

Yüksek Yönetim Denetçisi ve İnsan Hakları Korunma Ofisi (Ombudsman)

Dosya Numarası: A/P 37/2019

**KIBRIS ELEKTRİK KURUMU TARAFINDAN BİR TRAF0 MERKEZİNİN İNŞAATI İÇİN KULLANDIĞI  
DALI'DEKİ KIBRIS TÜRK ARAZİSİ BÖLÜMÜNÜN SATIN ALMA TAMAMLANMASININ  
GECİKMESİ İLE İLGİLİ YÜKSEK YÖNETİM DENETÇİSİ VE İNSAN HAKLARI KORUNMA OFİSİ  
RAPORU**

**Emlak Bölümü**

Başkan: Eleni Hadjitoffi

Araştırma memuru: Maria Tsotsi

**Lefkoşa, 27 Ocak 2021**

## Şikâyet açıklaması:

Şikâyet Dali'de XXXXX pafta planında XXXXX Bölümü XXXXX numaralı arazısının orta sahibi XXXXX tarafından sunuldu.

Şikâyet sahibi daha önce dosya numarası A/P 2254/2012 şikâyet ile ofisimize başvurdu. Şikâyet sahibine göre 1999 yılında Kıbrıs Elektrik Kurumu (A.H.K.), bir trafo merkezi inşa etmek için yukarıdaki arsada bulunan birkaç ağacı kesti, ancak arsanın etkilenen kısmı kamulaştırılmamış ve herhangi bir tazminat ödenmemiştir.

Yukarıdaki şikâyetin soruşturmasına göre, A.H.K. söz konusu trafo merkezinin işgal ettiği arsa kısmının tazmin edilmesi için şikâyetçiye danışmıştır.

Ancak şikâyet sahibi 2019 yılında yine işbu şikâyeti ile Ofisimize yeniden başvurdu, çünkü iddia ettiği gibi A.H.K. ile hem tazminat tutarı hem de ödeneceği süre için anlaşmış olmasına rağmen A.H.K. kararlaştırılan son tarih olan 30 Mayıs 2018 tarihine kadar kendisine herhangi bir ödeme yapmayarak taahhüdünü yerine getirmelidir.

Şikâyet sahibi bize söylediği gibi tazminat miktarı kendisine zamanında ödenmedi çünkü Tapu ve Kadastro Dairesi Başkanının rızası gerekiyordu. Tapu ve Kadastro Dairesi Başkanının rızası gösterilmek için şikâyet sahibi tarafından zamanında verdiği ikametgâh kanıtını sunulması istendi. Bu nedenle Tapu Dairesinden davasının 2018 yılı sonunda tamamlanacağına dair güvence aldı.

Şikâyet sahibinin ayrıca söylediği gibi, davasının sonucundan haberdar edilmek için defalarca A.H.K. ile iletişime geçmeye çalışmıştı ancak herhangi bir yanıt verilmemiştir.

Şikâyetin soruşturulması bağlamında, A.H.K.'nin yorum ve görüşleri talep edilip alınmıştır. A.H.K. Dağıtım Sisteminin Genel Müdürünün Dosya numaralı XXXXX, 20 Mayıs 2019 tarihli mektubunda bize anladıklarına dayanarak, 18 Mart 2018 tarihinde şikâyetçi ile A.H.K. arasında şikâyet sahibine 28.000 avroluk tutarın ödenmesi için bir anlaşmaya varıldı.

Ancak Dağıtım Sistemi Genel Müdürü'ne göre yukarıdaki tutarın ödemesi henüz yapılmamıştı Mayıs 2018'den bu yana, dava Kıbrıs Türk Mülk Yönetim Dairesi bürosunda devam etmektedir. Bunun sebebi yukarıdaki arsanın ortak sahiplerinin güvence altına alınıp alınmadığı veya bir noktada işgal altındaki topraklarda Kıbrıslı Rumlara mülkü verilip verilmediğinin araştırılması gerekmesidir.

