saveriades v Türkiye<sup>38</sup>, Skyropiia Yialias Ltd v Türkiye<sup>39</sup>, Strati v Türkiye<sup>40</sup>, Vrahimi v Türkiye,<sup>41</sup> Zavou ve diğerleri ve Türkiye.<sup>42</sup>

Kabul edilebilirlik aşamasını geçmiş olan davalar AİHM’de ele alınmaktadır ancak diğerlerinin, Demopoulos ve diğerleri v Türkiye uyarınca Taşınmaz Mal Komisyonu’na (TMK) başvurmaları veya “çözümü beklmeleri” gerekmektedir.

### **C) Türkiye ve Xenides-Arestis davası: Kuzey Kıbrıs’ta bir iç hukuk yolu oluşturulması, 49/2003 sayılı Yasa**

Anlaşmaya taraf olan ülkelerden biri aleyhinde mahkemenin daha önceden karar vermiş olduğu bir konuyla ilgili çok dava gelmesi halinde uygulanan prosedür, bu tip davaların tümünün sanki davalı devletin bir birinci derece mahkemesi gibi AİHM tarafından dinlenmesi değildir. Bunun yerine, AİHM iddia edilen ihlalleri kendi kararları doğrultusunda görüşecek bir yerel çözüm yolu, bir iç hukuk mekanizması oluşturulmasını gerektirir. AİHM sadece bu iç hukuk yolunun bir sonuç elde edilemeden tüketilmesi durumunda ilgili başvuruları ele alır.

Loizidou davasının açıldığı dönemde, Titiana Loizidou, güvenlik güçleri tarafından korunmakta olan Yeşil Hattı geçemiyor, mülküne erişemiyor ve mülkiyet haklarından faydalanamıyordu. Loizidou bir dizi “kadınlar evlerine yürüyor” eylemlerine katılarak yeşil hattı geçmeyi denemiş, hatta tutuklanmış ve Kıbrıs Türk polisi tarafından alıkonmuş, bu da Loizidou’nun mülküyle ilgili şikayetlerinin yanında AİHM’ye götürmüş olduğu bir diğer konu olmuştur. Kuzeye geçme zorluğu da davacıların doğrudan Strazburg’daki AİHM’ye gitmeden önce tüketebilecekleri erişilebilir bir iç hukuk yolu olmadığını iddia etmeleri için bir diğer etken idi. KKTC devletinin tüm yasaları hükümsüz ilan edilmediyse de, KKTC Anayasasının 159. maddesi mahkeme tarafından hükümsüz ve Loizidou’yu mülkiyet hakkını ortadan kaldıramaz nitelikte addedilmiştir.

Ancak Xenides-Arestis davasında bir dizi farklı etken devreye girmiştir. Haziran 2003’te KKTC Taşınmaz Mal Komisyonu ’nu kuran 49/2003 sayılı yasayı geçirerek, dava açılmadan tüketilmesi gereken ve Kıbrıslı Rumların kuzeydeki mallarıyla ilgili başvuruda bulunabilecekleri ve tazminat veya takas talep edebilecekleri bir iç hukuk yolu oluşturdu. Bu Türk tarafının, Loizidou ve 4. Devlet Başvurusu kararları temelinde neredeyse tümü Türkiye aleyhinde sonuçlanacak ortalama 1500 davanın sonucunda Strazburg’dan gelecek yasal ve siyasi gerilimi hafifletmek üzere ortaya koyduğu ilk önemli tepki idi.

---

28. AİHM Başvurusu 37395/97  
29. AİHM Başvurusu 39970/98  
30. AİHM Başvurusu 35214/97  
31. AİHM Başvurusu 38179/97  
32. AİHM Başvurusu 43685/98  
33. AİHM Başvurusu 21887/93  
34. AİHM Başvurusu 16682/90  
35. AİHM Başvurusu 16091/90  
36. AİHM Başvurusu 29092/95  
37. AİHM Başvurusu 46159/99  
38. AİHM Başvurusu 16160/90  
39. AİHM Başvurusu 47884/99  
40. AİHM Başvurusu 16082/90  
41. AİHM Başvurusu 16078/90  
42. AİHM Başvurusu 16654/90

49/03 sayılı yasa uyarınca kuzeyde kurulan komisyon toplamda 3 olmak üzere, çok az başvuru almıştı. Bunun nedeni Kıbrıslı Rum liderliğin ve genel olarak kamuoyunun, bunu onların “meşru” kabul ettikleri Kıbrıs Cumhuriyeti’nin altını oyacak olan bir yapının tanınmasını ima edecek bir adım olarak görmeleri ve bunun korkusuyla “sözde” bir devlet olarak gördükleri bir makama başvuru yapmaya şiddetle karşı olmalarıydı ve her ne kadar daha az olsa da durum hala böyledir.

Kuzeydeki komisyona başvuru yapan ilk grup, takip edilmiş, taciz edilmiş, medya ve siyasetler tarafından “ulusal davaya” ihanet etmekle suçlanmışlardır. Bunun yanında, çok sayıda başvuru yapılmasının Strazburg’da devam eden hukuki süreçlerde komisyonun geçerliliğiyle ilgili şiddetli itirazları zayıflatacağından korkuluyordu.

6 Nisan 2005’te verilen Xenides-Arestis davasının kabul edilebilirliğine ilişkin karar, diğerlerinin yanında, 49/2003 sayılı yasa uyarınca oluşturulan Taşınmaz Mal Komisyonu’nun bir çözüm olarak malı sahibine iade etme olanağı bile barındırmadığından, ve uygun olması halinde AİHM’nin sağlayabileceği bir çözüm olan manevi tazminatı da sağlamadığından etkin olmadığını tespit etmişti.

Karar daha da ileri giderek, komisyonun üyeleri arasında uluslararası uzmanların da olması ve komisyonun tüm üyelerinin, üzerinde karar verdikleri konularda hiçbir çıkarlarının bulunmaması durumunda daha etkin olabileceğini önermiştir. Xenides-Arestis davasının kabul edilebilirlik aşamasında, Kuzey Kıbrıs’ta mülkiyete ilişkin insan hakları ihlalleri ile ilgili talepler için etkin bir çözüm yolu olabilecek bir mekanizmanın formatı için AİHM’in Türk tarafına bir “reçete” verdiği söylenebilir.

#### **D) 67/2005 sayılı Yasa: Kuzey Kıbrıs’taki iç hukuk yolununun “etkin” hale getirilmesi**

KKTC, Xenides-Arestis davasında verilen “reçeteye” uyum sağlamak amacıyla Taşınmaz Mal Komisyonu’nu 67/2005 sayılı yasa ile yeniden yapılandırmıştır. Yasa KKTC Meclisinden çok az bir çoğunlukla ve ana muhalefet partisi UBP’nin (Ulusal Birlik) çok güçlü protestolarına rağmen geçmiş ve UBP o dönem yasayı Anayasa Mahkemesine götüreceğine dair ortaya atmış olduğu tehdidi de yerine getirerek yasayı 1985 Anayasasına aykırı olduğu gerekçesiyle Anayasa Mahkemesine götürmüştür.

Dönemin Kıbrıs Türk hükümeti Türkiye hükümetiyle işbirliği içinde, bu yasayı geçirmek ve Xenides-Arestis ile ilgili kabul edilebilirlik kararındaki gerekliliklere uyan bir Taşınmaz Mal Komisyonu oluşturarak AİHM’e giden çok sayıda dava olmasından kaynaklanan baskıyı kısmen azaltmayı şart görmüştür.

UBP’nin KKTC Anayasa Mahkemesinde açmış olduğu 3/2006 sayılı dava, 1985 Anayasasının 159. Maddesinin ifade biçiminden dolayı Kıbrıslı Rumlar için sadece maddi tazminat öngördüğü ve geri iade öngörmediğini iddia etmekteydi. Geri iadeye izin vermenin, Kıbrıslı Rum davacıların kuzeydeki mallarına geri dönmelerini sağlayarak Kıbrıs sorununun çözümüyle ilgili kabul edilen önemli bir parametreye, yani iki bölgeliliğe, ters düşeceği iddia ediliyordu. UBP böyle bir gelişmenin, geçmişte iki toplumun birarada yaşadığı ve yaşam hakkının tehlikede olduğu dönemde olduğu gibi kan dökülmesine neden olabileceğini iddia etmekteydi; ve iddialarına göre bu, mülkiyet haklarından daha temel bir insan hakkıydı. Bu tip tazminatlar vermenin, Türk tarafının Kıbrıs’da bu zararlara yol açan silahlı çatışmanın “suçu ve hatasını” kabul etmesi anlamına geleceği iddia edilerek maddi olmayan tazminata karşı çıkmak amacıyla net hukuki argümanlar yerine siyasi argümanlar da kullanılmıştı. Bunun 1974 dahil, o zamana kadar yaşanan olaylardan Yunanistan’ın ve Kıbrıslı Rumların suçlanması gerektiği

“tarihi gerçeğe” açıkça ters düşütüğü söylenmekteydi. Yasayı destekleyen Meclis ve Taşınmaz Mal Komisyonu , AİHM’nin Loizidou ve daha yakın zamanda Xenides-Arestis gibi davalarda ortaya koymuş olduğu içtihatların KKTC’nin iç hukukunun bir parçası olduğu ve dolayısıyla Anayasa mahkemesi için bağlayıcı olduğunu iddia etmekteydi. Anayasanın 159. Maddesindeki ifadenin tazminatın yanında geri iadeye ve takasa olanak tanıdığı ve manevi tazminat ödenmesinin anayasadaki herhangi bir maddeye aykırı olmadığı şeklinde yorumlamaya açık olduğu da iddia edilmekteydi.

Mahkeme yasanın KKTC anayasasına aykırı olmadığına karar vermiş ve başvuruyu reddetmiştir. Bu, hem Kuzey Kıbrıs’taki mülkiyet hakları açısından hem de iç hukuk sisteminde Avrupa İnsan Hakları Konvansiyonu ve AİHM içtihatlarının doğrudan uygulanabilirliğini yeniden teyit eden, Kıbrıs Türk insan hakları hukuku temelinde çığır açan bir gelişme olmuştur.

67/05 sayılı, Anayasanın 159. Maddesinin 1. Paragrafının (b) bendi<sup>43</sup> kapsamına giren Taşınmaz Malların Tazmini, Takası ve İadesi Yasası’nın amacı şuydu:

3. Bu Yasanın amacı, bu Yasa kapsamına giren taşınır ve taşınmaz mallar üzerinde hak iddiasında bulunanların haklarının isbatı için gerekli usul ve koşulları ve bu kişilerin mallarının iadesine, takasa ve alacakları tazminata ilişkin esasları, 1977-1979 Doruk Anlaşmalarının ve Birleşmiş Milletlerin Kıbrıs Sorununun çözümü konusunda bugüne kadar hazırlamış olduğu tüm planların ana unsurunu teşkil eden iki kesimlilik esası ve bunun korunması için öngörülen düzenlemeler gözetilerek, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti mevzuatına göre mülkiyet hakkına ya da kullanım hakkına sahip olanların haklarını da koruyarak ve Kıbrıs Sorununa bulunacak kapsamlı bir çözümün Kıbrıs Türk Halkına sağlayacağı haklara halel getirmeyecek bir biçimde düzenlemektir.

Varolan çözüm yollarının her biri için öngörülen kriterlerin detayları, büyük oranda Annan Planı’ndaki mülkiyetle ilgili hükümlerin altında yatan mantığı yansıtmaktadır.

Bir kişinin takas veya tazminata uygun olup olmadığı veya çözümden önce mi sonra mı geri iade alabileceği, bir dizi faktöre bağlı olacak, bunlardan en önemlisi şu andaki kullanıcının statüsü ve mal üzerinde herhangi önemli bir değişiklik yapıp yapılmadığıdır (madde 6 ve 8). 9. Madde komisyonun herhangi bir kararına itiraz veya gözden geçirme talebinin Yüksek İdare Mahkemesi tarafından görüşüleceği prosedürünü ortaya koymaktadır. Bu da davacıların AİHM’e başvurmadan önce mekanizma içerisinde tüketmeleri gereken bir kısımdır.

Komisyonun oluşumu (madde 11 ve 12) yabancı uluslararası uzmanların komisyona üye olmaları ve üyelerin KKTC anayasasının 159. Maddesi uyarınca Kıbrıslı Rumların “bırakmış olduğu” mallardan doğrudan veya dolaylı olarak yararlanmayan kişiler olması önerisini dikkate almaktadır. Taşınmaz Mal Komisyonu (TMK) 2’si yabancı insan hakları uzmanı olmak üzere 7 üyeden oluşan bir kuruldur.

TMK, olası başvuru yapacak olanlar için erişilebilir olma koşuluna uygun bir şekilde Yeşil Hat üzerindeki iki geçiş noktasına, Ledra Palace ve Lokmacı geçişlerine 10 dakika yürüme mesafesinde, Lefkoşa (Kuzey Lefkoşa) “Saray Önü’nde” yer almaktadır. Başvuru sahipleri kimliklerinin halka açık bilgi olarak kullanılmaması tercihinde bulunabilirler. TMK yasası, tüzükleri, prosedürleri ve istatistiklerine Türkçe ve İngilizce<sup>44</sup> olarak internet üzerinden ulaşılabilir.

18 Kasım 2011 itibarıyla TMK’na 2355 başvuru yapılmıştır. Bunların 187’si dostane çözüm yoluyla, 7’si ise davaların tam olarak dinlenmesiyle çözümlenmiştir. 18 Kasım 2011 itibarıyla tazminat olarak ödenmiş olan toplam rakam 61,654,740 İngiliz Sterlini olmuştur. İki

43. <http://www.ncilawgroup.com/pdf/Statute.pdf>, son erişim 12/01/12.

44. Web sitesine bakınız; <http://www.tamk.gov.ct.tr>

karar takas ve tazminat, bir karar geri iade ve beş karar da geri iade ve tazminat öngörmüştür. Bir davacı çözümün ardından geri iade alma hakkı kazanmış ve bir davacı da kısmi geri iadeye hak kazanmıştır. Şimdiye kadar, TMK'nun vermiş olduğu kararların hukuki olarak gözden geçirilmesi için Yüksek İdare Mahkemesine gönderilen üç başvuru olmuş, yani iç hukuk yolunu tüketmiş olan üç başvuru olmuştur. Bu davaların davacısı şimdi, komisyonun geri iade talebini reddetmesini ve 1974'te bir şirket adına kayıtlı olan mülkün hissedarlarının başvurusunu reddetmesini, AİHM'e götürmüştür.

Başvuru sahiplerinin sayısı arttıkça, prosedürün yavaşladığına ve dostane çözümlerin ardından bile ödemelerde gecikmeler olduğuna dair şikayetler bulunmaktadır. Buna rağmen, bu konuda işbirliği içinde olan hem Türkiye hem de Kıbrıs Türk hükümetlerinde, Kıbrıs sorununa bir çözüm bulununcaya kadar Kıbrıslı Rumların mal talepleri için geçici bir çözüm sağlama önlemi olarak TMK'nun çalışmalarına devam etmesi konusunda bir siyasi irade ve kararlılık söz konusudur. Bu Aralık 2011 olan son başvuru tarihinin Aralık 2013'e kadar uzatılmasıyla da yeniden teyit edilmiştir. Bugüne kadar AİHM tarafından verilen tazminat kararları ve dostane çözümlerle sonuçlanan TMK'na yapılan başvuruların çoğunun sonucu arasındaki fark, AİHM kararlarında verilen tazminatın, mal sahibinin ihlal ediliyor olan mülkiyet hakları için bir tazminat olan "kullanım kabı" için olmasıdır. Diğer yandan TMK'nun verdiği tazminatlar, dostane çözüme ulaşılan Kıbrıslı Rumlara verilen tazminatlar tüm mülkiyet haklarından ve iddialarından Kıbrıs Türk devleti lehinde feragat edilmesi karşılığındadır.

Demopoulos kararına göre, AİHM'de kabul edilirlilik aşamasını geçmeyen davalar artık Kuzey Kıbrıs'ta TMK tarafından görüşülmelidir, bu aşamayı geçmiş olan neredeyse 30 kadar dava AİHM önünde tazminat kararı beklemektedir. Demopoulos kararı öncesinde kabul edilebilir ilan edilen davaların adilane tazmin aşamasında, tarafların AİHM'e zararın hesaplanmasıyla ilgili görüşlerini ilettikleri aşamada, Türk tarafı TMK'nun hesaplamış olduğu rakamları kullanmıştır. Birçok davada başvuru sahiplerinin hesaplamaları abartılı ve gerçek dışı bulunurken, TMK'nun sunduğu rakamlar "makul" bulunmuştur. Bunun bir örneği Zavou ve diğerleri v Türkiye davasıdır:

44. Yukarıdaki düşünceler ışığında Mahkeme başvuru sahibi 1,2 ve 4'ün maddi ve manevi tazminat taleplerinin (yukarıdaki 21 ve 23. Paragraflara bakınız) aşırı olduğu düşüncesindedir...

Yukarıdaki 15-18. Paragraflarda açıklanan, mülkün sayısı, konumu ve fiziki özellikleri göz önünde bulundurularak, Hükümet'e göre, TMK'nun başvuru sahiplerine, kullanım kaybı sebebiyle (toplam 1,634,862 € - yukarıdaki 34-35. Paragraflara bakınız), söz konusu olan zararın tazmin edilmesi için adil bir zemin oluşturduğunu düşünmektedir.

Sonuç olarak, TMK şu anda hem mülkiyet talepleriyle ilgili ilk başvuru için bir iç hukuk yolu olarak hem de AİHM tarafından kabul edilebilir bulunan davalardaki zarar hesaplamalarının yapıldığı kurul olarak iki amaca hizmet etmektedir.

**AİHM'in TMK'nun etkinliği ile ilgili değerlendirmesi**

AİHM'nin Demopoulos davasında, TMK'nun etkinliğiyle ilgili değerlendirmesinin sonucu, Kuzey Kıbrıs'ta hukuki alanda kaydedilen en önemli gelişme olmuş ve aslında mülkiyet haklarına ilişkin insan haklarına şu anda gösterilen saygı için bir ölçü olmuştur. Bunun aynı zamanda, devam eden Kıbrıs sorununa uzlaşmış bir çözüm bulma arayışının mülkiyet kısmıyla ilgili adalet ve hukuk anlayışları üzerinde de etkisi vardır. Bunun nedeni 35 yıldan daha uzun bir süre mülkiyetten ve mülkiyet kullanımından kaynaklanan anlaşmazlıkların ardından, tarafların müzakere masasındaki "tutumlarını" şekillendiren insan hakları ve mülkiyet hakları adaleti ile ilgili geçmiş varsayımları tersine çeviren Demopoulos kararında yeni ve farklı yaklaşımların dile getirilmiş olmasıdır. Kuzey Kıbrıs'ta mülkiyet haklarının bugünkü durumunu görebilmek için bu varsayımların tümüne ve bunların nasıl tersine döndüğüne bakmak faydalı olacaktır.