Kararlaştırılan meblağın A.H.K.'ten şikâyetçiye ödenmesi için 5 Temmuz 2019 tarihli yazı ile İçişleri Bakanlığı Genel Müdüründen, davanın Bakanlığa hangi gerekçelerle sevk edildiğini, bununla ilgili olarak hangi önlemlerin alındığını ve davanın Bakanlık tarafından ne zaman serbest bırakılmasının beklendiğini bize bildirmesi istendi.

Dosya numarası 20.03.20.002.002.204, 10 Eylül 2019 tarihli mektupla Bakanlık Genel Müdürü, Tapu ve Kadastro Daire Başkanı'nın dosya numarası KXT 20.3.1.1701 ve 27 Haziran 2018 tarihli mektubu ile, Bakanlığa 293 numaralı Kıbrıs Türk arazısının bir kısmının iki kayıtlı sahibi (XXXXX) 28.000 avroya satın alınması ve trafo merkezinin inşa edilmesi için A.H.K.'e satılması için talep gönderildiğini bildirdi.

Genel Müdür'e göre, söz konusu parçanın 8 Temmuz 1987 tarihli yazı ile babalarından bağış yapılarak yukarıdaki iki ortak sahibinin adına yazıldığı dikkate alınarak, 28 Haziran 2019 tarihli mektubuyla Tapu ve Kadastro Dairesi Başkanından, 2 ortak sahibine 39 numaralı 2010 kanunu değiştiren Kanunun 3. maddesinin hükümlerine göre satın alma talebinin daha ileri incelemesi için Bakanın Daireye 1 Ağustos 2018 tarihli önceki mektupla istendiği kendi bilgileri dışından mülkün 1987 yılına kadar kayıtlı olduğu hem babaları hakkında hem de 1974 öncesi ve sonrası ikametlerini hem de işgal edilen bölgelerde Kıbrıs Rum mülklerine sahip olup olmadıklarını araştırmak için tapu, eş ve çocuklarındaki tüm halefleri için bilgi verilmesini bildirdi.

Yukarıdakilerin ışığında Ofisimiz 6 Aralık 2019 tarihli yazı ile Tapu ve Kadastro Müdüründen yukarıdaki ortak sahiplerle gecikmeden iletişime geçmesini ve satın alma işleminin tamamlanması için bunlardan tam olarak neyin gerekli olduğunu onlara açıklamasını istedi. Yukarıdakilerle ilgili olarak, şikâyet sahibi, yukarıdaki aynı tarihe sahip mektubumuzla bilgilendirilmiştir.

7 Ocak 2020 tarihli yazı ile Tapu ve Kadastro Daire Başkanı, bize Daire Başkanlığının 20 Eylül 2019 tarihli yazı ile ortak sahiplerin sağladığı ek bilgileri İçişleri Bakanlığına gönderdiğini, 27 Eylül 2019 tarihli yazısıyla AHK aracılığıyla kendileri tarafından istenen kalan bilgileri sağlamasını istediğini bildirdi.

Şikâyet sahibi, Ofisimize A.H.K.'in ne kendisinden ne de kız kardeşinden verdiklerinden daha fazla ayrıntı vermesini istemediğini bildirdi.

Bu nedenle 24 Mart 2019 tarihli yazımızda mülkünün bir kısmının askıda olan alım satım sürecinin tamamlanmasını sağlamak için A.H.K. Genel Müdürü'ne Tapu ve Kadastro Dairesi Başkanlığının yukarıdaki talebinin şikâyet sahibine en kısa sürede iletilmesinin sağlamasını istedik. A.H.K.'a mektubumla ilgili olarak şikâyet sahibi ayrıca yukarıdaki aynı tarihli mektupla da bilgi verilmiştir.