**Loizidou sonrası Karineler**

Loizidou kararı, AİHM'in Kıbrıs Türk devleti anayasasının, yasalarının ve tüzüklerinin, 1974 tapularına sahip olan Kıbrıslı Rumların mülkiyet hakları üzerinde bir değişiklik yapmadığı görüşünü açıkça ortaya koymuştur. Bu, Kıbrıslı Rum mal sahipleri ve liderliği tarafından, geri dönme ve malların geri alınmasına ilişkin tartışmasız bir hak olarak yorumlanmıştır. Bu mülkiyete ilişkin insan hakları ve adalet hakkında, kamuoyunun ve liderliğin resmi pozisyonunun şekillenmesini sağlamıştır. Ancak Demopoulos kararı zamanın geçmesinin ve malların 1974'ten sonraki kullanıcılarının, mülkiyet haklarından yoksun kalmış olanlar için adil çözümün ne olduğu konusunda karar verilirken önemli faktörler olduğu görüşünü de içermektedir.

Paragraf. 84. ...

başvuru sahiplerinin mülklerinin tasarrufunun yitirmelerinin üzerinden 35 kadar yıl geçmiştir... Nesiller gelmiş geçmiştir. Yerel nüfus değişmiştir. Kuzeyde yaşayan Kıbrıslı Türkler başka yerlere göç etmiş; güneyden gelen Kıbrıslı Türk göçmenler kuzeye yerleşmiş; Türkiye'den gelen çok sayıda Türkiyeli yerleşik ev kurmuştur. Kıbrıs Rum mallarının çoğu, satış, hibe veya miras yoluyla en az bir kez el değiştirmiştir.

Paragraf. 85. ...

Mahkeme, tüm ilgili tarafların siyasi düzeyde bir çözüm bulabilmek için tüm sorumluluğu almasıyla çözümlenmesi gereken bir problemten kaynaklanan siyasi, tarihi ve mevcut gerçekliklerin ağırlığı altındaki davalarla karşı karşıya kalmakta. Hem bu sebepten hem de arada geçen zaman ile daha geniş bağlamda devam etmekte olan siyasi anlaşmazlıktaki gelişmelerin Mahkemenin uygulama ve yorumlamalarına yansması gerekir;

*Konvansiyon'un, manalı ve bütünlüklü olabilmesi için statik (durağan) ya da somut gerçekler karşısında kör olmaması gerekir.*<sup>46</sup>

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM), çözümlenmemiş bir Kıbrıs Probleminin yarattığı koşullarda Konvansiyondan doğan haklarla ilgili yorumunu belirterek, siyasi gelişmelerin veya herhangi bir siyasi gelişmenin olmamasının etkisini kararına yansıtmıştır.

Başvuru sahibi Kıbrıslı Rumların ortaya koydukları argümanlardaki karineye göre "yerleşiklerin" ya da Türkiye'den gelen göçmenlerin onların mülklerini kullanmalarının otomatik olarak onların (Kıbrıslı Rumların) insan haklarına karşı bir ihlali olduğu yönündedir. Avru-

45. 46113/99,3843/02, 13751/02, 13466/03, 10200/04, 14163/04, 19993/04, 21819/04 sayılıTakis Demopoulos ve Diğerleri, Evoulla Chrysostomi, Demetrios Lordos ve Ariana Lordou Anastasiadou, Eleni Kanari-Eliadou ve Diğerleri, Sofia (Pitsa) Thoma Kilara Sotiriou ve Nina Thoma Kilara Moushoutta, Yiannis Stylias, Evdokia Charalambou OnoufriouandOthersandItrini (Rena) Chrisostomou ve Türkiye davalarıyla ilgili Başvuruların Kabul Edilirliliği üzerine Yüce Divan Kararı

46. Vurgu bana ait.



pa İnsan Hakları Mahkemesi ise yukarıdaki paragraflarda, “her koşulda iadenin” yapılması halinde bu tarz mülklere “yuva kurmuş” olan tüm bireylerin yaşayabilecekleri potansiyel zorluklara vurgu yapmaktadır. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi’nin Kıbrıs’la ilgili mülkiyet anlaşmazlıkları davalarındaki yaklaşımlarında bir gelişme görülmektedir, şöyle ki: Eski kararlarda mülkiyet hakkının kutsallığı sözkonusuydu, son kararlarda ise mutlak iade orantısız yeni ihlaller yaratacaksa geçmişte yapılan ihlalleri gidermek için iade dışında yöntemler de kabul görmektedir.

Paragraf 116. ...

Mahkeme aynı zamanda, başvuru sahiplerinin ya da koçan sahiplerinin mallarını bırakmalarından 35 yıl sonra, malın tamamen kayıp ya da yok olmasının dışındaki durumlarda ortaya çıkabilecek tüm hukuki ve pratik zorlukları gözardı ederek başvuru sahipleri ile Müdahil Devletin ortaya koymuş olduğu öneriye göre Davalı Devlete her koşulda tüm malların iadesini yapma zorunluluğunu getirmenin ya da maddi imkansızlığın bulunduğu durumların dışındaki tüm hallerde dahi geri iadenin zorunlu kılınmasına yönelik bir girişimde bulunmanın Mahkeme açısından taraflı ve mantıksız olma riskini taşıdığını belirtmelidir.

Davalı Devletin, özellikle üçüncü taraflar olmak üzere başka unsurları da dikkate alınmasının engellenmesi gerektiğine katılmamaktadır

Paragraf 117. ...

Mahkemenin içtihatlarına bakıldığında, gerçekleşen mülkiyete ilişkin kitlesel hak ihlallerinin yarattığı olumsuz sonuçların giderilebilmesi için iade yasaları uygulanırken (örneğin komünist rejimlerde) meşru amaçların güdüldüğü görülür; ancak, Mahkeme yine de geçmişte yaşanan zararların/kayıpların giderilmesi için uygulanacak çözümlerin orantısız yeni yanlışlar doğurmasına çalışılmasının gerekli olduğunu belirtmiştir. Bu bağlamda, mevzuatın her bir davanın (vakanın) kendine has koşullarının dikkate alınmasına olanak tanımalıdır (bakınız *Pincová and Pinc v. Çek Cumhuriyeti*, no.36548/97, § 58, ECHR 2002-VIII) Bu nedenle, Mahkemenin içtihatlarında, taraf Devlete ilgili mülkün/malın mevcut kullanımını ve durumunu dikkate almaksızın sahiplerine geri iadesini zorunlu kılmayı öngören öneriyi destekleyici bir emsal bulunmamaktadır.

Loizidou davası sırasında ileri sürülen ve aynı zamanda Kıbrıslı Rumların müzakere masasına da getirdikleri mülk sahibinin mülkün iade edilip edilmemesiyle ilgili söz hakkının bir insan hakkı olduğu ve önceliğin mülk sahibinde olduğu yönündeki iddianın reddedilmesi söz konusu olmuştur.

Paragraf 117. ...

Mahkemenin içtihatlarında, taraf Devlete ilgili mülkün/malın mevcut kullanımını ve durumunu dikkate almaksızın sahiplerine geri iadesini zorunlu kılmayı öngören öneriyi destekleyici bir emsal bulunmamaktadır

## **F) İnsan hakları açısından Kıbrıs Türk devletinin eylem ve mekanizmalarının geçerliliğiyle ilgili argümanlar**

Davacı tarafından hem Loizidou hem de Demopoulos davalarında ortaya konulan iddia KKTC’nin tanınmayan, “var olmayan” bir yapı olduğu, bu nedenle de tüm mevzuat, mekanizmaları, organları ve bunların eylemlerinin geçersiz ve yasal etki doğuramayacak olduğu ve bu sebepten dolayı da KKTC’deki hukuki mekanizmaların tüketilmesinin gerekli kılınmasının ise “yasadışı işgale” meşruiyet kazandıracağı yönündeydi. Her ne kadar bu derece ileriye gidilmiş olmasa da Mahkeme, Loizidou’nun mülkünün Kıbrıs Türk otoritelerin hükümlerinden etkilenmediğine kanaat getirerek KKTC Anayasasının 159 maddesini hükümsüz saymıştır. AIHM Kuzey Kıbrıs’taki mülkiyet haklarıyla ilgili almış olduğu kararlarda, tanınmamış devletlerin geçerliliği ya da idari eylemlerinin geçerliliğiyle ilgili uluslararası hukukta bir emsal

26 | olan “Namibya Davası”na atıfta bulunmaktadır. Mahkeme Demopoulos kararında “Namibya” ilkesinin Kuzey Kıbrıs’taki duruma uygulanabilir olduğunu belirtmiştir.

Paragraf 93. ...

Taraflar bu süreçte özellikle “Namibya İlkesi”nin ilişkisi ya da uygulanabilir olup olmadığı konusunda görüş ayrılığına düşmüşlerdir: bir bölgenin idaresi uluslararası camia tarafından tanınmasa bile, “tanınmamasının doğuracağı etkilerin göz ardı edilmesi halinde bunun yalnızca ilgili bölge sakinlerinin zararına olacağı durumlarda ... böylesine bir durumda bazı hukuki düzenleme ve işlemleri uluslararası hukuk tanı<sup>47</sup>”

Paragraf 94. ...

yasadışı bir işgalin var olması, tüm idari veya hukuki ya da adli eylemleri Konvansiyonla ilişkisini kesmez. Devletlerarası davada şöyle:

... *de facto* oluşumların eylemlerini gözardı etme zorunluluğu mutlak olmaktan uzaktır. İlgili bölgede yaşayan insanlar için hayat devam eder. Hayat *de facto* otoritelerce ve mahkemelerince katlanılabilir hale getirilmeli ve korunmalıdır. Söz konusu insanların lehine olacak şekilde bu tarz otoritelerin onlarla ilgili eylemleri üçüncü ülkeler ya da uluslararası kuruluşlar, bu mahkeme de dahil olmak üzere özellikle mahkemelerce göz ardı edilemez<sup>48</sup>.

Mahkeme, Türkiye’ye bağlı bir alt yönetim de olsa bir otoritenin insan hakları ihlalin-den sorumlu tutulurken diğer yandan bunu gidermek için çare üretmesinin reddedilmesini konusunda ikna olmadı.

## G) AİHM’nin yalnızca geçmiş içtihatlar ışığında karar vereceği varsayımı

AİHM, Demopoulos ve Diğerleri davalarına bakarken, Loizidou davasından bu yana Kıbrıs’da yaşanan gelişmeleri derinlemesine dikkate almıştır (2004 Anna Plan’ındaki mülkiyetle ilgili maddeler gibi). Bu tarz değerlendirmeler Kıbrıs’taki mülkiyet probleminin belirli ya da “her koşulda iade” metodlarının dışında başka nasıl çözümlenebileceğine dair vizyonu genişletmekte ve Mahkeme, TMK’nın insan haklarını tatmin edecek düzeyde makul ve kabul edilebilir alternatif çözümler getirdiğini kabul etmektedir. AİHM, Kıbrıs Problemine bir çözüm bulunmasını bekleyen çok yüksek sayıda Kıbrıslı Rum’un mülkiyetle ilgili şikayetinin çözümü için bir başvuru noktası olmayı istememektedir. Bu nedenle Mahkeme şikayet sahiplerinin ya Taşınmaz Mal Komisyonuna başvurmalarını ya da siyasi bir çözümün bulunması için beklemelelerini gerekli kılmaktadır.

Paragraf 128. ...

bu karar, başvuru sahiplerinin mutlaka TMK’ya gitmesi gerektiği anlamında yorumlanmamalıdır. Bu yolu seçmeyebilir ve siyasi bir çözümün bulunmasını bekleyebilirler. Ancak bu süre içinde haklarını Konvansiyon çerçevesinde aramak isteyenler olursa, bu başvurular yukarıda belirtilmiş olan prensip ve yaklaşım çerçevesinde ele alınacaklardır.

47. Uluslararası Adalet Divanının Namibya Davasıyla ilgili Tavsiye Niteliğinde Görüşü (Güney Afrika’nın Namibya’da (Güney Batı Afrika) devam Etmekte Olan Devletlerin Hukuki Sonuçları) Güvenlik Konseyi 276 (1970) kararına hâlel getirmeksizin , (1971) UAD Raporları 16, s.56 § 125.

48. *ibid.*, § 96.

## DÖRDÜNCÜ BÖLÜM: KIBRISLI TÜRKLERİN VE KUZEY KIBRIS'TAKİ YABANCI UYRUKLULARIN MÜLKİYETE İLİŞKİN İNSAN HAKLARI

Kıbrıs adasında özellikle 1963'ten itibaren yaşanan çatışma/problemeler yalnızca Kıbrıslı Rumlar, Kıbrıslı Ermeniler ve Maronitlerin (azınlık haklarıyla ilgili rapora bakınız) değil, aynı zamanda Kıbrıslı Türklerin de mülkiyete ilişkin insan haklarını etkileyen problemlere neden olmuştur. 1963, 1974 ve hatta daha sonraki dönemlerden itibaren askeri bölge, ara bölge ya da “askeri amaçlar” neticesinde mülklerini kullanmaktan yoksun kalan birçok mülk sahibi örneği vardır. Çok büyük alanlar askeri kamp olarak kullanılmak üzere çitlenerek birçok mülk sahibini, malları halen kendi isimlerinde kayıtlı olmasına rağmen onları kullanmaktan mahrum bırakmıştır. Başka bölgelerde ise çiftçilerin ve diğer mülk sahiplerinin tarlalarına girişleri askeri tatbikatlardan dolayı geçici olarak yasaklanmaktadır. Bu tarz bir mahrumiyetten muzdarip olan bir mülk sahibinin yapacağı resmi bir şikayet ise malın kamulaştırılmasını getiren bir kararı etkilemektedir. Bu gibi durumlarda ödenecek tazminatlara ve belirlenen rakamlara itiraz etme ve pazarlığını yapmayla ilgili yasalar uygulanır. Her ne kadar bu süreç mülkiyete ilişkin haklara uygun gibi gözükse de, iki önemli uygulamadan dolayı insan haklarına uygunlukları soru işareti yaratmaktadır.

İlk olarak askeri makamların tasarrufunda olan ve “askeri bölge” olarak tanımlanan büyük miktarda araziler, tazminatı ödense bile böylesine büyük miktarda arazinin “kamu yararına” elzem olabilecek bir kullanım için gerekli olamayacağından kamulaştırılacak malla ilgili hukuki tanım kapsamına her zaman girmemektedir. Böyle bir edinimle ilgili olarak şu anda İdari mahkemeden çıkması beklenen bir karar vardır. Savcılığın iddiasına karşı yapılan savunma “Türk Askeri Güçlerinin” ilgili mülke ihtiyaç duyduğu argümanına daymaktaydı. Kıbrıs problemine çözüm bulunması beklenirken, Garanti antlaşması altında adada tek taraflı geçici olarak varlığını ilan eden ve Kıbrıslı olmayan bir askeri gücün ilgili mülkü kamulaştırma talebinin yasal olarak açıklanabilir olup olmadığı sorusu ortaya çıkmaktadır.

Kamulaştırma sürecinin son aşamalarına gelmiş olan hem Kıbrıslı Türkerin hem de diğer yabancı uyruklu mülk sahiplerinin karşı karşıya oldukları ikinci insan hakkı problemi devletin kararlaştırılan miktarların ödemesini oldukça geciktirmesidir. Bu nedenle, mülkiyet sahipleri mülklerinden mahrum kalmalarına rağmen paralarını alamamalarından dolayı da ciddi zararlarla karşı karşıya kalmaktadırlar. Bu gecikmelerin 4 yıla kadar vardığı bilinmektedir. Bu durum kamulaştırılan daha büyük alanlar söz konusu olduğunda faiz olarak binlerce TL'lik zarar anlamına gelir.

### A) Konut dokunulmazlığının ihlaline dair iddialar

2004 yılında Annan Planıyla ilgili yapılmış olan referandumdan sonra, çok sayıda inşaat şirketi ve şahıslar araziler üzerine inşaat yapmaya başlamış, çoğunlukla tatil evi yaparak bunları yabancılara pazarlayıp inşaat sektöründe bir canlanmaya neden olmuşlardır. Kısa zaman içinde birçok yatırımcı finansal zorluklar yaşamaya başlamış ve sözleşmelere aykırı bir şekilde inşaatları tamamlayamamış veya mülkleri teslim edememiş ya da koçanlarını verememişlerdir. Nakit akışı problemlerinin üstesinden gelebilmek için bazı yatırımcılar evin üzerine inşa edildiği araziye ipotek ettirme seçeneğine yönelmişlerdir. İpoteklerini geri ödeyemeyen yatırımcılara karşı bankalar dava açmış ve her ne kadar söz konusu araziler üzerine yapılmış olan evlerde sözleşmeli mülk sahipleri veya evleri satın alanlar oturuyor olsalar da,

açık artırma yolu ile bu arazilerin satışa çıkarılması yönünde mahkeme emri verilmiştir. Girne’de “Kulaksız 5” olarak bilinen projenin arazisi açık artırma ile satılmış ve alacaklı banka tarafından satın alınmıştır. Sonuç olarak da bu projeden ev alanlar ve bu evlerde yaşayanlar şu anda tahliye ile ve zararlarının karşılanmasıyla ilgili herhangi bir şans olmaksızın mallarından olmakla karşı karşıyadırlar. Genel olarak bu ticari bir anlaşmazlık olsa da evleri satın alanlar devlete karşı diğerlerinin yanısıra, üzerinde başka tarafların da yasal haklarının bulunduğu bir arazinin ipotegini kabul etmesinden dolayı devlete tazminat talebinde bulunmaktadır. Ayrıca, arazinin yasal açık artırma sürecine kadar olan sürecin ilgili alıcılar dahil olmaksızın yapıldığı görülmüştür. Aynı şekilde, etkilenmiş olan başka ev alıcıları da hem yerel mahkemelere hem de AİHM’ye konut hakkının dokunulmazlığının ihlaliyle ilgili dava açmaktadır ancak henüz bu konuyla ilgili alınmış bir mahkeme kararı bulunmamaktadır.

## **B) Mülkiyete ilişkin İnsan Haklarının iyileştirilmesiyle ilgili Öneriler**

### **Taşınmaz Mal Komisyonu (TMK)**

Özellikle AİHM’nin Demopoulos kararından bu yana, Kuzey Kıbrıs’ta mülkiyet haklarıyla ilgili en büyük ihlal olan 1974 öncesi koçanlara sahip Kıbrıslı Rumlar için TMK çözüm üretecek onaylanmış bir mekanizma olmuştur. Ancak, TMK’nın şu anki yapısının altyapı, finansman ve çalışan bakımından güçlendirilmesi gerekmektedir. Mevcut eksiklikler arasında savunmanın, yani devleti temsil eden savcının savunmasının alınmasında yaşanan gecikme yer alır. Bu tarz savunmalar devlet tarafından, başvuru sahibi için yeterli görülen bir tazminat miktarı öngören ilk değerlendirmeyi de içerir. Uygulamada bu rakam, her iki taraf için de kabul edilir olan dostane bir anlaşmaya varılabilesine olanak tanıyan tarafların bir tartışma ya da pazarlık yapması için zemin oluşturur. Bu eksiklik, sahip olunan mülkiyet, değer ve kullanamamanın getirdiği zararlarla ilgili yapılan başvuruların geçerli olup olmadığını detaylı bir şekilde inceleyen kamu görevlileri ekibi ile devlet adına savunma yazan ve devleti dostane bir çözüme ulaşmak için yürütülen pazarlıklarda ya da duruşmanın görüşülmesi sürecinde devleti temsil eden savcılar ekibi genişletilerek giderilebilir.

Yapılan başvuruların görüşülmesi için oturlara dair tarihler, komisyonun yabancı üyelerinin yalnızca yılda 3 veya 4 kez kısa süreler için duruşmalara başkanlık etmek amacıyla gelmelerinden dolayı uzun süre bekletilebilmektedirler. Hem başvuru sahipleri hem de avukatlarının ciddi anlamda eleştirdiği bir diğer gecikme, tazminat miktarı üzerinde anlaşmaya varılmasından sonra geçen süre için herhangi bir faiz uygulamasının da öngörülmediği ödemelerde yaşanan gecikmelerdir.

Yukarıda belirtilen gecikmeler eğer aşırı olursa, komisyonun “etkinliği” konusunda şikayette bulunmak isteyen bir başvuru sahibinin bu sebeplerden biri veya tümüyle ilgili olarak durumu doğrudan Strasbourg’a şikayet edebilme olasılığı vardır.

TMK’nın geri iade kriterleri bu çözümden yararlanılmasını çok nadir kılmakta ve beklenildiği gibi, iç hukuku tüketmiş ve AİHM’ye gitmiş olan başvurulardan biri bu konudur. Benzer şekilde TMK, yasası çerçevesinde kullanım kaybı ödemesi yapma yetkisine sahiptir. Uygulamada yalnızca kullanım kaybı için ödeme yapılmadı ancak, bir mülke ilişkin tüm haklardan feragat etmeyle bağlantılı olarak ödeme yapılır. İç hukuk yolunu tükettikten sonra, özellikle kapalı Maraş bölgesindeki mülklerle ilgili başvuru sahiplerinin şikayet edebileceği bir başka nokta da bu olabilir. Maraş yerel yasalara göre teknik olarak askeri kullanım altındadır ve bu nedenle geri iadeye konu olamaz. Ancak mülk sahipleri ise genelde buradaki mülk haklarından feragat ederek karşılığında tazminat almayı kabul etmemektedirler.

KKTC ve Türkiye için faydalı olacak olan yaklaşım TMK’nın daha etkin ve verimli hale getirilerek AİHM’de onun aleyhine verilebilecek olası kararları engellemektir. TMK’da yapılabilecek ana iyileştirmelerden biri “takas” seçeneğinin daha işlevsel hale getirilmesi olacaktır. Her ne kadar bu kağıt üstünde bir seçenek olsa da, bir başvuru sahibinin TMK

aracılığıyla sunulabilecek bir katalog veya mal listesine erişimi yoktur. Şu anda takas etmek isteyenlerden, kendileri için güneyde kabul edilir olan bir mülk “önerisinde” bulunmaları istenir ancak cevap almaları ya olumsuz ya da geç olur. Bugüne kadar TMK'nın yaptığı tek takas olan Tymvios'dur ve takasın gerçekleşmesine hala engel çıkarmaya devam eden Kıbrıs Rum yönetiminin isteksizliği sebebiyle güneydeki uygulamadan dolayı problemlidir. Tymvios ise bu konuyu bu kez, Mahkemenin onay vermiş olduğu dostane bir çözümü Kıbrıs Cumhuriyetinin uygulamamasından dolayı AİHM'ye götürme aşamasındadır.

İki tarafın mülkiyetle ilgili mevcut siyasi pozisyonları TMK'nın pürüzsüz çalışmasını getirecek herhangi bir işbirliği ya da koordinasyon oluşturmasına engeldir. Pratikte yaşanan bu zorluk, kuzeyde Kıbrıslı Rumların mülkiyetle ilgili taleplerine ve güneyde Kıbrıslı Türklerin mülkiyetle ilgili taleplerine çözüm getirmek üzere ortak ya da iki paralel mekanizmanın karşılıklı olarak kabul edilmesiyle ortadan kaldırılabilir. Annan Planı'nda öngörülmesi olan Mal/Mülk Komisyonu böyle bir mekanizmaya örnektir.

### C) Annan Planının Mülkiyetle ilgili Maddeleri

31 Mart 2004 tarihli Annan Planı'nın 5. Versiyonundaki Ana Maddelerden Madde 10:

1. Bu Anlaşmanın yürürlüğe girmesinden önce gerçekleşen olaylar neticesinde mallarının tasarrufunu kaybeden mal sahiplerinin talepleri, kapsamlı bir biçimde, uluslararası hukuka uygun olarak ve mallarının tasarrufunu kaybeden mal sahipleri ile şimdiki kullanıcıların kişisel haklarına ve iki bölgelilik ilkesine saygı gösterilerek çözümlenir.
2. Toprak ayarlamasına tabi bölgelerdeki taşınmaz mallar, mallarının tasarrufunu kaybeden mal sahiplerine geri iade edilir.
3. Toprak ayarlamasına tabi olmayan bölgelerde, geri iade veya tazminat yoluyla mülkiyet haklarının kullanımı için yapılacak düzenlemeler, aşağıdaki temel kurallara göre olur:
  - a) Tazminat almayı tercih eden veya malları düzenlemeler neticesinde geri iade edilmeyen mal sahipleri, mallarının tasarrufunu kaybettikleri andaki değer artı enflasyon tam ve etkin tazminat alır;
  - b) Tasarrufu kaybeden mal sahiplerinin, mallarının tasarrufunu idari bir karar neticesinde ellerinde bulunduran şimdiki kullanıcılar, diğer parça devlette bulunan ve tasarrufunu kaybettikleri eşdeğerdeki mülkiyetten feragat etmek suretiyle başvuruda bulunarak şu anda kullanılan mülkiyetin tapusunu alır;
  - c) Kişiler ayrıca büyük ölçüde inkişaf ettirilen mülkiyetin orijinal değerini ödemek kaydıyla sözkonusu gayrimenkulün tapusunu başvuru yaparak alır;
  - d) Tasarrufu kaybeden mal sahipleri taşınmaz mallarını şimdiki kullanıcılarına veya taşınmaz malın bulunduğu parça devletteki diğer kişilere satmaları, kiralamaları veya takas etmeleri için teşvikler olacak;
  - e) Yukarıdaki kapsama girmeyen taşınmazlar bu Anlaşmanın yürürlüğe girmesinden beş yıl sonra (boş mallar üç yıl sonra) herhangi bir parça devletteki bölgenin ve ikamet yerlerinin %X ve herhangi bir yerleşim yerinin (Anlaşmada özellikle tayin edilmiş köyler hariç) %Y'den fazla olmaması kaydıyla diğer parça devletteki mal sahiplerine geri iade edilir.
  - f) Taşınmaz malı, tahliyesi istenilen Kıbrıs vatandaşı olan şimdiki kullanıcılarının yeterli alternatif barınak sağlanıncaya kadar sözkonusu mülkiyeti tahliyesi gerekmez.
4. Taşınmaz mallara talepler iki parça devletten ve Kıbrıslı olmayan eşit sayıda üyeden oluşan bağımsız ve tarafsız Mülkiyet Kurulu tarafından kabul ve icra edilir.

Annan Planı 24 Nisan 2004'de eş zamanlı olarak referanduma sunulmuş ancak Kıbrıs Rum toplumunda yeterli olumlu oy çoğunluğuna ulaşamamasından dolayı otomatik olarak geçersiz olmuştur. Her ne kadar bu maddeler, uluslararası mülkiyet uzmanları tarafından insan haklarına uygun olduğu görüşü ışığında onların katkı ve onaylarıyla hazırlanmış olsalar da, Kıbrıs Rum toplumunun mülkiyet haklarıyla ilgili adalet beklentisiyle örtüşmeyen Plan unsurları oldukları ve bu nedenle de planın reddedilmesinin başlıca sebeplerinden oldukları

TMK ve Yasa 67/05, esas mülk sahiplerinin hakları ile geçen sürede bu tarz malları kullanmış, onlara yatırım yapmış ve onları edinmiş olan kişilerin hakları arasında bir denge kurmaya çalışarak Annan Planı hükümlerindeki temel felsefeyi yansıtmıştır. Bu hükümleri derinlemesine inceleye AİHM'in Demopoulos kararı, insan hakları yönünden ihtiyaçların giderilmesi için bu yaklaşımın benimsenmesine onay verir nitelikte olduğu yorumlanabilir.

### **Kıbrıslı Türkler ve başka uyruktan olanların mülkiyet hakları**

Özel mülkün askeri otoritelerce kullanılması veya "askeri bölgeler" içinde tayin edilmelerinden doğan mülkiyet hakkı ihlallerinin dikkatle belgelenmesi ve mülkiyet haklarına gereksiz müdahaleleri ortadan kaldırmak maksadıyla incelenmesi gerekir. Askeri kullanımda olan bir arazinin mal sahibi tarafından iadesinin talep edilmesi halinde mülkün sistematik olarak kamulaştırılmasının uygunluğu hem yasal hem de ekonomik anlamda soru işareti doğurur.

Kıbrıs sorununa çözüm bulma süreci uzadıkça, iç hukuk sistemin, "askeri bölgelere" bireysel mülkiyet haklarından daha öncelikliymiş gibi ayrılacılıklı bakılmaması için normalleştirilmesine vurgu yapılmalıdır. Devletin kamulaştırılan mallar karşılığında tazminat ödemelerini geciktirmesi de bunun devlet bütçesi üzerinde büyük ve gereksiz bir yük olduğu izlenimini verir.

### **SONUÇ:**

Kıbrıs'ın kuzeyinde mülkiyetle ilgili insan hakları anayasa hükümleri kapsamında olup anayasa hükümlerince ve tek taraflı olarak Avrupa İnsan Hakları Konvansiyonu ile AİHM içtihatlarının iç hukukta kabul edilmesi yoluyla korunmaktadır. Ancak, Kıbrıs sorununa nihai bir çözümün getirilememesi ise mülkiyetle ilgili insan haklarının tam olarak hayata geçirilmesine önemli bir engeldir. Bu yalnızca yerlerinden olmuş olan Kıbrıslı Rumlar için değil aynı zamanda, bazı Kıbrıslı Türkler için de geçerlidir. Özellikle de devletin, Kıbrıslı Türk mülk sahiplerine ait malların adadaki büyük askeri güç tarafından kullanılmasının, söz konusu mülk sahiplerinin mülkiyete ilişkin haklarından daha önemli gördüğünü düşünen bazı Kıbrıslı Türk mülk sahipleri için de geçerlidir.

Sonuç olarak, etnik kökeni ne olursa olsun, kayıtlı mal sahiplerinin mülkiyetle ilgili insan haklarının normale dönmesi henüz bir öncelik haline getirilmemiş ve bu durum hukuk açısından da problemlili bir husus olmaya devam etmektedir.

1974'ten bu yana ilk defa AİHM'nin Kuzey Kıbrıs'ta mülkiyet haklarıyla ilgili içtihatları çerçevesinde, 1974'den itibaren kuzey Kıbrıs'daki mülklerinden faydalanamayan ve onların tasarrufunu kaybetmiş olan Kıbrıslı Rumların şikayetlerini ele almak üzere yasal bir mekanizma (TMK) oluşturulmuştur. Her ne kadar mükemmel olmaktan uzak olsa da Komisyon, 1974 yılında adada yaşanan olayların neticesinde yerlerinde olmuş yüzbinlerce insanın mülkiyetle ilgili insan haklarına dair ihlallerin bazılarını çözümlenmek için ortaya konulmuş değerli bir çabadır. Bir çözüm bulunana kadar TMK'da edinilen tecrübe, güney Kıbrıs'da mülklerini bırakmak durumunda kalan ve mülkiyete dair insan haklarından mahrum bırakılan Kıbrıslı Türklerin başvuracağı benzer bir mekanizmanın kurulmasında kullanılabilir.

Yatırımcıların iflası ve iyi niyetle karşılığını ödemiş ve evlerde oturmakta olan alıcıların evlerine bankalarca el konulması sebebiyle yaptıkları şikayetlerin sayısı giderek artmaktadır. Bu şu anda kuzeyde ivedilik arz eden bir problem olsa da, bu davaları gerek yerel gerekse uluslararası mahkemeler tarafından insan hakları ihlali olarak değerlendirileceği netlik kazanmamıştır.

Council of Europe, "Case of Demades v. Turkey", Application ECHR 1621/90, [http://www.law.gov.cy/Law/lawoffice.nsf/0/2D4D49D3282B6AE2C225743400271BE4/\\$file/Demades%20v.Turkey%2022.4.2008.doc](http://www.law.gov.cy/Law/lawoffice.nsf/0/2D4D49D3282B6AE2C225743400271BE4/$file/Demades%20v.Turkey%2022.4.2008.doc), last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Economou v. Turkey", Application ECHR 18405/91, [http://www.internal-displacement.org/8025708F004CE90B/\(httpDocuments\)/EA8E5B024FCA297CC125754C0064814C/\\$file/CASE+OF+ECONOMOU+v.doc](http://www.internal-displacement.org/8025708F004CE90B/(httpDocuments)/EA8E5B024FCA297CC125754C0064814C/$file/CASE+OF+ECONOMOU+v.doc), last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Evagorou Christou v. Turkey", Application ECHR 18403/91, [http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=5&sqi=2&ved=0CDoQFjAE&url=http%3A%2F%2Fwww.internal-displacement.org%2F8025708F004CE90B%2F\(httpDocuments\)%2F5EC8E730500E769AC125754C00669B7B%2F%24file%2FCASE%2BOF%2BEVAGOROU%2BCHRISTOU%2Bv.doc&ei=WLMOT9KgDIzn-gbEyyj3Ag&usg=AFQjCNEwQqWiS5lhKC1ln17NLuAu7aSi7Q&sig2=nATCFejKUYmuFJPOairkw](http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=5&sqi=2&ved=0CDoQFjAE&url=http%3A%2F%2Fwww.internal-displacement.org%2F8025708F004CE90B%2F(httpDocuments)%2F5EC8E730500E769AC125754C00669B7B%2F%24file%2FCASE%2BOF%2BEVAGOROU%2BCHRISTOU%2Bv.doc&ei=WLMOT9KgDIzn-gbEyyj3Ag&usg=AFQjCNEwQqWiS5lhKC1ln17NLuAu7aSi7Q&sig2=nATCFejKUYmuFJPOairkw), last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Gavriel v. Turkey", Application ECHR 41355/98, [http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=18&ved=0CFMQFjAHOAo&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile27.pdf%26zip%3Dno&ei=8bMOT-f0JIm0-Qamu9HsAg&usg=AFQjCNE-gI2nzaupeAdSjrlMIjc\\_HQ6Fgg&sig2=Ah4qGzqVP7wBNvxLVgp4eg](http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=18&ved=0CFMQFjAHOAo&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile27.pdf%26zip%3Dno&ei=8bMOT-f0JIm0-Qamu9HsAg&usg=AFQjCNE-gI2nzaupeAdSjrlMIjc_HQ6Fgg&sig2=Ah4qGzqVP7wBNvxLVgp4eg), last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Kyriacou v. Turkey", Application ECHR 18407/91, [http://www.internal-displacement.org/8025708F004CE90B/\(httpDocuments\)/3340370269BC9D1CC125754C0065D573/\\$file/CASE+OF+KYRIAKOU+v.doc](http://www.internal-displacement.org/8025708F004CE90B/(httpDocuments)/3340370269BC9D1CC125754C0065D573/$file/CASE+OF+KYRIAKOU+v.doc), last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Nicolaidis v. Turkey", Application ECHR 18406/91, [http://www.lygeros.org/section\\_recours/CASE%20OF%20NICOLAIDES%20v.%20TURKEY.doc](http://www.lygeros.org/section_recours/CASE%20OF%20NICOLAIDES%20v.%20TURKEY.doc), last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Michael v. Turkey", Application ECHR 18361/91, [http://www.lygeros.org/section\\_recours/CASE%20OF%20MICHAEL%20v.%20TURKEY.doc](http://www.lygeros.org/section_recours/CASE%20OF%20MICHAEL%20v.%20TURKEY.doc), last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Orphanides v. Turkey", Application ECHR 36705/97, <http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=18&ved=0CFAQFjAHOAo&url=http%3A%2F%2Fwww.clerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile28.pdf%26zip%3Dno&ei=z7COT8y5DIXz-gaYpbXNAG&usg=AFQjCNHqQtsPBPC0t6BxyW-JlhDncu3inQ&sig2=zap3UO25i4Bllx-tZUXtBw>, last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Sophia Andreou v. Turkey", Application ECHR 8360/91, [http://www.internal-displacement.org/8025708F004CE90B/\(httpDocuments\)/3AC513087A586454C125754C00673F89/\\$file/CASE+OF+SOPHIA+ANDREOU+v.doc](http://www.internal-displacement.org/8025708F004CE90B/(httpDocuments)/3AC513087A586454C125754C00673F89/$file/CASE+OF+SOPHIA+ANDREOU+v.doc), last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Solomonides v. Turkey", Application ECHR, 16161/90 <http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=1&ved=0CB8QFjAA&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile29.pdf%26zip%3Dno&ei=e7gOT5KzBcee-waDktHMAg&usg=AFQjCNElyTYBcDmFO6Zjn8J6Schj5ISQ4A&sig2=ri7V5vwZJBBdncsrkQunJw>, last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Andreou Papi v. Turkey", Application ECHR 16094/90, [http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=4&ved=0CDYQFjAD&url=http%3A%2F%2Fwww.clerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile30.pdf%26zip%3Dno&ei=8bgOT66BH4Ls-gbb25zqAg&usg=AFQjCNGZBGPuUfBGaCOKMsx\\_3WgjVKj\\_TQ&sig2=3uJIDcLOKpPS4JoaR1G-5A](http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=4&ved=0CDYQFjAD&url=http%3A%2F%2Fwww.clerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile30.pdf%26zip%3Dno&ei=8bgOT66BH4Ls-gbb25zqAg&usg=AFQjCNGZBGPuUfBGaCOKMsx_3WgjVKj_TQ&sig2=3uJIDcLOKpPS4JoaR1G-5A), last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Christodoulidou v. Turkey", Application ECHR 16085/90, <http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=3&ved=0CCwQFjAC&url=http%3A>

%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile31.pdf%26zip%3Dno&ei=brkOT6fNCc3z-gbOwYziAw&usg=AFQjCNFz726QFfEZWM2gQSUKELLi2MnZOQ&sig2=cj3OKt8lok9IRh7sZ7qfRQ, last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Diogenous and Tseriotis v. Turkey", Application ECHR 16258/90, [http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=4&ved=0CDMQFjAD&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile32.pdf%26zip%3Dno&ei=y7kOT4vuMMac-wa9zvSzaAg&usg=AFQjCNHQ2nGGM2wqO\\_DBtX3CZe1iIF0Few&sig2=HrCu7KL0TO8IVk3iEM9\\_4w](http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=4&ved=0CDMQFjAD&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile32.pdf%26zip%3Dno&ei=y7kOT4vuMMac-wa9zvSzaAg&usg=AFQjCNHQ2nGGM2wqO_DBtX3CZe1iIF0Few&sig2=HrCu7KL0TO8IVk3iEM9_4w), last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Epiphaniou and others v. Turkey", Application ECHR 19900/02, <http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=3&ved=0CCwQFjAC&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile33.pdf%26zip%3Dno&ei=K7oOT520DIKk-QaL7ajPag&usg=AFQjCNGK7xd0Y3SaXaSQEK6K148JUbsumQ&sig2=dwMfEXspoQtJGJ6rfSzkww>, last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Hadjiprocopiou and others v. Turkey", Application ECHR 37395/97, <http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=3&ved=0CCwQFjAC&url=http%3A%2F%2Fwww.clerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile34.pdf%26zip%3Dyes&ei=e7oOT9qXEsgM-wb0q6C0Ag&usg=AFQjCNEopEs1GHHTVjW6nnJ2GuMazFbcWw&sig2=StWiGOyJvxbRe8-d1NKiQ>, last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Hadjithomas and others v. Turkey", Application ECHR 39970/98, <http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=3&ved=0CCwQFjAC&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile35.pdf%26zip%3Dno&ei=8boOT6HZF5DugbL8bDTAg&usg=AFQjCNFkhTzvvXkhHy7u1yiBz1tQfCVy1A&sig2=Mt1jM94kHQp10G7DSjvzvg>, last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Hapeshi and Hapeshi-Michaelidou v. Turkey", Application ECHR 35214/97, <http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=5&ved=0CDoQFjAE&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile36.pdf%26zip%3Dno&ei=X7sOT4IMw577BsPpiPIC&usg=AFQjCNGvd9BilAW4EgbEOqkTQSSvnvoNPA&sig2=AFPvtUumF5DyWQihzBXJRQ>, last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Iordanis Iordanou v. Turkey", Application ECHR 43685/98, [http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=4&ved=0CDMQFjAD&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile38.pdf%26zip%3Dno&ei=zLsOT\\_v1BoLu](http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=4&ved=0CDMQFjAD&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile38.pdf%26zip%3Dno&ei=zLsOT_v1BoLu)

Council of Europe, "Case of Josephides v. Turkey", Application ECHR, 21887/93 <http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=3&ved=0CCwQFjAC&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile39.pdf%26zip%3Dno&ei=B7wOT-zCE5Cf-wbwi6n1Ag&usg=AFQjCNGNjmQKhJXQ1Zklc8CsxGmcsre4YA&sig2=p0t9yDhscjpkmGaPscYgZQ>, last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Olymbiou v. Turkey", Application ECHR 16091/90, <http://cmiskp.echr.coe.int/tkp197/viewhbk.asp?sessionId=30541739&skin=hudoc-en&action=html&table=F69A27FD8FB86142BF01C1166DEA398649&key=39410&highlight=>, last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Ramon v. Turkey", Application ECHR 29092/95, [http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=5&ved=0CDoQFjAE&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile41.pdf%26zip%3Dno&ei=rLwOT7eFGIeE-wbJooTTAg&usg=AFQjCNHPT8Fe2C-YP2IYRALAseR1xsyyUQ&sig2=18k\\_hYfx0737gM7KCI5pFg](http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=5&ved=0CDoQFjAE&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile41.pdf%26zip%3Dno&ei=rLwOT7eFGIeE-wbJooTTAg&usg=AFQjCNHPT8Fe2C-YP2IYRALAseR1xsyyUQ&sig2=18k_hYfx0737gM7KCI5pFg), last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Rock Ruby Hotels Ltd v. Turkey", Application ECHR 46159/99, <http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=4&ved=0CDMQFjAD&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile42.pdf%26zip%3Dno&ei=8rwOT4WSLIW6-Abc2L>



TzAg&usg=AFQjCNEy2qslaxGo0RHEcg5ndnyUicLI0w&sig2=-PmqtzK2xc8DMu9oFY3CDg, last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Saveriades v. Turkey", Application ECHR 16160/90, [http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=5&ved=0CDsQFjAE&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile43.pdf%26zip%3Dno&ei=Ur0OT62wMYSA-wagkZ37Ag&usg=AFQjCNHkMYAO34U6\\_6G5fS3CddoLzHju4g&sig2=90\\_7YF7HEt322mc4rf9PHQ](http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=5&ved=0CDsQFjAE&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile43.pdf%26zip%3Dno&ei=Ur0OT62wMYSA-wagkZ37Ag&usg=AFQjCNHkMYAO34U6_6G5fS3CddoLzHju4g&sig2=90_7YF7HEt322mc4rf9PHQ), last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Skyropiia Yialias Ltd v. Turkey", Application ECHR 47884/99, <http://cmiskp.echr.coe.int/tkp197/viewhbkm.asp?sessionId=70221504&skin=hudoc-en&action=html&table=F69A27FD8FB86142BF01C1166DEA398649&key=39227&highlight=>, last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Vrahimi v. Turkey", Application ECHR 16078/90, [http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=5&ved=0CDsQFjAE&url=http%3A%2F%2Fwww.clerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile46.pdf%26zip%3Dno&ei=Qr4OT5WLC4GIGA75TvAg&usg=AFQjCNFe0vTu-6P-xYB4\\_e1D0mq9RfxXKA&sig2=Q5sgKi4u30DHsKGBQUwLoQ](http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=5&ved=0CDsQFjAE&url=http%3A%2F%2Fwww.clerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile46.pdf%26zip%3Dno&ei=Qr4OT5WLC4GIGA75TvAg&usg=AFQjCNFe0vTu-6P-xYB4_e1D0mq9RfxXKA&sig2=Q5sgKi4u30DHsKGBQUwLoQ), last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Zavou and other v. Turkey", Application ECHR 16654/90, <http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=6&ved=0CEEQFjAF&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile47.pdf%26zip%3Dno&ei=d74OT4qBLYnzbC063aAg&usg=AFQjCNFsoRlGSnNrLsmARH57-KrroA5dg&sig2=rOIFSwHnKcKJdC50ed8xAQ>, last accessed on 12/01/12.

European Court of Human Rights Case of Loizidou v. Turkey [http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=2&ved=0CCQqFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.moi.gov.cy%2Fmoi%2Fpio%2Fpio.nsf%2FAll%2FCF3E836BC3F3336EC2256DC300799C23%2F%24file%2FEuropeian%2520Court%2520of%2520Human%2520Rights.pdf%3FOpenElement&ei=6aYOT87yAY3u-gb0tvz4Ag&usg=AFQjCNEDj3uS1QKOr9Exlu6DYN56010xOA&sig2=CLWk1j\\_ulFIDBpKAmHuoA](http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=2&ved=0CCQqFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.moi.gov.cy%2Fmoi%2Fpio%2Fpio.nsf%2FAll%2FCF3E836BC3F3336EC2256DC300799C23%2F%24file%2FEuropeian%2520Court%2520of%2520Human%2520Rights.pdf%3FOpenElement&ei=6aYOT87yAY3u-gb0tvz4Ag&usg=AFQjCNEDj3uS1QKOr9Exlu6DYN56010xOA&sig2=CLWk1j_ulFIDBpKAmHuoA), last accessed on 12/01/12.

Extra-territorial jurisdiction of ECHR States, December 2011, last accessed on 12/01/12 [http://www.echr.coe.int/NR/rdonlyres/DD99396C-3853-448C-AFB4-67240B1B48AE/0/FICHES\\_Extraterritorial\\_Jurisdiction\\_EN.pdf](http://www.echr.coe.int/NR/rdonlyres/DD99396C-3853-448C-AFB4-67240B1B48AE/0/FICHES_Extraterritorial_Jurisdiction_EN.pdf)

Fazıloğlu, Ömer, AIHM'nin Xenides-Arestis Kararı ve Kıbrıs'ta Mülkiyet Sorunu: Politika Notu: AIHM'nin Xenides-Arestis Kararı Türkiye ve KKTC için Ne İfade Ediyor?, last accessed on 12/01/12 [http://www.tepav.org.tr/upload/files/1271246809r1949.AIHM\\_nin\\_Xenides\\_Arestis\\_Karari\\_ve\\_Kibris\\_ta\\_AIHM\\_nin\\_Xenides\\_Arestis\\_Karari\\_ve\\_Kibri\\_ta\\_Mulkiyet\\_Sorunu.pdf](http://www.tepav.org.tr/upload/files/1271246809r1949.AIHM_nin_Xenides_Arestis_Karari_ve_Kibris_ta_AIHM_nin_Xenides_Arestis_Karari_ve_Kibri_ta_Mulkiyet_Sorunu.pdf), TEPAV, Dış Politika Etütleri Programı.

İskan Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasası - İTEM, [http://www.cm.gov.nc.tr/dir\\_docs/06-1994.doc](http://www.cm.gov.nc.tr/dir_docs/06-1994.doc), last accessed on 12/01/12.

The Law for the Compensation, Exchange and Restitution of Immovable Properties Which are Within the Scope of Sub-Paragraph (b) of Paragraph 1 of Article 159 of the Constitution <http://www.ncilawgroup.com/pdf/Statute.pdf>, last accessed on 12/01/12.

Protocol to the Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms as amended by Protocol No. 11, Paris, 20.III.1952, <http://conventions.coe.int/treaty/en/treaties/html/009.htm>, last accessed on, 12/01/12.

Security Council Resolution 276 (1970), [1971] International Court of Justice Reports 16.

The Third Vienna Agreement - August 1975, [http://www.mfa.gov.cy/mfa/mfa2006.nsf/All/0658E5B2F4D1A538C22571D30034D15D/\\$file/August%201975.pdf](http://www.mfa.gov.cy/mfa/mfa2006.nsf/All/0658E5B2F4D1A538C22571D30034D15D/$file/August%201975.pdf), last accessed on 12/01/12.



# PROPERTY RIGHTS IN NORTH CYPRUS

Emine ÇOLAK



Bu yazıda derlenen metinde kullanılan terminoloji Avrupa Birliği (AB) tarafından desteklenen projelerden biri olan “Kıbrıs’ın Kuzeyinde İnsan Haklarının Haritalandırılması Projesi” kapsamında Kıbrıslı Türk İnsan Hakları Vakfı ve yazarların sorumluluğu altındadır. Bu yayının içeriği hiçbir şekilde Avrupa Komisyonuna atfedilemez. AB, üyesi olarak sadece Kıbrıs Cumhuriyeti’ni tanıır, “Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti”ni tanımaz. 389/2006 sayılı Konsey Tüzüğü’nün 1(3) maddesine göre “bu katkının sağlanması bu bölgelerde Kıbrıs Cumhuriyeti dışındaki kamu otoritesini tanıma anlamını taşımaz”.



The texts compiled in this publication including the terminology used lay in the sole responsibility of the author(s) and/or the Turkish Cypriot Human Rights Foundation as one of the beneficiaries of the EU funded project “Mapping Human Rights in the Northern Part of Cyprus”. In no way can the content of this publication be attributed to the European Commission. The EU does not recognise the “Turkish Republic of Northern Cyprus” but only the Republic of Cyprus as its member state. According to article 1(3) of Council Regulation 389/2006 “the granting of such assistance shall not imply recognition of any public authority in the areas other than the Government of the Republic of Cyprus”.

# PROPERTY RIGHTS IN NORTH CYPRUS

Emine ÇOLAK

**TURKIS CYPRIOT HUMAN RIGHTS FOUNDATION PUBLICATIONS NO: 2**

First Published - April 2012  
Nicosia - N.Cyprus

**ISBN: 978-9963-719-02-0**



Tanzimat Sokak No: 176 Lefkoşa  
0533 869 75 42

**BOOK COVER & GRAPHIC DESIGN**  
Erdoğan Uzunahmet

**BOOK LAYOUT**  
Erdoğan Uzunahmet

**EDIT**  
Sevinç İnsay - Gavin Denston

**PRINTING:**  
**MAVİ BASIM**  
Esnaf ve Zanaatkârlar Sitesi - Lefkoşa  
Tel: 0533 8631957

**CONTACT:**  
**TURKIS CYPRIOT HUMAN RIGHTS FOUNDATION**  
[www.ktihv.org](http://www.ktihv.org)  
[e-mail: info@ktihv.org](mailto:info@ktihv.org)

**Haşmet Gürkan Sok. No: 3 - Lefkoşa-Kıbrıs.**  
Tel: +90 392 229 17 48 / 49

**EMİNE ÇOLAK**, has a law degree from the University of London (SOAS) and in 1980 qualified as a barrister. Since 1982 she has been practicing as a lawyer of the Turkish Cypriot Nicosia Bar. She is a founder and current Head of the Board of Trustees of the Turkish Cypriot Human Rights Foundation. | 37

38 | The Turkish Cypriot Human Rights Foundation (TCHRF) has completed a two year project, *Mapping Human Rights in North Cyprus*. This project was funded by the European Union's financial aid for the Turkish Cypriots.

The project contains human rights reports under eleven headings:

*Minority Rights; Children's Rights; Detainee Rights; Trafficking in Persons for the Purpose of Sexual Exploitation; Rights of the Migrant Workers; Property Rights; Women's Human Rights; Persons with Disabilities; Refugee Rights; Lesbian, Gay, Bisexual and Transgender Persons; Rights of the Missing Persons and their Families.*

These reports are an objective and detailed account of the "map" of human rights in North Cyprus with a view to raising the standard of human rights to European and international levels and they will be shared with the public and all relevant stakeholders both in Turkish and English languages.

We wish to express our sincere thanks to the following people for their contribution in different capacities to this work, which we believe will be a vital vehicle to transport the level of human rights in our country to a much higher and desired level.

EROL AKDAĞ, MUSTAFA ABİTOĞLU, GÖZDE ÇEKER, FİKRİYE ERKANAT SAKALLI, UMUT ÖZKALELİ, MELİKE BİSİKLETÇİLER, AYCAN AKÇIN, BAHAR AKTUNA, RAHME VEZİROĞLU, İSMAİL BAYRAMOĞLU, LEYLA FALHAN, GÖRKEM REİS, FEZİLE OSUM.

EMİNE ÇOLAK, VEYSEL EŞSİZ, FATMA GÜVEN LİSANİLER, ILGIN YÖRÜKOĞLU, MEHVEŞ BEYİDOĞLU, ÖMÜR YILMAZ, MEHMET ERDOĞAN, SEVİNÇ İNSAY, UTKU BEYAZIT, OLGA DEMETRIOU, REBECCA BRYANT HATAY, TUFAN ERHÜRMAN, DOĞUŞ DERYA, TEGİYE BİREY, ŞEFİKA DURDURAN, UMUT BOZKURT, ERDOĞAN UZUNAHMET, HÜRREM TULGA, İLKER GÜRESUN.

DERVİŞ UZUNER, PERÇEM ARMAN, HAZAL YOLGA, ÖMÜR BORAN, FATMA TUNA, ÇİM SEROYDAŞ, ORNELLA SPADOLA, ENVER ETHEMER, ASLI GÖNENÇ, DİLEK ÖNCÜL, GAVIN DENSTON, FATMA DEMİRER, FAİKA DENİZ PASHA, ÖNCEL POLİLİ, CEREN GÖYÜKLÜ, ALİ DAYIOĞLU, SELEN YILMAZ, CEREN ETÇİ, CEMRE İPÇİLER, ZİLİHA ULUBOY, INITIATIVE AGAINST HOMOPHOBIA.

Canan Öztoprak

Project Coordinator

Turkish Cypriot Human Rights Foundation.

# PROPERTY RIGHTS IN NORTH CYPRUS

---

Emine ÇOLAK





**CHAPTER ONE:**

**INTRODUCTION •45**

- A) Why is it necessary to examine the situation of human rights relating to property in North Cyprus? •43
- B) Developments relating to property rights between 1974-1993 •45
- C) Turkish Cypriot interpretation of the Vienna and Summit Agreements •46
- D) Turkish Cypriot legislation on property rights •46
- E) Establishment and Constitution of the TRNC •46

**CHAPTER TWO:**

**THE DEFINITION OF HUMAN RIGHTS RELATING TO PROPERTY: •48**

- A) Applicability of international human rights conventions in North Cyprus •48
- B) Articles in the TRNC Constitution 1983 directly relevant to property rights as human rights •49
- C) Legislation in North Cyprus relating to property rights 1974 -2003 •51

**CHAPTER THREE:**

**ECtHR APPLICATIONS RELATING TO PROPERTY •52**

- A) ECtHR : Loizidou v. Turkey and the 4th interstate decisions •52
- B) Other major ECtHR cases relating to property rights in North Cyprus •53
- C) The case of Xenides-Arestis against the Republic of Turkey •54
- D) Law 67/2005: Making the domestic remedy in North Cyprus 'effective' •55
- E) Demopoulos and others v. Turkey: ECtHR evaluation of the effectiveness of the IPC. •58
- F) Arguments regarding the validity of acts and mechanisms of the Turkish Cypriot state for the purposes of human rights. •59
- G) The presumption that the ECtHR will judge purely on past case-law •60

**CHAPTER FOUR:**

**HUMAN RIGHTS RELATING TO PROPERTY OF TURKISH CYPRIOTS AND FOREIGN NATIONALS  
IN NORTH CYPRUS •61**

- A) Claims for violation of the right to respect for home •61
- B) Recommendations for the improvement of property rights as human rights •62
- C) The property provisions of the Annan Plan •63

**CONCLUSION •65**

**BIBLIOGRAPHY •69**



**A) Why is it necessary to examine the treatment of human rights relating to property in North Cyprus?**

Within the study of the situation of human rights in North Cyprus, it is important to examine human rights relating to property. This study has two-fold character: primarily, property rights are a fundamental element of modern day society and has deep roots in both basic domestic laws and in international conventions on human rights. Property is an issue that affects every single individual in their daily lives. The relationship of people to property defines the conditions for their basic needs such as shelter, economy, security and identity. The level of respect for rights relating to property that an individual enjoys is considered a major measure of an administration's control and ability to avoid lawlessness. This is clearly protected under the European Convention on Human Rights (ECHR) and the case law of the European Court of Human Rights (ECtHR).

Secondly, clashes on the island of Cyprus since the late 1950's have resulted in several waves of displacement and dispossession of many people. The largest wave of displacement and dispossession of people took place after the events of 1974. In human rights terms the issues relate to loss of home in the form of displacement, and loss of property in the form of dispossession as the majority of Greek Cypriot owners and residents left North Cyprus. While the Turkish Cypriots on the island moved to live north of the "Green Line" the majority of the Greek Cypriot and Armenian Cypriots left the north en mass going south to the areas under the control of the Greek Cypriot administration, which retained and still retains international recognition as the Republic of Cyprus. The number of persons who have potential complaints against the breach of their fundamental human rights through dispossession are ever increasing as decades pass and the original owners of property die passing their rights to their heirs.

After the military operation of 1974 it is estimated that over 140,000 Greek Cypriots were displaced while owners of approximately 46,000 properties were unable to enjoy their property rights.

The presence of Turkish forces on the island and the failure to reach a comprehensive solution to the Cyprus problem has in effect prevented Greek and Armenian Cypriot owners of property located in North Cyprus not only from using and possessing their property, but even from visiting or seeing their property until April 2003 when there was partial opening of crossings along the Green Line.

At the same time, the method of implementation of the property rights of original owners is of major concern to ever increasing numbers of people. These are the Turkish Cypriot and other nationals who since 1974 have acquired property in the north through either the distribution system or through purchasing developed property for which Greek Cypriots hold title deeds dating back to 1974.

Since the Summit Agreements of 1977 and 1979, bi-zonality and bi-communality have been an accepted element of the comprehensive settlement being negotiated by the Turkish Cypriot and Greek Cypriot community leaders to the political problem in Cyprus. In the continuing absence of a full agreement on the form of the intended 'bi-zonal and bi-communal federal' republic should take, each side to the dispute has developed very divergent views on what is to come and how they should deal with property rights in the meantime. As a result, the implementation, or non-implementation, of property rights has been dealt with more on the basis of perceptions of communal rights and the interpretation of bi-zonality than on human rights. The approach of both the Greek Cypriot and the Turkish Cypriot sides in Cyprus to human rights relating to property rests on the 'abnormal' or 'sui generis' circumstances on the island, namely the non-resolved Cyprus dispute. The abnormal circumstances have led to prolonged periods of the breach of human rights relating to property ranging from total denial of all property rights to discriminatory denial of full rights on the basis of ethnicity. Both sides rely on the 'abnormal' or interim conditions pending a solution to justify the property regimes on each side of the Green Line in place since 1974, if not longer.

In North Cyprus, the Turkish Cypriot administration developed a property regime which involved the distribution of 'abandoned'<sup>1</sup> property belonging to Greek Cypriots in 1974 to Turkish Cypriot refugees from the south and later to Turkish immigrants. This was clearly declared as an unacceptable and an invalid act breaching human rights by the European Court of Human Rights (ECtHR) in the *Loizidou*<sup>2</sup> case and the Fourth Interstate Application of the Republic of Cyprus against the Republic of Turkey.<sup>3</sup> With the passage of time the ECtHR cases on this same point against Turkey reached over 1500 and the ECtHR dictated the creation of a local remedy for the aggrieved Greek Cypriot complainants with its decisions arising from the case of *Xenides-Arestis* against the Republic of Turkey<sup>4</sup>. As a result, the Turkish Cypriots established the Immovable Property Commission which, with the *Demopoulos* and seven others against the Republic of Turkey<sup>5</sup> decision, declared a valid domestic remedy which Greek Cypriot complainants must exhaust before applying to the ECtHR. These more recent decisions raise a different element of human rights to these cases by emphasising that after more than thirty-five years of use and change of hands, there would be a danger of breaching the human rights of 'current users' in formulating remedies which give automatic right to restitution when it is the demanded remedy of the original owner.

This report will attempt to examine the ways in which the Turkish Cypriots have dealt with human rights relating to property in North Cyprus and have had to develop their legal system to accommodate international human rights standards pending a resolution of the Cyprus problem. As all sides accept, the only final way of respecting full human rights throughout the island will be through an agreed comprehensive solution. This is confirmed by the fact that a very large portion of the Annan Plan consisted of provisions relating to how property rights would have been implemented as part of the solution.

Unlike most of the other elements of the ongoing negotiations, such as power-sharing,

---

1. Whether property was indeed abandoned or owners expelled is another issue on which the two sides on the island have different interpretations and views.

2. Application No: ECHR 15318/89 decision 1996.

3. Application No: ECHR 25781/94 decision 2001.

4. Application No.46347/99. In this topic see Fazıloğlu, Ömer, AİHM'nin *Xenides-Arestis* Kararı ve Kıbrıs'ta Mülkiyet Sorunu: Politika Notu: AİHM'nin *Xenides-Arestis* Kararı Türkiye ve KKTC için Ne İfade Ediyor?, last accessed on 12/01/12 [http://www.tepav.org.tr/upload/files/1271246809r1949.AİHM\\_nin\\_Xenides\\_Arestis\\_Karari\\_ve\\_Kibris\\_ta\\_AİHM\\_nin\\_Xenides\\_Arestis\\_Karari\\_ve\\_Kibri\\_ta\\_Mulkiyet\\_Sorunu.pdf](http://www.tepav.org.tr/upload/files/1271246809r1949.AİHM_nin_Xenides_Arestis_Karari_ve_Kibris_ta_AİHM_nin_Xenides_Arestis_Karari_ve_Kibri_ta_Mulkiyet_Sorunu.pdf), TEPAV, Dış Politika Etütleri Programı.

5. Application No.s 46113/99, 3843/02, 13751/02, 13466/03, 10200/04, 19993/04 AND 21819/04 decision MARCH 2010.

property and the human rights associated with it are constantly affected by the dynamics of use in daily life. It has not been practically possible for the use of property to be postponed or frozen for the indefinite date of the acceptance of the comprehensive agreement. Therefore solutions have been sought to how human rights relating to property can be implemented in the interim period.

More and more issues of human rights relating to property on the island of Cyprus have evolved into legal quests to reconcile the human rights of dispossessed owners and current users. While the subject can be examined solely from a technical legal approach to human rights, the fact that the issue of property is also a very emotive one has affected how those aggrieved have pursued these rights. Since the 'cease-fire' arrangements of 1974 that effectively put an end to armed conflict on the island, the parties have entered a hostile environment of 'law-fare' relating to property. The legal battles gained further weight and momentum after the acceptance by Turkey of the right to individual complaint to the ECtHR in 1987. The pursuit of property rights, particularly in the battle grounds of the international courts has become a means of scoring victories or suffering defeats, using human rights law. This environment continues to aggravate the negative perceptions and strong feelings of injustice, ultimately making the negotiations more difficult and also preventing the development of the kind of spirit of reconciliation or compromise between the two communities on the island that would be necessary to form a lasting united Cyprus.

### **B) Developments relating to property rights between 1974-1993**

A coup d'état on the island supported by the Greek junta of the time in July 1974 provoked the use by Turkey of her Treaty of Guarantee rights to intervene militarily, announcing an intention to restore the Republic of Cyprus. Since the ceasefire arrangements at the end of the hostilities in 1974 to this day, the island of Cyprus has in effect been divided into two separate territories. Following the 3rd Vienna Agreement between the two community leaders, Turkish Cypriot leader Rauf Denktaş and Greek Cypriot leader Glafkos Clerides issued a communiqué in August 1975 stating the following:

1. The Turkish Cypriots at present in the South of the Island will be allowed, if they want to do so, to proceed North with their belongings under an organized programme and with the assistance of UNFICYP.
2. Mr. Denktash reaffirmed, and it was agreed, that the Greek Cypriots at present in the North of the Island are free to stay and that they will be given every help to lead a normal life, including facilities for education and for the practice of their religion, as well as medical care by their own doctors and freedom of movement in the North.
3. The Greek Cypriots at present in the North who, at their own request and without having been subjected to any kind of pressure, wish to move to the South will be permitted to do so.<sup>6</sup>

The result of this agreement was a formalisation of the movement that had already started of a flow of the Turkish Cypriot population to live in the area north of the Green Line and of the Greek Cypriots to live in the area south of the Green Line. In the north, homes vacated by Greek Cypriots immediately began to be used as residences by displaced Turkish Cypriots, and in time by the immigrants from Turkey who flowed into North Cyprus in large numbers.

---

6. The Third Vienna Agreement - August 1975, [http://www.mfa.gov.cy/mfa/mfa2006.nsf/All/0658E5B2F4D1A538C22571D30034D15D/\\$file/August%201975.pdf](http://www.mfa.gov.cy/mfa/mfa2006.nsf/All/0658E5B2F4D1A538C22571D30034D15D/$file/August%201975.pdf) , last accessed on 12/01/12.

## 46 | C) Turkish Cypriot interpretation of Vienna and Summit Agreements

The Vienna Agreement of 1975 and the consequent movement of the Turkish Cypriot population was interpreted and understood by the Turkish Cypriot leadership of the time as a form of ‘population exchange’. This, in their reasoning, was reinforced by subsequent agreements in 1977 and 1979 whereby the solution was to be a federal structure based on ‘bi-zonality and bi-communality’. The Turkish Cypriot over-simplistic interpretation of these events and agreements was that a population exchange was in place whereby the Turkish Cypriots will live in the north and the Greek Cypriots will live in the south and the issue of property ownership in each other’s territory will be resolved through a system of global exchange and compensation to be agreed. This, in their reasoning, would ensure that each community had a majority of population and property ownership in their respective territories. This is important because it forms the grounds and ‘logic’ on which the legal regime relating to property of the administration in the north has been based.

### D) Turkish Cypriot legislation on property rights

The law for Housing Allocation of Land and Property Value 41/77<sup>7</sup> was the basic law by which the possession of abandoned properties belonging to Greek Cypriots in the north was allocated to Turkish Cypriots and also to Turkish nationals who came to Cyprus in large numbers after July 1974. At first law 41/77 regulated the distribution and use of ‘abandoned’ property based on different criteria of entitlement, the primary criteria being ownership of property of equal value in south Cyprus. The search for a negotiated settlement to the Cyprus problem by the two community leaders under the auspices of the United Nations Secretary General’s Good Offices had started even before 1974, back in 1967. As the two sides in the Cyprus dispute awaited the outcome of the negotiations for a comprehensive solution, interim provisions relating to the use of property and property rights, such as law 41/77, were enacted, triggering challenges to the treatment of their property by the Greek Cypriots in the European Court of Human Rights.

### E) Establishment and Constitution of the TRNC

In 1983 the Turkish Cypriot leadership unilaterally declared the establishment of the Turkish Republic of Northern Cyprus and proceeded to consolidate the *de facto* state with the new constitution of 1985. Article 159 of the new constitution, which continues to be valid today, relates to the Right of the State to Ownership.

#### Article 159

(1) (a) All immovable properties registered in the name of the Government of Cyprus before the 16th of August 1960 and all immovable properties transferred to the Government of Cyprus after the 16th of August 1960; roads, waters, water resources, ports, harbours and shores, docks and piers, lakes, riverbeds, and lakebeds, historical cities, buildings, ruins and castles and the sites thereof, natural resources and underground resources, forests, defence buildings and installations, green areas and parks belonging to the public; village roads and rural pathways open to the public; and buildings used for public services;

(b) All immovable properties, buildings and installations which were found abandoned on 13th February, 1975 when the Turkish Federated State of Cyprus was proclaimed or which were considered by law as abandoned or not being owned after the abovementioned date, or which should have been in the possession or control of the public even though their ownership had not yet been determined; and

---

7. İskan Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasası – İTEM, [http://www.cm.gov.nc.tr/dir\\_docs/06-1994.doc](http://www.cm.gov.nc.tr/dir_docs/06-1994.doc),

(c) all immovable properties found within the area of military installations, docks, camps and other training grounds specified in the 1960 Treaty of Establishment and its Annexes,

situated within the boundaries of the Turkish Republic of Northern Cyprus on 15th November 1983, shall be the property of the Turkish Republic of Northern Cyprus notwithstanding the fact that they are not so registered in the records of the Land Registry Office; and the Land Registry Office records shall be amended accordingly (emphasis mine).

(2) Notwithstanding any other provisions of this Constitution, the ownership of the immovable properties specified in sub-paragraphs (a) and (c) of paragraph (1) above shall not be transferred to physical and legal persons.

Provided that the making of the necessary adjustment by the State to public roads and to public village roads and field pathways is exempted from the above provision.

Easements and other similar rights for specified periods and long term leases over such immovable properties may be established and registered in the manner and under the conditions prescribed by law for purposes of public interest.

The establishment and registration of such rights, the period of which exceeds fifty years, shall be subject to the approval of the Assembly of the Republic.

(3) Out of the properties specified in subparagraph (b) of paragraph (1) above, the transfer of the right of ownership to physical and legal persons of immovable properties other than forests, green areas, monuments and parking places, waters, underground waters, natural resources and buildings, installations and sites required for defence, public administration and military purposes and those required for purposes of town and country planning and soil conservation, shall be regulated by law.

(4) In the event of any person coming forward and claiming legal rights in connection with the immovable properties included in subparagraphs (b) and (c) of paragraph (1) above, the necessary procedure and conditions to be complied with by such persons for proving their rights and the basis on which compensation shall be paid to them, shall be regulated by law.

(5) Places of religious worship and the immovable properties in which they are situated shall not be transferred to physical and legal persons. The State shall take the necessary measures for the safeguarding, maintenance and preservation of such places and properties.

In short, the ownership of all property in North Cyprus 'abandoned' by Greek Cypriots since February 1975 was deemed to have passed to the TRNC and the Land Registry records were amended accordingly, technically depriving the previous owners of their title according to the domestic law of the North. Furthermore, in 1995, law no 41 /77 was amended to allow the conversion of what were previously merely documents of possession rights issued to the Turkish Cypriot and Turkish immigrant users into full fledged title deeds. In this way, within the domestic legal system of the North, the new title holder acquired full rights to the property including sale, development and inheritance rights.

## 48 | CHAPTER TWO: THE DEFINITION OF HUMAN RIGHTS RELATING TO PROPERTY:

### A) Applicability of international human rights conventions in North Cyprus

The starting point for the standard of human rights relating to property in North Cyprus is the First Protocol to the Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms.<sup>8</sup>

#### Article 1

Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law.

The preceding provisions shall not, however, in any way impair the right of a State to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties.

Technically, this is the legally valid and binding basis of property rights in North Cyprus. Article 90 section (5) of the TRNC Constitution on The Ratification of International Agreements is as follows:

#### Article 90

(5) International treaties which have been duly put into operation shall have the force of law. Recourse cannot be made to the Supreme Court sitting as the Constitutional Court in respect of such treaties on the grounds of unconstitutionality.

Such treaties, namely those that have been accepted by the TRNC's parliament, are a part of the domestic law and there can be no recourse to the Constitutional Court to dispute their validity, making them equal in weight to constitutional provisions. The First Protocol to the Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms became a part of the law of the Republic of Cyprus through law number 39/62 which is binding in the TRNC through Transitional Article 4 of the TRNC Constitution on the validity of the existing legislation and allegation of inconsistency of such legislation with the constitution.

#### Transitional Article 4

(1) The legislation in force on the date of the coming into operation of this Constitution shall continue to be in force, in so far as such legislation is not contrary to or inconsistent with the provisions of this Constitution.

The basis of human rights law applicable in the TRNC is set against two important realities. Firstly, the TRNC, declared in 1983 has not been recognised by the international community. The United Nations Security Council Resolution Number 541 of 18 November 1983 declared the TRNC invalid and called for its withdrawal. As a result, only the Republic of Turkey has recognised the TRNC and conducts bilateral relations including appointing an Ambassador to Lefkoşa (Nicosia). The TRNC is an unrecognised 'de facto' state, unable to be a

---

8. Protocol to the Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms as amended by Protocol No. 11, Paris, 20.III.1952, <http://conventions.coe.int/treaty/en/treaties/html/009.htm>, last accessed on, 12/01/12.



signatory to international conventions such as the European Convention on Human Rights or to be a direct party to the mechanisms, monitoring functions, or court jurisdictions that such conventions incorporate.

Secondly, in the field of human rights, there are many such international conventions of protection which have been passed by the TRNC Parliament. This is a unilateral act of the unrecognised state which cannot be a full and proper signatory to international conventions. This is a very important and praiseworthy expression of the will of the Turkish Cypriot community through their democratically elected organs to embrace international human rights standards. However, with many of such conventions adopted in this way, parliament has not completed the task of enacting the detailed laws and regulations making their direct implementation in the domestic legal system practical. As a result, breaches of certain human rights protected in this way have to be challenged by far more convoluted legal routes such as invoking the treaty terms concerned within a civil or administrative case or through referral to the Constitutional Court for a declaration of unconstitutionality based on the above article.

## **B) Articles in the TRNC Constitution 1983 directly relevant to human rights relating to property**

In conjunction with the inclusion of international human rights conventions imported into the domestic law of the TRNC, in addition to article 159 above, the following articles of the TRNC Constitution 1983 relate specifically to the exercise of property rights in North Cyprus:

### **Inviolability of Dwelling House:**

Article 20 (1)

Every person's dwelling house is inviolable.

### **General Provisions Relating to Property Rights:**

Article 36 (1)

Every citizen has the right to ownership and inheritance. These rights may only be restricted by law in the interest of the public.

### **Protection of Land:**

Article 37

The State shall take the necessary measures for the purpose of achieving the efficient utilization of land and for providing farmers who have no land or who have insufficient land, with enough land.

### **Acquisition and Requisition:**

Article 41 (1)

The State, municipal corporations and such public corporate bodies or institutions of public utility as are empowered by law to make compulsory acquisitions, shall be entitled to acquire compulsorily any movable or immovable property or any right over or interest in any such property:

(a) for a purpose of public utility specifically provided by a general law for compulsory acquisition;

### **Acquisitions, Requisitions and Restrictions connected with Vakif Properties:**

Article 42 (1)

Matters relating to the acquisition and requisition of Vakif properties shall be regulated by law in accordance with the Basic Principles of Evkaf (Ahkâmul Evkaf).

**Nationalization:**

Article 43

Private enterprises which possess the characteristics of a public service and the movable and immovable properties belonging to aliens may, where necessitated in the public interest be nationalized provided that their actual value is paid in the manner indicated by law.

**Right to a Dwelling House:**

Article 44

The State shall regulate by law the measures necessary for meeting the housing requirements of families who do not own a dwelling house or who do not have a home conforming to sanitary conditions suitable for human habitation.

**Right of the State to Ownership: Article 159**

For Article 159

please see page 7, under the “*Establishment and Constitution of the TRNC*” section of this paper.

**Equality:**

Article 8 (1)

Every person shall be equal before the Constitution and the law without any discrimination. No privileges shall be granted to any individual, family, group or class.

**The Nature of Fundamental Rights and their Protection:**

Article 10 (1)

Every person has, by virtue of his existence as an individual, personal fundamental rights and liberties which cannot be alienated, transferred or renounced.

**The Essence and Restriction of Fundamental Rights and Liberties:**

Article 11

Fundamental rights and liberties can only be restricted by law, without affecting their essence, for reasons such as public interest, public order, public morals, social justice, national security, public health and for ensuring the security of life and property of persons.

**The Status of Aliens:**

Article 13

The rights and liberties referred to in this Constitution may be restricted by law in respect of aliens, in accordance with international law.

Similarly another international conventions forming part of domestic law relevant to the treatment of property rights in the TRNC is the International Convention on the Elimination of All Forms of Racial Discrimination.

Article 5

In compliance with the fundamental obligations laid down in article 2 of this Convention, States Parties undertake to prohibit and to eliminate racial discrimination in all its forms and to guarantee the right of everyone, without distinction as to race, colour, or national or ethnic origin, to equality before the law, notably in the enjoyment of the following rights:

(d) other civil rights, in particular:

(v) The right to own property alone as well as in association with others;

(vi) The right to inherit;

The law for Housing Allocation of Land and Property Value 41/77 (İTEM) was the basic law by which the possession of abandoned properties belonging to Greek Cypriots in the north was allocated to Turkish Cypriots and also to Turkish immigrants who came to Cyprus in large numbers after July 1974. At first, law 41/77 regulated the distribution and use of abandoned property based on different criteria of entitlement, the primary criteria being ownership of property of equal value in south Cyprus.

The negotiations between the two community leaders under the auspices of the United Nations Secretary General's Good Offices that started in 1967 continue to this day. As all sides in the Cyprus dispute await the outcome of the negotiations for a comprehensive solution, interim provisions relating to use of property and property rights, such as law 41/77 have been enacted. Although the law evidently breached the property related human rights of Greek Cypriots, and although complaints against Turkey by the Republic of Cyprus in the European Court of Human Rights had begun, at least preliminarily, the legislation in the north did not alter the 1974 land registry records of ownership.

The treatment of property owned by Greek Cypriots in 1974 took a new form with the enactment of the 1985 Constitution, Article 159 and the amendment to law 41/77 in 1995 converting 'certificates of possession' given to Turkish Cypriot and Turkish users into title deeds recognized in the domestic legal system as documentary proof of full ownership. These two developments have been raised in subsequent human rights litigation on property rights by dispossessed Greek Cypriot individuals as well as the Republic of Cyprus in alleging systematic and blanket breach of human rights in North Cyprus.

The Republic of Cyprus was very quick to resort to the ECtHR against the Republic of Turkey immediately after the events of 1974 in order to complain of a number of human rights breaches including property rights under Protocol 1. The first two interstate cases were filed in September 1974<sup>9</sup> and March 1975.<sup>10</sup> At this period in time and for many ensuing years, Turkey objected to these cases on the basis that the Republic of Cyprus should not be recognised as the valid representative of Cyprus and also that, in any event, such complaints should be made not against Turkey but against the authorities in North Cyprus. For some years after the rejection of both of these arguments by the court, Turkey then refused to confront and defend the cases at different stages, a counterproductive strategy which, as Turkey remained in the Council of Europe, brought several disadvantages and no benefit to the position of Turkey in relation to human rights cases relating to property in Cyprus.

In July 1976 The European Commission on Human Rights published its first report in which among other breaches of the human rights of Greek Cypriots, it was reported that there were grounds to allege that Turkey breached property rights by not allowing the Greek Cypriot owners to use their property.

In January 1987, Turkey accepted the personal right to appeal to the ECtHR but tried to avoid responsibility towards potential Greek Cypriot complainants by stating a condition that complaints had to relate to incidents within the national boundaries of Turkey. This step was not successful in preventing individual applications by Greek Cypriots against Turkey from proceeding in the ECtHR. The landmark decision of *Loizidou* set the precedent for the legal status of property owned by Greek Cypriots in 1974 and the validity of the Turkish Cypriot domestic law of the time on this matter.

### **A) ECtHR: *Loizidou v. Turkey* and the 4th interstate decisions**

In the case of *Titina Loizidou* in the European Court of Human Rights (ECtHR) the court ruled in 1996 on two important points:

1. That the Republic of Turkey was the correct defendant for breaches of human rights complaints concerning property in North Cyprus because of her effective control based on close political economic ties and the presence of a large number of its troops there. The TRNC was declared to be a 'subordinate authority' of Turkey.
2. The treatment by the administration in the North of the property rights of Ms. *Loizidou* who had title deeds dating back to 1974 did not in any way alter her ownership status, irrespective of the TRNC constitution or other legislation that contradicted Article 1 of Protocol 1 of the European Convention on Human Rights.<sup>11</sup>

---

9. Application ECHR 6780/74

10. Application ECHR 6950/75.

11. For relevant documents related to *Loizidou* see European Court of Human Rights Case of *Loizidou v. Turkey* [http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=2&ved=0CCQqFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.moi.gov.cy%2Fmoi%2Fpio%2Fpio.nsf%2FAll%2FCF3E836BC3F3336EC2256DC300799C23%2F%24file%2FEuropean%2520Court%2520of%2520Human%2520Rights.pdf%3FOpenElement&ei=6aYOT87yAY3u-gb0tvz4Ag&usg=AFQjCNEJ3uS1QKOr9Exlu6DYn56010xOA&sig2=CLWk1j\\_ulFIDBpKAmmHuOA](http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=2&ved=0CCQqFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.moi.gov.cy%2Fmoi%2Fpio%2Fpio.nsf%2FAll%2FCF3E836BC3F3336EC2256DC300799C23%2F%24file%2FEuropean%2520Court%2520of%2520Human%2520Rights.pdf%3FOpenElement&ei=6aYOT87yAY3u-gb0tvz4Ag&usg=AFQjCNEJ3uS1QKOr9Exlu6DYn56010xOA&sig2=CLWk1j_ulFIDBpKAmmHuOA), last accessed on 12/01/12; Extra-territorial jurisdiction of ECHR States, December 2011, last accessed on 12/01/12 [http://www.echr.coe.int/NR/rdonlyres/DD99396C-3853-448C-AFB4-67240B1B48AE/0/FICHES\\_Extraterritorial\\_Jurisdiction\\_EN.pdf](http://www.echr.coe.int/NR/rdonlyres/DD99396C-3853-448C-AFB4-67240B1B48AE/0/FICHES_Extraterritorial_Jurisdiction_EN.pdf);

Based on these grounds, the court awarded 915,000 euros in damages and costs against Turkey. It is important to note that this was only for the “loss of use” of her property over the years until the decision and not awarded as compensation for a valid expropriation of her title.

The 2001 decision in the 4th Interstate Application<sup>12</sup> relating to breach of property rights, and also several other human rights breaches, similarly confirmed that Turkey was rightly held responsible for breaches by the authorities in the north. It also held that the treatment of property rights of Greek Cypriots in the complaint was a breach of human rights. The ECtHR refused to create a vacuum or a ‘black hole’ in terms of protection of human rights in the north of Cyprus by holding that the Republic of Turkey could not be held responsible because the administration complained of was that of the unrecognised Turkish Republic of Northern Cyprus. The Turkish Cypriot authorities were held to be the “subordinate local authority” of the Republic of Turkey and therefore subject to the jurisdiction and supervision of the ECtHR. This finding is important as it establishes a method whereby, while the TRNC is an unrecognised state incapable of being a signatory to the European Convention and its Protocols, the ECtHR provides recourse for claims of human rights breaches in the territory against Turkey.

After the landmark decision of *Loizidou*, the ECtHR held a further thirty Greek Cypriot complaints admissible and continued to rule that Turkey should pay compensation and costs to the complainants for the breach of their fundamental property rights. Of the damages awarded in decided cases, the Republic of Turkey has paid only one. The damages awarded to Titina Loizidou were paid in December 2003. It is no coincidence that this was a time when all interested parties were involved in intense negotiations under the auspices of the UN Secretary General in order to finalise and put to simultaneous referenda ‘the Annan Plan’, a draft plan for the comprehensive solution to the Cyprus problem. The payment was described by Turkey as a gesture of good will and commitment to resolving the Cyprus problem through the ongoing process at the time, stressing that Turkey would not pay any other judgement of the ECtHR on this point, a ‘promise’ which they have so far kept.

## **B) Other major ECHR cases relating to property rights in North Cyprus**

After the *Loizidou* decision, others of the Greek Cypriot cases in the ECtHR have also been determined along the same principles. These include: *Demades v. Turkey*,<sup>13</sup> *Economou v. Turkey*,<sup>14</sup> *Evagorou Christou v. Turkey*,<sup>15</sup> *Gavriel v. Turkey*,<sup>16</sup> *Ioannou v. Turkey*,<sup>17</sup> *Kyriacou v. Turkey*,<sup>18</sup> *Michael v. Turkey*,<sup>19</sup> *Nicolaides v. Turkey*,<sup>20</sup> *Orphanides v. Turkey*,<sup>21</sup> *Sophia Andreou v. Turkey*,<sup>22</sup> *Solomonides v. Turkey*,<sup>23</sup> *Andreou Papi v. Turkey*,<sup>24</sup> *Christodoulidou v. Turkey*,<sup>25</sup>

---

12. Application ECHR 25781/94

13. Council of Europe, “Case of *Demades v. Turkey*”, Application ECHR 1621/90, [http://www.law.gov.cy/Law/lawoffice.nsf/0/2D4D49D3282B6AE2C225743400271BE4/\\$file/Demades%20v.Turkey%2022.4.2008.doc](http://www.law.gov.cy/Law/lawoffice.nsf/0/2D4D49D3282B6AE2C225743400271BE4/$file/Demades%20v.Turkey%2022.4.2008.doc), last accessed 12/01/12.

14. Application ECHR 18405/91

15. Application ECHR 18403/91

16. Application ECHR 41355/98

17. Application ECHR 18364/91

18. Application ECHR 18407/91

19. Application ECHR 18361/91

20. Application ECHR 18406/91

21. Application ECHR 36705/97

22. Application ECHR 8360/91

23. Application ECHR 16161/90

24. Application ECHR 16094/90

25. Application ECHR 16085/90

54 | Diogenous and Tseriotis v. Turkey,<sup>26</sup> Epiphaniou and others v. Turkey,<sup>27</sup> Hadjiprocopiou and others v. Turkey,<sup>28</sup> Hadjithomas and others v. Turkey,<sup>29</sup> Hapeshi and Hapeshi-Michaelidou v. Turkey,<sup>30</sup> Hapeshis and others v. Turkey,<sup>31</sup> Iordanis Iordanou v. Turkey,<sup>32</sup> Josephides v. Turkey,<sup>33</sup> Loizou and other v. Turkey,<sup>34</sup> Olymbiou v. Turkey,<sup>35</sup> Ramon v. Turkey,<sup>36</sup> Rock Ruby Hotels Ltd v. Turkey,<sup>37</sup> Saveriades v. Turkey<sup>38</sup>, Skyropiia Yialias Ltd v. Turkey<sup>39</sup>, Strati v. Turkey<sup>40</sup>, Vrahimi v. Turkey,<sup>41</sup> Zavou and other v. Turkey.<sup>42</sup>

Those cases that have passed the stage of admissibility are being dealt with in the ECtHR while the others are required under Demopoulos and others v. Turkey to either apply to the Immoveable Property Commission (IPC) or 'wait for the solution'.

### **C) The case of Xenides-Arestis against the Republic of Turkey: creating a domestic remedy in North Cyprus, Law 49/2003**

It is usual procedure that when there are a flood of cases to the ECtHR against a contracting state on a point that the court has already ruled on, the court is not prepared to sit and hear all such cases as if it were a court of first instance in the defendant state. Instead, the ECtHR will require a domestic mechanism to be created to deal with the alleged breaches in line with its decisions thereby providing a local remedy. Only after the exhaustion of a local remedy without results will the court entertain applications to the ECtHR.

At the time of the Loizidou case, Titina Loizidou was unable to cross the Green Line which is guarded by security forces who prevented access to her property and the enjoyment of her ownership rights. Loizidou had tested this by taking part in a number of 'women walk home' protests to cross the line and had even been detained and held by Turkish Cypriot police, another issue which she took to ECtHR in addition to her complaints relating to her property. The difficulty in crossing to the north was a further factor in arguing that there was no accessible domestic remedy for applicants to exhaust before going directly to the ECtHR in Strasbourg. Whilst not all of the acts of the TRNC state were declared invalid, Article 159 of the TRNC Constitution was held by the court to be invalid and incapable of depriving Loizidou of her property rights.

During the Xenides-Arestis case however a number of different factors came into play. In June 2003, the TRNC passed law no 49/2003 setting up a property commission to which Greek Cypriots could apply and claim compensation or exchange for their properties in the north and argued that a local remedy had been created which had to be exhausted before the case could proceed. This was a first major response by the Turkish side to the pressure

---

26. Application ECHR 16258/90  
27. Application ECHR 19900/02  
28. Application ECHR 37395/97  
29. Application ECHR 39970/98  
30. Application ECHR 35214/97  
31. Application ECHR 38179/97  
32. Application ECHR 43685/98  
33. Application ECHR 21887/93  
34. Application ECHR 16682/90  
35. Application ECHR 16091/90  
36. Application ECHR 29092/95  
37. Application ECHR 46159/99  
38. Application ECHR 16160/90  
39. Application ECHR 47884/99  
40. Application ECHR 16082/90  
41. Application ECHR 16078/90  
42. Application ECHR 16654/90

from Strasbourg to relieve the tension, both legal and political, as a result of approximately 1500 cases, nearly all of which were now destined to end against Turkey on the basis of *Loizidou* and the 4th interstate decisions.

The commission set up in the North under law 49/03 received very few applications, a total of three. The reason for this was that the Greek Cypriot leadership and public opinion in general were, and to a lesser degree still are, strongly opposed to applying to an authority which they regard as a 'pseudo' state, fearing any such step as implied recognition of an entity that undermines the 'legitimate' Republic of Cyprus. The first group of applicants to the commission in the North were followed, harassed and accused in the media and by politicians of committing treason against the 'national cause'. In addition to this, it was feared that a large number of applications would weaken the fierce challenge to the validity of the commission in the legal processes continuing in Strasbourg.

The decision in *Xenides-Arestis* on admissibility on 6 April 2005, among other points, found that the Property Commission under law 49/2003 was not effective because it did not contain even the possibility of restitution as a remedy, nor did it provide for non-pecuniary damages, a remedy which the ECtHR could award where appropriate. The decision went further to suggest that the commission could be made more effective if there was an inclusion of international experts as members, and if all members of the commission did not have any interest in the matters they were adjudicating. It can be said that at the admissibility stage of the *Xenides-Arestis* case, the ECtHR provided the Turkish side with a 'recipe' for the format of the mechanism that they may hold to be an effective remedy for claims for breach of human rights relating to property in North Cyprus.

#### **D) Law 67/2005: Making the domestic remedy in North Cyprus 'effective'**

The TRNC restructured the Immoveable Property Commission to comply with the 'recipe' described in the *Xenides-Arestis* case with Law 67/2005 which passed the TRNC House of Representatives with a very slim majority and against very strong protests from the major opposition UBP (National Unity Party) which fulfilled its threat to challenge the law in the TRNC Constitutional Court for being against the 1985 constitution. The Turkish Cypriot government of the time in cooperation with the Turkish government regarded it as essential to pass this law and create a property commission that met the requirements of the *Xenides-Arestis* admissibility decision, relieving some of the pressure created by the flood of cases to the ECtHR.

The case Number 3/2006 in the TRNC Constitutional Court filed by the UBP challenged the law claiming that Article 159 of the 1985 constitution allowed only monetary compensation for Greek Cypriot property and not restitution because of its wording. Allowing restitution was alleged to contravene a major agreed parameter of the solution to the Cyprus problem, namely bi-zonality, by enabling Greek Cypriot claimants to return to their properties in the north. It was argued on behalf of the UBP that such a development would give rise to bloodshed as in the past when the two communities lived together and that the right to life was at stake; this, they argued is a more fundamental human right than property rights. Political rather than clear legal arguments were used also to oppose non-pecuniary damages alleging that to give such awards would be an acceptance of 'blame and fault' of the Turkish side for the armed conflict in Cyprus giving rise to such damages. It was argued that this was clearly contrary to the "historical fact" that Greece and the Greek Cypriots were to blame for the events up to and including 1974. It was argued on behalf of the Parliament

in support of the law and the Property Commission that ECtHR case law such as *Loizidou* and more recently *Xenides-Arestis* are a part of the domestic law of the TRNC and therefore binding on the Constitutional Court. It was also argued that the wording of Article 159 of the Constitution was open to an interpretation that embraced restitution and exchange in addition to compensation, and that payment of non pecuniary damages is not against any article in the constitution.

The court held the law to be consistent with the TRNC constitution and rejected the application. This was a ground breaking development in both property rights in North Cyprus and the basis of Turkish Cypriot human rights law in that it reconfirmed the direct applicability of the European Convention on Human Rights and the case law of the ECtHR on the local legal system.

The purpose of 67/05, The Law for the Compensation, Exchange and Restitution of Immovable Properties Which are Within the Scope of Sub-Paragraph (b) of Paragraph 1 of Article 159 of the Constitution<sup>43</sup> is as follows:

- S. 3. The purpose of this Law is to regulate the necessary procedure and conditions to be complied with by persons in order to prove their rights regarding claims in respect to movable and immovable properties within the scope of this Law, as well as, the principles relating to restitution, exchange of properties and compensation payable in respect thereof, having regard to the principle of and the provisions regarding protection of bi-zonality, which is the main principle of 1977-1979 High level Agreements and of all the plans prepared by the United Nations on solving the Cyprus Problem and without prejudice to any property rights or the right to use property under the Turkish Republic of Northern Cyprus legislation or to any right of the Turkish Cypriot People which shall be provided by the comprehensive settlement of the Cyprus Problem.

The details of the criteria for each of the remedies available largely reflect the rationale behind the property provisions in the Annan Plan. Whether one is able to obtain exchange or compensation, or restitution before or after the solution will depend on a number of factors the major one being the status of the current user and any substantial improvement made to the property (sections 6 and 8). Section 9 provides a procedure for appeal or review of any decision of the commission to the Administrative Court. This is a part of the mechanism which must be exhausted before complainants can resort to the ECtHR.

The composition of the commission (sections 11 and 12) incorporates the recommendation to have foreign international experts as members and also a requirement that members not be persons benefiting directly or indirectly from property 'abandoned' by Greek Cypriots under Article 159 of the TRNC constitution. The IPC is a board made up of up to seven members two of which are foreign human rights experts.

The IPC is located in "Saray Önü", Lefkoşa (north Nicosia) within a ten minute walk from the two check-points along the Green Line, the Ledra Palace and the Ledra Street crossings, complying with the need to be easily accessible to potential applicants. Applicants can opt for non-disclosure of their identity to the public. The law, regulations, procedures and statistics of the IPC are available through the internet in both Turkish and English.<sup>44</sup>

As of 18 November 2011, there had been 2,355 applications to the IPC. 187 of these

---

43. <http://www.ncilawgroup.com/pdf/Statute.pdf> , last accessed on 12/01/12.

44. See the web site <http://www.tamk.gov.ct.tr>



have been resolved through friendly settlements while full hearings have been held for seven of them and £61,654,740 (GBP) has been paid in compensation. There have been two rulings for exchange and compensation, one ruling for restitution and five rulings for restitution and compensation. One complainant has been awarded a decision for restitution after the solution and there has been one award for partial restitution. So far, three applications which have been taken to the Administrative Court for judicial review of the IPC's decision have been finalised thereby exhausting local remedies. The applicant in these cases has now applied to the ECtHR to challenge the commission's refusal to reinstate and also the rejection of an application by the shareholders of a property which was registered in the name of a company in 1974.

As the number of applications increase, there are complaints of a slowing down of the procedure and delays in payment even after friendly settlements have been reached. Despite this, the political will of both the Turkish and the Turkish Cypriot governments working in cooperation on this matter remains committed to the continued functioning of the IPC as a measure to provide an interim remedy for property claims of Greek Cypriots pending a solution to the Cyprus problem. This has been reconfirmed by the extension of the time limit for applications which was to end in December 2011 by two years to December 2013.

The most important difference between the judgements for compensation awarded by the ECtHR until now and the outcomes of the majority of IPC applications finalised by amicable settlement so far is that in the ECtHR, the award is for "loss of use", a figure that represents damages for the continuing breach of the owners' property rights. The figures awarded by the IPC on the other hand are paid to Greek Cypriot complainants who have reached an amicable settlement in return for their relinquishing all property rights or claims in favour of the Turkish Cypriot state.

Whilst according to the Demopoulos decision, cases in the ECtHR that have not passed the admissibility stage now have to be heard in the IPC in North Cyprus, approximately thirty cases which had already passed this stage are before the ECtHR for judgement on damages to be awarded. At the just satisfaction stages of cases that have been declared admissible prior to the Demopoulos decision, when parties present views to the ECtHR on the calculation of damages, the Turkish side has submitted figures calculated through the IPC. In several cases these figures have been found to be "reasonable," while the applicants' claims have been regarded as exaggerated and unrealistic. An example of this is the case of *Zavou and others v. Turkey*:

44. Having regard to the above considerations, the Court considers that the sums claimed by applicants nos. 1, 2 and 4 in respect of pecuniary and non-pecuniary damage (see paragraphs 21 and 23 above) are excessive. It considers that the amount which, according to the Government, the IPC could have offered the applicants in respect of loss of use (the global sum of EUR 1,634,862 - see paragraphs 34-35 above) constitutes a fair basis for compensating the damage sustained by them, having regard to the number, location and physical characteristics of the properties described in paragraphs 15-18 above.

Consequently, the IPC is currently serving a double function both as a local remedy of first resort to property claims as well as a source of calculation of damages for cases already found admissible in the ECtHR.

The outcome of the assessment of the effectiveness of the IPC by the ECtHR in the Demopoulos case has been the most substantial development in the legal field in North Cyprus and, in effect, a measure of the current respect for human rights relating to property. It also has a far reaching impact on the perceptions of law and justice concerning the property element of the ongoing search for a negotiated settlement to the Cyprus problem. This is because after over thirty-five years of disputes arising over ownership and use of property, new and different approaches have been pronounced in the Demopoulos decision which overturns past presumptions of human rights and justice in property rights which have shaped the 'positions' of the sides at the negotiating table. It is helpful to look at each of these presumptions and how they have been overturned in order to see the present state of property rights in North Cyprus.

### Presumptions after Loizidou

The decision in Loizidou stated clearly that the ECtHR was of the opinion that the constitution, laws and acts of the Turkish Cypriot state did not alter the property rights of a Greek Cypriot holder of 1974 title deeds. This has been interpreted by the Greek Cypriot owners as well as the leadership to mean an indisputable right to return and restitution of the property. This has shaped public opinion and the official position of the leadership as to what constitutes human rights and justice in relation to property. The Demopoulos decision however contains the view that the passage of time and the current users of property since 1974 are an important factor in deciding what would be a just remedy for those deprived of their property rights.

Para. 84. ...

some 35 years have elapsed since the applicants lost possession of their property. Generations have passed. The local population has not remained static. Turkish Cypriots who inhabited the north have migrated elsewhere; Turkish-Cypriot refugees from the south have settled in the north; Turkish settlers from Turkey have arrived in large numbers and established their homes. Much Greek-Cypriot property has changed hands at least once, whether by sale, donation or inheritance.

Para. 5. ...

the Court finds itself faced with cases burdened with a political, historical and factual complexity flowing from a problem that should have been resolved by all parties assuming full responsibility for finding a solution on a political level. This reality, as well as the passage of time and the continuing evolution of the broader political dispute must inform the Court's interpretation and application of the *Convention which cannot, if it is to be coherent and meaningful, be either static or blind to concrete factual circumstances*.<sup>46</sup>

The ECtHR has reflected in its decision the impact of political developments, or lack of it, in stating their interpretation of convention rights in the circumstances in an unresolved Cyprus.

A further presumption in the arguments of Greek Cypriot applicants has been that the use of their property by 'settlers', or immigrants from Turkey in particular will

45. Grand Chamber Decision as to the Admissibility of Application nos. 46113/99, 3843/02, 13751/02, 13466/03, 10200/04, 14163/04, 19993/04, 21819/04 by Takis Demopoulos and Others, Evoulla Chrysostomi, Demetrios Lordos and Ariana Lordou Anastasiadou, Eleni Kanari-Eliadou and Others, Sofia (Pitsa) Thoma Kilara Sotiriou and Nina Thoma Kilara Moushoutta, Yiannis Stylias, Evdokia Charalambou Onoufriou and Others and Irini (Rena) Christosomou against Turkey.

46. Emphasis mine.

automatically be held to be a breach of their human rights. The ECtHR however emphasizes in the above paragraphs the relevance of potential hardship to all individuals who happen to have “established their homes” in such property in the event of “blanket restitution”. The ECtHR cases relating to property disputes in Cyprus show a development from an absolute perception of the sanctity of property rights to one where, the satisfaction of these rights can be secured through methods other than restitution, particularly when this remedy would cause disproportionate new wrongs in order to redress past ones:

Para. 116. ...

The Court must also remark that some thirty-five years after the applicants, or their predecessors in title, left their property, it would risk being arbitrary and injudicious for it to attempt to impose an obligation on the respondent State to effect restitution in all cases, or even in all cases save those in which there is material impossibility, a suggested condition put forward by the applicants and intervening Government which discounts all legal and practical difficulties barring the permanent loss or destruction of the property. It cannot agree that the respondent State should be prohibited from taking into account other considerations, in particular the position of third parties...

Para. 117. ...

It is evident from the Court’s case-law that while restitution laws implemented to mitigate the consequences of mass infringements of property rights caused, for example, by communist regimes, may have been found to pursue a legitimate aim, the Court has stated that it is still necessary to ensure that the redress applied to those old injuries does not create disproportionate new wrongs. To that end, the legislation should make it possible to take into account the particular circumstances of each case (see, for example, *Pincová and Pinc v. the Czech Republic*, no.36548/97, § 58, ECHR 2002-VIII). Thus, there is no precedent in the Court’s case-law to support the proposition that a Contracting State must pursue a blanket policy of restoring property to owners without taking into account the current use or occupation of the property in question.

There is a rejection of the presumption which the Greek Cypriot side also brings to the negotiations table, allegedly reinforced by the *Loizidou* case, that it is a matter of human rights that the owner has the first right to determine whether or not to demand restitution.

Para. 117: ...

there is no precedent in the Court’s case-law to support the proposition that a Contracting State must pursue a blanket policy of restoring property to owners without taking into account the current use or occupation of the property in question.

## **F) Arguments regarding validity of acts and mechanisms of the Turkish Cypriot state for the purposes of human rights**

As in *Demopoulos*, in the *Loizidou* case it was argued by the applicant that as the TRNC was a non recognised, “non-existent” entity, all its legislation, mechanisms organs and acts were invalid and incapable of having any legal effect, and that to require exhaustion of the legal mechanisms of the TRNC would be to give legitimacy to an “illegal occupation”. Although not going this far, the court declared Article 159 of the TRNC constitution invalid in deciding that *Loizidou*’s property had remained unaffected by any of the provisions of the Turkish Cypriot authorities. This aspect of the ECtHR decisions on property rights in North Cyprus has brought several references to the “*Namibia Case*” which is an international law precedent relating to the validity or otherwise of the administrative acts of unrecognised states. In *Demopoulos*, the court clarified the applicability of the “*Namibia*” principle further to the situation in North Cyprus.

Para. 93. ...

In particular, in these proceedings, the parties have differed as to the relevance or applicability of the so-called “Namibia Principle”: this, in brief, provides that even if the legitimacy of the administration of a territory is not recognised by the international community, “international law recognises the legitimacy of certain legal arrangements and transactions in such a situation, ... the effects of which can be ignored only to the detriment of the inhabitants of the [t]erritory<sup>47</sup>

Para. 94. ...

the mere fact that there is an illegal occupation does not deprive all administrative or putative legal or judicial acts therein of any relevance under the Convention. As stated in the inter-State case:

... the obligation to disregard acts of *de facto* entities is far from absolute. Life goes on in the territory concerned for its inhabitants. That life must be made tolerable and be protected by the *de facto* authorities, including their courts; and in the very interest of the inhabitants, the acts of these authorities related thereto cannot simply be ignored by third States or by international institutions, especially courts, including this one.<sup>48</sup>

The court was not convinced by arguments that could impute a breach of human rights to an authority, albeit the subordinate local authority of Turkey, but then reject any efforts to provide means to remedy such breaches.

### **G) The Presumption that the ECHR will judge purely on past case-law**

The ECtHR in deciding the Demopoulos and Others cases looked in depth at the developments in Cyprus since the Loizidou case such as provisions on property in the Annan Plan of 2004. This examination expands the courts vision of how property disputes in Cyprus may be resolved in methods other than certain or ‘blanket’ restitution and confirms that the IPC presents reasonable alternative remedies which the court will accept as capable of satisfying the requirements of human rights. The ECtHR rejects becoming the forum to be resorted to in order to resolve the enormous number of Greek Cypriot property claims pending a comprehensive solution to the Cyprus problem. In effect the court requires that complainants either resort to the IPC or await the political solution.

Para. 128: ...

this decision is not be interpreted as requiring that applicants make use of the IPC. They may choose not to do so and await a political solution. If, however at this point in time, any applicant wishes to invoke his or her rights under the Convention, the admissibility of those claims will be decided in line with the principles and approach above.

---

47. Advisory Opinion of the International Court of Justice in the Namibia case (Legal Consequences for States of the Continued Presence of South Africa in Namibia (South West Africa) Notwithstanding Security Council Resolution 276 (1970), [1971] International Court of Justice Reports 16., p. 56, § 125.

48. *ibid.*, § 96.

## **CHAPTER FOUR: HUMAN RIGHTS RELATING TO PROPERTY OF TURKISH CYPRIOTS AND FOREIGN NATIONALS IN NORTH CYPRUS**

The periods of conflict on the island of Cyprus in particular since 1963 have resulted in problems affecting not just the property rights of Greek Cypriots, Armenian Cypriots and Maronites (see report on Minority rights) but also of Turkish Cypriot property in the north. There are several examples of the owners of property being deprived of its use since 1963, 1974 and some even later as military areas, buffer zone or other 'military purposes'. Vast areas have been fenced off for use as military camps completely depriving the owners of its use even though the property remains registered in their name. In other areas, farmers and other owners are temporarily forbidden to enter their land because it is being used for military exercises. A formal complaint by a land owner of such deprivation often triggers a decision to compulsorily acquire the property. In such a situation the relevant laws relating to compensation and the right to challenge and negotiate the figures involved are implemented. Although this appears to be a process compliant with property rights there are two major practices which make them questionable in terms of human rights.

Firstly, the large amount of land actually in the possession of the military authorities and defined as 'military areas' does not always fall into the legal definition of property which can be compulsorily acquired, even if compensated, because arguably, such large amounts of land are not required for an essential use for the 'public good'. There is a current challenge pending a decision in the Administrative Court to such an acquisition. The defence to the challenge by the Attorney General's office has relied on the need of the 'Turkish Armed Forces' for the property concerned. This has raised the issue of whether it is a lawfully justifiable acquisition of a property on the request of a non-Cypriot military force which is a self declared temporary presence on the island under a treaty of guarantee pending a solution to the Cyprus problem.

The second human rights problem faced by Turkish Cypriots and other foreign national property owners who have reached the final stages of a compulsory acquisition procedure is that the state is showing excessive delays in actually paying agreed sums. As a result, property owners suffer severe loss from not receiving their money despite deprivation of their property. These delays have been known to be of up to four years, causing loss of several thousands of Turkish Lira in interest on larger areas expropriated.

### **A) Claims for violation of the right to respect for home**

After the 2004 referenda on the Annan Plan, the North experienced a construction boom whereby large numbers of construction companies and individuals started to develop land, building mostly holiday homes and marketing them to foreign nationals. Several developers soon started to suffer financial difficulties and failed to complete or deliver the properties or titles to properties built in contravention of their contracts. In an effort to overcome their cash flow problems, some developers proceeded to mortgage the land on which the houses were constructed. Developers who were not able to pay off mortgages were sued by banks and judgements obtained against them included an order for the sale of

62 | the land by auction even though many of the houses on the land were now occupied by the contractual owners/purchasers. The land of the project known as 'Kulaksız 5' in Kyrenia was sold by auction and purchased by the judgement creditor bank. Consequently the purchasers and occupiers of the homes in the project now face eviction and dispossession with no realistic chance of being compensated for their losses. Although primarily a commercial dispute, the purchasers are raising claims against the state, among other things, for accepting a mortgage on land on which other parties had equitable rights. Furthermore, it appears that the legal process leading up to the auction of the land was done to the exclusion of the affected purchasers. A number of other similarly affected purchasers are also filing actions both in the domestic courts and in the ECtHR on grounds of interference with the right to respect for home but there are no finalised decisions on this point to date.

## **B) Recommendations for the improvement of Human Rights relating to Property**

### **The Immoveable Property Commission**

In particular since the ECtHR Demopoulos decision, the IPC is an established and approved mechanism for remedy for the largest area of breach of property rights in North Cyprus, namely the rights of Greek Cypriots with title deeds dating back to 1974. However, the present functionality of the IPC needs reinforcing with infrastructure, funding and staff. Present inefficiencies in the system include slowness of obtaining pleadings from the defence, namely the attorney representing the state. Such pleadings incorporate an evaluation by the state of an initial figure which is considered adequate compensation for the applicant. In practice, this provides a basis on which parties enter a discussion or bargaining stage which can lead to an amicable settlement based on a figure acceptable to all. This deficiency can be remedied by an extension of the team of civil servants who investigate in great detail the validity of claims relating to both ownership and values and loss of use as well as increasing the team of state attorneys who draft defence pleadings and represent the state in the negotiations for amicable settlement or the full hearings of applications.

Dates requested for full hearings of applications on the other hand can be held up for extensive periods as the foreign members of the commission arrive to preside over hearings only for short periods three or four times a year.

Another delay which is causing serious criticism by applicants and their lawyers is the delay in paying the compensation even after agreement and without any provision for interest to cover the time waited.

There is a possibility that if the delays stated above become excessive, they can be used by an applicant wishing to challenge the 'effectiveness' of the commission by taking a complaint directly back to Strasbourg again on any or all of these grounds.

The criteria of the IPC for reinstatement makes this remedy a very rare one to obtain and as expected only one of the applications which have exhausted local remedies has gone to the ECtHR on this point. Similarly, while the IPC is empowered to award loss of use under its law, in practice, there are no awards being made for loss of use alone but only in conjunction with compensation for giving up all rights to a property. This may be another point that could be challenged by an applicant after exhausting the mechanism, in particular relating to property in the fenced off area of Varosha. Varosha under the domestic law is technically under military use and therefore not available for restitution whereas owners of property there are generally not interested in accepting compensation in return for giving up all future

For the TRNC and Turkey, the more beneficial approach would be to make the IPC more efficient and effective thereby preventing potential judgements against them in the ECtHR. One important major improvement that can be made to the IPC is to make the option of 'exchange' more functional. While this is a remedy on paper (s.4 Law 67/ 2005), in practice, there is no access for an applicant to any catalogue or list of property which can be offered through the IPC. Currently, those requesting exchange are asked to 'suggest' a property in the south that they would find acceptable, but rarely receive a positive or early response. The only case to date in which exchange has been awarded by the IPC, the case of Tymvios, has proved problematic in implementation in the south because of a reluctant Greek Cypriot administration which continues to raise obstacles to putting the exchange into effect. Tymvios is taking this issue back to the ECtHR to complain this time of the non-implementation by the Republic of Cyprus of a friendly settlement which was approved by the court.

The current political positions of the two sides relating to property prevent any cooperation or coordination to make the IPC operate more smoothly. Practical difficulty needs to be overcome by the mutual acceptance of a joint or parallel mechanisms which would provide remedies for both Greek Cypriots with property claims in the North and Turkish Cypriots with property claims in the south. The Property Commission envisaged by the Annan Plan was an example of such a mechanism.

### **C) The property provisions of the Annan Plan**

Article 10 of the Main Articles of the 5<sup>th</sup> version of the Annan Plan dated 31<sup>st</sup> March 2004 was as follows:

1. Claims by property owners dispossessed by events prior to entry into force of this Agreement shall be resolved in a comprehensive manner in accordance with international law, respect for the individual rights of dispossessed owners and current users, and the principle of bi-zonality.
2. In areas subject to territorial adjustment, properties shall be reinstated to dispossessed owners.
3. In areas not subject to territorial adjustment, the arrangements for the exercise of property rights, by way of reinstatement or compensation, shall have the following basic features:
  - a) Dispossessed owners who opt for compensation or whose properties are not reinstated under the property arrangements shall receive full and effective compensation on the basis of value at the time of dispossession plus inflation;
  - b) Current users, being persons who have possession of properties of dispossessed owners as a result of an administrative decision, may apply for and shall receive title if they agree in exchange to renounce their title to a property, of similar value and in the other {component state}, of which they were dispossessed;
  - c) Current users may also apply for and shall receive title to properties which have been significantly improved provided they pay for value in original condition;
  - d) There shall be incentives for owners to sell, lease or exchange properties to current users or other persons from the {component state} in which a property is located;
  - e) Properties not covered by the above shall be reinstated five years after entry into force of this Agreement (three years for vacant properties), provided that no more than X% of the area and residences in either {component state} and Y% in any given municipality or village (other than villages specifically designated in this Agreement) shall be reinstated to owners from the other {component state} and

f) Current users who are Cypriot citizens and are required to vacate property to be reinstated shall not be required to do so until adequate alternative accommodation has been made available.

4. Property claims shall be received and administered by an independent, impartial Property Board, composed of an equal number of members from each {component state}, as well as non-Cypriot members. No direct dealings between individuals shall be necessary.

The Annan Plan was put to spontaneous referenda on 24 April 2004 but failed to obtain a majority of the votes of the Greek Cypriot community making the whole draft agreement automatically null and void. Although drafted with the contribution and approval of international experts on property rights who found these provisions to be consistent with human rights, it has been argued that these were among the sections of the plan which did not coincide with the Greek Cypriot public opinion of justice relating to property rights, and was a major cause for the rejection of the plan.

The IPC and law 62/05 have echoed the basic philosophy in these provisions from the Annan Plan attempting to balance the rights of original registered owners and that of those who in the meantime have used, invested and acquired such property. The Demopoulos decision of the ECtHR which examines these provisions at length can be interpreted as approving the adoption of this approach to satisfy the needs of human rights.

### **Property rights of Turkish Cypriots and other nationals**

Breaches of property rights arising out of the use of private property by the military authorities or within designated 'military zones' need to be carefully documented and examined with a view to eliminating unnecessary interference with property rights. The appropriateness of systematic 'compulsory acquisition' of any land reclaimed by the owner from military use is questionable both on grounds of legality and economy.

As the solution to the Cyprus problem gets prolonged even further, more emphasis is needed on the normalisation of the domestic legal order so that 'military zones' are no longer regarded indiscriminately as more important than individual property rights. The inability of the state to promptly pay the compensation for property compulsorily acquired reaffirms the impression that this disregard for full property rights is also a very large and in many instances an unnecessary burden on the state budget.



## CONCLUSION:

Human rights relating to property in North Cyprus are covered and protected by constitutional provisions and the adoption (albeit unilaterally) into the domestic law of the European Convention on Human Rights and ECtHR case law. However, the failure to reach a final agreed solution to the Cyprus problem is a major obstacle to the full implementation of human rights relating to property; this is the situation not only for the Greek Cypriots who have been displaced but also for some of the Turkish Cypriot property owners who sometimes find that the use of their property by the large military presence on the island is treated by the state as having a priority over their human rights relating to property.

As a result, normalisation of property rights for registered owners, irrespective of ethnic origin, has not been prioritised and continues to be a problematic area of the law.

For the first time since 1974, through the ECtHR case law on property rights in North Cyprus, a legal mechanism, namely the Immoveable Property Commission has been established to deal with the complaints by Greek Cypriots who have lost the possession and benefit of their properties in North Cyprus. Although far from perfect, the commission has become a valuable effort to try to resolve some of the property rights breaches of hundreds of thousands of people displaced as a result of the hostilities on the island in 1974. Until a solution is reached, the experience of the IPC may assist in the formation of a similar mechanism in south Cyprus where many Turkish Cypriots are being denied their human rights relating to property they have left there.

There are an ever increasing number of complaints arising from the bankruptcy of developers and takeovers by banks of homes paid for and occupied by bona fide purchasers. Although currently a pressing problem in the north, it is not yet clear whether courts of law, domestic or otherwise will see these disputes as within the ambit of fundamental human rights.



Council of Europe, "Case of Demades v. Turkey", Application ECHR 1621/90, [http://www.law.gov.cy/Law/lawoffice.nsf/0/2D4D49D3282B6AE2C225743400271BE4/\\$file/Demades%20v.Turkey%2022.4.2008.doc](http://www.law.gov.cy/Law/lawoffice.nsf/0/2D4D49D3282B6AE2C225743400271BE4/$file/Demades%20v.Turkey%2022.4.2008.doc), last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Economou v. Turkey", Application ECHR 18405/91, [http://www.internal-displacement.org/8025708F004CE90B/\(httpDocuments\)/EA8E5B024FCA297CC125754C0064814C/\\$file/CASE+OF+ECONOMOU+v.doc](http://www.internal-displacement.org/8025708F004CE90B/(httpDocuments)/EA8E5B024FCA297CC125754C0064814C/$file/CASE+OF+ECONOMOU+v.doc), last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Evagorou Christou v. Turkey", Application ECHR 18403/91, [http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=5&sqi=2&ved=0CDoQFjAE&url=http%3A%2F%2Fwww.internal-displacement.org%2F8025708F004CE90B%2F\(httpDocuments\)%2F5EC8E730500E769AC125754C00669B7B%2F%24file%2FCASE%2BOF%2BEVAGOROU%2BCHRISTOU%2Bv.doc&ei=WLMOT9KgDIzn-gbEyvj3Ag&usg=AFQjCNEwQQwis5IhKC1ln17NLuAu7aSi7Q&sig2=nATCFejK UyMuFJPOPairkw](http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=5&sqi=2&ved=0CDoQFjAE&url=http%3A%2F%2Fwww.internal-displacement.org%2F8025708F004CE90B%2F(httpDocuments)%2F5EC8E730500E769AC125754C00669B7B%2F%24file%2FCASE%2BOF%2BEVAGOROU%2BCHRISTOU%2Bv.doc&ei=WLMOT9KgDIzn-gbEyvj3Ag&usg=AFQjCNEwQQwis5IhKC1ln17NLuAu7aSi7Q&sig2=nATCFejK UyMuFJPOPairkw), last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Gavriel v. Turkey", Application ECHR 41355/98, [http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=18&ved=0CFMQFjAHOAo&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile27.pdf%26zip%3Dno&ei=8bMOT-f0JIm0-Qamu9HsAg&usg=AFQjCNE-gI2nzaupeAdSjrlMljc\\_HQ6Fgg&sig2=Ah4qGzqVP7wBNvxLVgp4eg](http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=18&ved=0CFMQFjAHOAo&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile27.pdf%26zip%3Dno&ei=8bMOT-f0JIm0-Qamu9HsAg&usg=AFQjCNE-gI2nzaupeAdSjrlMljc_HQ6Fgg&sig2=Ah4qGzqVP7wBNvxLVgp4eg), last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Kyriacou v. Turkey", Application ECHR 18407/91, [http://www.internal-displacement.org/8025708F004CE90B/\(httpDocuments\)/3340370269BC9D1CC125754C0065D573/\\$file/CASE+OF+KYRIAKOU+v.doc](http://www.internal-displacement.org/8025708F004CE90B/(httpDocuments)/3340370269BC9D1CC125754C0065D573/$file/CASE+OF+KYRIAKOU+v.doc), last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Nicolaidis v. Turkey", Application ECHR 18406/91, [http://www.lygeros.org/section\\_recours/CASE%20OF%20NICOLAIDES%20v.%20TURKEY.doc](http://www.lygeros.org/section_recours/CASE%20OF%20NICOLAIDES%20v.%20TURKEY.doc), last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Michael v. Turkey", Application ECHR 18361/91, [http://www.lygeros.org/section\\_recours/CASE%20OF%20MICHAEL%20v.%20TURKEY.doc](http://www.lygeros.org/section_recours/CASE%20OF%20MICHAEL%20v.%20TURKEY.doc), last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Orphanides v. Turkey", Application ECHR 36705/97, <http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=18&ved=0CFAQFjAHOAo&url=http%3A%2F%2Fwww.clerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile28.pdf%26zip%3Dno&ei=z7cOT8y5DIXz-gaYpbXNAG&usg=AFQjCNHqqTsPBPC0t6BxyW-JlhDncu3inQ&sig2=zap3UO25i4Bllx-tZUXtBw>, last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Sophia Andreou v. Turkey", Application ECHR 8360/91, [http://www.internal-displacement.org/8025708F004CE90B/\(httpDocuments\)/3AC513087A586454C125754C00673F89/\\$file/CASE+OF+SOPHIA+ANDREOU+v.doc](http://www.internal-displacement.org/8025708F004CE90B/(httpDocuments)/3AC513087A586454C125754C00673F89/$file/CASE+OF+SOPHIA+ANDREOU+v.doc), last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Solomonides v. Turkey", Application ECHR, 16161/90 <http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=1&ved=0CB8QFjAA&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile29.pdf%26zip%3Dno&ei=e7gOT5KzBcee-waDktHMAg&usg=AFQjCNEIyTYBcDmFO6Zjn8J6Schj5ISQ4A&sig2=ri7V5vwZJBBdncsrkQunJw>, last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Andreou Papi v. Turkey", Application ECHR 16094/90, [http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=4&ved=0CDYQFjAD&url=http%3A%2F%2Fwww.clerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile30.pdf%26zip%3Dno&ei=8bgOT66BH4Ls-gbb25zqAg&usg=AFQjCNGZBGPuUfBGaCOKMsx\\_3WgjiVKj\\_TQ&sig2=3uJlDcLOkPpPS4JoaR1G-5A](http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=4&ved=0CDYQFjAD&url=http%3A%2F%2Fwww.clerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile30.pdf%26zip%3Dno&ei=8bgOT66BH4Ls-gbb25zqAg&usg=AFQjCNGZBGPuUfBGaCOKMsx_3WgjiVKj_TQ&sig2=3uJlDcLOkPpPS4JoaR1G-5A), last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Christodoulidou v. Turkey", Application ECHR 16085/90, <http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=3&ved=0CCwQFjAC&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile31.pdf%26zip%3Dno&ei=brkOT6fNcc3z-gbOwYziAw&usg=AFQjCNFz726QfFEZWM2gQSUKELLi2MnZOQ&sig2=cj3OKt8lok9lRh7sZ7qfRQ>, last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Diogenous and Tseriotis v. Turkey", Application ECHR 16258/90, [http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=4&ved=0CDMQFjAD&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile32.pdf%26zip%3Dno&ei=y7kOT4vuMMac-wa9zvSzaAg&usg=AFQjCNHQ2nGGM2wqO\\_DbtX3CZe1ilF0Few&sig2=HrCu7KL0T08IVk3iEM9\\_4w](http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=4&ved=0CDMQFjAD&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile32.pdf%26zip%3Dno&ei=y7kOT4vuMMac-wa9zvSzaAg&usg=AFQjCNHQ2nGGM2wqO_DbtX3CZe1ilF0Few&sig2=HrCu7KL0T08IVk3iEM9_4w), last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Epiphaniou and others v. Turkey", Application ECHR 19900/02, <http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=3&ved=0CCwQFjAC&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile33.pdf%26zip%3Dno&ei=K7oOT520DIKh-QaL7ajPAG&usg=AFQjCNGK7xd0Y3SaXaSQEK6K148JUbxumQ&sig2=dwMfEXspoQtJGJ6rfSzkww>, last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Hadjiprocopiou and others v. Turkey", Application ECHR 37395/97, <http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=3&ved=0CCwQFjAC&url=http%3A%2F%2Fwww.clerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile34.pdf%26zip%3Dyes&ei=e7oOT9qXEsgM-wb0q6C0Ag&usg=AFQjCNEopEs1GHHTVjW6nnJ2GuMazFBcWw&sig2=StWiGOyJvxbRe8-d1NKiQ>, last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Hadjithomas and others v. Turkey", Application ECHR 39970/98, <http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=3&ved=0CCwQFjAC&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile35.pdf%26zip%3Dno&ei=8boOT6HZF5DugbL8bDTAg&usg=AFQjCNFkhTzvvXkhHy7u1yiBz1tQfCVy1A&sig2=Mt1jM94kHQP10G7DSjvzgz>, last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Hapeshi and Hapeshi-Michaelidou v. Turkey", Application ECHR 35214/97, <http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=5&ved=0CDoQFjAE&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile36.pdf%26zip%3Dno&ei=X7sOT4IMw577BsPpiPIC&usg=AFQjCNGvd9BilAW4EgbEOqkTQSSvnvoNPA&sig2=AFPvtFUmF5DyWQihzBXJRQ>, last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, "Case of Iordanis Iordanou v. Turkey", Application ECHR 43685/98, [http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=4&ved=0CDMQFjAD&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile38.pdf%26zip%3Dno&ei=zLsOT\\_v1BoLu](http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=4&ved=0CDMQFjAD&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile38.pdf%26zip%3Dno&ei=zLsOT_v1BoLu)

Council of Europe, “Case of Josephides v. Turkey”, Application ECHR, 21887/93 <http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=3&ved=0CCwQFjAC&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile39.pdf%26zip%3Dno&ei=B7wOT-zCE5Cf-wbwi6n1Ag&usg=AFQjCNGNjmQKhJXQ1Zklc8CsxGmcsre4YA&sig2=p0t9yDhscjpkmGaPscYgZQ>, last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, “Case of Olymbiou v. Turkey”, Application ECHR 16091/90, <http://cmiskp.echr.coe.int/tkp197/viewhbkm.asp?sessionId=30541739&skin=hudoc-en&action=html&table=F69A27FD8FB86142BF01C1166DEA398649&key=39410&highlight=>, last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, “Case of Ramon v. Turkey”, Application ECHR 29092/95, [http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=5&ved=0CD0QFjAE&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile41.pdf%26zip%3Dno&ei=rLwOT7eFGIeE-wbJooTAg&usg=AFQjCNHPT8Fe2C-YP2IYRALAseR1xsyyUQ&sig2=18k\\_hYfx0737gM7KCI5pFg](http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=5&ved=0CD0QFjAE&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile41.pdf%26zip%3Dno&ei=rLwOT7eFGIeE-wbJooTAg&usg=AFQjCNHPT8Fe2C-YP2IYRALAseR1xsyyUQ&sig2=18k_hYfx0737gM7KCI5pFg), last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, “Case of Rock Ruby Hotels Ltd v. Turkey”, Application ECHR 46159/99, <http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=4&ved=0CDMQFjAD&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile42.pdf%26zip%3Dno&ei=8rwOT4WSLIW6-Abc2LTzAg&usg=AFQjCNEy2qslaxGoORHEcg5ndnyUicLl0w&sig2=-PmqtZK2xc8DMu9oFY3CDg>, last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, “Case of Saveriades v. Turkey”, Application ECHR 16160/90, [http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=5&ved=0CDsQFjAE&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile43.pdf%26zip%3Dno&ei=UrOOT62wMYSA-wagkZ37Ag&usg=AFQjCNHkMYAO34U6\\_6G5fS3CddoLzHju4g&sig2=90\\_7YF7HEt322mc4rf9PHQ](http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=5&ved=0CDsQFjAE&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile43.pdf%26zip%3Dno&ei=UrOOT62wMYSA-wagkZ37Ag&usg=AFQjCNHkMYAO34U6_6G5fS3CddoLzHju4g&sig2=90_7YF7HEt322mc4rf9PHQ), last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, “Case of Skyropiia Yialias Ltd v. Turkey”, Application ECHR 47884/99, <http://cmiskp.echr.coe.int/tkp197/viewhbkm.asp?sessionId=70221504&skin=hudoc-en&action=html&table=F69A27FD8FB86142BF01C1166DEA398649&key=39227&highlight=>, last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, “Case of Vrahimi v. Turkey”, Application ECHR 16078/90, [http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=5&ved=0CD0QFjAE&url=http%3A%2F%2Fwww.clerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile46.pdf%26zip%3Dno&ei=Qr40T5WLC4Glgah75TvAg&usg=AFQjCNFe0vTu-6P-xYB4\\_e1D0mq9RfxXKA&sig2=Q5sgKi4u30DHsKGBQUwLoQ](http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=5&ved=0CD0QFjAE&url=http%3A%2F%2Fwww.clerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile46.pdf%26zip%3Dno&ei=Qr40T5WLC4Glgah75TvAg&usg=AFQjCNFe0vTu-6P-xYB4_e1D0mq9RfxXKA&sig2=Q5sgKi4u30DHsKGBQUwLoQ), last accessed on 12/01/12.

Council of Europe, “Case of Zavou and other v. Turkey”, Application ECHR 16654/90, <http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=6&ved=0CEEQFjAF&url=http%3A%2F%2Fclerideslegal.com%2Fdownload.php%3Ffile%3Dfile47.pdf%26zip%3Dno&ei=d74OT4qBLYnzbC063aAg&usg=AFQjCNFsoRIsGSnNrLsmARH57-KrroA5dg&sig2=rOIFSwHnKcKJdC50ed8xAQ>, last accessed on 12/01/12.

European Court of Human Rights Case of Loizidou v. Turkey [http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=2&ved=0CCQFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.moi.gov.cy%2Fmoi%2Fpio%2Fpio.nsf%2FAll%2FCF3E836BC3F3336EC2256DC300799C23%2F%24file%2FEuropean%2520Court%2520of%2520Human%2520Rights.pdf%3FOpenElement&ei=6aYOT87yAY3u-gb0tvz4Ag&usg=AFQjCNEDj3uS1QKOr9Exlu6DYn56010xOA&sig2=CLWk1j\\_ulFIDBpKAmHuoA](http://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=2&ved=0CCQFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.moi.gov.cy%2Fmoi%2Fpio%2Fpio.nsf%2FAll%2FCF3E836BC3F3336EC2256DC300799C23%2F%24file%2FEuropean%2520Court%2520of%2520Human%2520Rights.pdf%3FOpenElement&ei=6aYOT87yAY3u-gb0tvz4Ag&usg=AFQjCNEDj3uS1QKOr9Exlu6DYn56010xOA&sig2=CLWk1j_ulFIDBpKAmHuoA), last accessed on 12/01/12.

Extra-territorial jurisdiction of ECHR States, December 2011, last accessed on 12/01/12 [http://www.echr.coe.int/NR/rdonlyres/DD99396C-3853-448C-AFB4-67240B1B48AE/0/FICHES\\_Extraterritorial\\_Jurisdiction\\_EN.pdf](http://www.echr.coe.int/NR/rdonlyres/DD99396C-3853-448C-AFB4-67240B1B48AE/0/FICHES_Extraterritorial_Jurisdiction_EN.pdf)

Fazıloğlu, Ömer, AİHM'nin Xenides-Arestis Kararı ve Kıbrıs'ta Mülkiyet Sorunu: Politika Notu: AİHM'nin Xenides-Arestis Kararı Türkiye ve KKTC için Ne İfade Ediyor?, last accessed on 12/01/12 [http://www.tepav.org.tr/upload/files/1271246809r1949.AIHM\\_nin\\_Xenides\\_Arestis\\_Karari\\_ve\\_Kibris\\_ta\\_AIHM\\_nin\\_Xenides\\_Arestis\\_Karari\\_ve\\_Kibri\\_ta\\_Mulkiyet\\_Sorunu.pdf](http://www.tepav.org.tr/upload/files/1271246809r1949.AIHM_nin_Xenides_Arestis_Karari_ve_Kibris_ta_AIHM_nin_Xenides_Arestis_Karari_ve_Kibri_ta_Mulkiyet_Sorunu.pdf), TEPAV, Dış Politika Etütleri Programı.

İskan Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasası - İTEM, [http://www.cm.gov.nc.tr/dir\\_docs/06-1994.doc](http://www.cm.gov.nc.tr/dir_docs/06-1994.doc), last accessed on 12/01/12.

The Law for the Compensation, Exchange and Restitution of Immovable Properties Which are Within the Scope of Sub-Paragraph (b) of Paragraph 1 of Article 159 of the Constitution <http://www.ncilawgroup.com/pdf/Statute.pdf>, last accessed on 12/01/12.

Protocol to the Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms as amended by Protocol No. 11, Paris, 20.III.1952, <http://conventions.coe.int/treaty/en/treaties/html/009.htm>, last accessed on, 12/01/12.

Security Council Resolution 276 (1970), [1971] International Court of Justice Reports 16.

The Third Vienna Agreement - August 1975, [http://www.mfa.gov.cy/mfa/mfa2006.nsf/All/0658E5B2F4D1A538C22571D30034D15D/\\$file/August%201975.pdf](http://www.mfa.gov.cy/mfa/mfa2006.nsf/All/0658E5B2F4D1A538C22571D30034D15D/$file/August%201975.pdf), last accessed on 12/01/12.