Şikâyet sahibi, bize daha sonra Lefkoşa Bölge A.H.K. Ofisi Dağıtım Sistem Operatörü Bölge Müdür Yardımcısının kendisiyle 9 Nisan 2020 tarihli bir e-posta ile temasa geçtiğini ve kendisi e-posta ile yanıtladığını, ancak A.H.K tarafından okunamayan bir biçimde alındığını bildirdi. Bu nedenle şikâyetçi 14 Nisan 2020'de Bölge Müdür Yardımcısına verdiği cevabı bize iletti ve bunu kendisine iletmemizi istedi. Aynı talep 22 Nisan 2020 tarihli e-posta ile Bölge Müdür Yardımcısı tarafından Ofisimize iletilmiştir. Ofisimiz, şikâyet sahibinin yukarıdaki mektubunu 6 Mayıs 2020'de A.H.K'e bildirdi.

Şikâyet sahibi daha sonra Ofisimize A.H.K. trafo merkezinin işgal ettiği arsa kısmının alım satım işlemlerini tamamlayabilmek için Tapu ve Kadastro Daire Başkanlığı tarafından talep edilen tüm bilgilere, aralarında imzalanan sözleşmede kayıtlı olduğu gibi sahip olmuştur.

Bu nedenle, Ofisimizin 31 Temmuz 2020 tarihli yazısı ile A.H.K. Genel Müdüründen daha fazla gecikme olmaksızın söz konusu trafo merkezinin inşa edildiği şikâyet sahibinin arazının kısmının bekleyen alım satım sürecinin tamamlanmasının sağlaması istendi.

Genel Müdür yukarıdaki mektubumuza dosya numarası YN03/1-1383 11 Ağustos tarihli mektubu ile cevap verdi.

Genel Müdür'ün bize anladıklarına göre, ilgili A.H.K. memurlar şikâyet sahibi ve kız kardeşi ile temasa geçerek gerekli önlemleri almaları için 27 Eylül 2019 tarihli Tapu ve Kadastro Dairesi'nden gelen mektubun içeriğini kendilerine bildirmeleri gerektiğini anlamıyor gibi

görünüyorlardı. Ayrıca, konuyla ilgili tüm belgelerin A.H.K.'in yetkili birimlerine iletildiğini ve şikâyet sahibi ve kız kardeşi ile iletişime geçtiğini ve bu konuda bilgilendirildiğini Ofisimize bildirdi.

Yukarıdakilerle ilgili olarak, şikayetçiye Ofisimizin bir Görevli tarafından telefonla bilgi verilmiştir. Ancak şikâyet sahibinin belirttiği gibi A.H.K. satın alma işleminin tamamlanmasını sağlamak için gerekli tüm bilgilere sahip olduğundan, aslında buna ihtiyacı bile olmadığı halde kız kardeşi ile temasa geçmemiştir.

1 Ekim 2020'de şikayetçi Ofisimize bir e-posta göndererek 29 Eylül 2020 tarihli A.H.K. Bölge Ofisi Müdür Yardımcısının bir mektubunu bize bildirmiştir. Bu mektupla şikâyet sahibinin davanın devam etmesi için gereken bilgileri sağlaması istendi.

Müdür Yardımcısının yukarıdaki mektubuna şikayetçi, 3 Ekim 2020 tarihli e-posta ile cevap verdi ve bu epostayı bize de bildirdi. Aynı mektupta, elinde bulunan arazının kısmının alım satımının artık tamamlanmasını istemediğini, A.H.K. trafo merkezinin yıkımını ve arazının önceki durumuna geri dönmesini istediğini belirtti.

Müdür Yardımcısı (Ağlar), 22 Ekim 2020 tarihli yazı ile Ofisimize aşağıdakileri bildirmiştir:

- Söz konusu dava, Kıbrıs Türk Mülk Yönetim Dairesi tarafından birkaç aydır yönetiliyor. A.H.K, söz konusu ofis ile birkaç kez iletişime geçmesine rağmen, satın alma işlemi tamamlamak için gerekli çalışmaları ve / veya incelemeleri hızlandırmak mümkün olmadı. İşgal edilen bölgelere geçiş noktalarının kapanmasına neden olan koronavirüs salgını göz önüne alındığında, araştırmaların tamamlanması için zaman ufku belirlemenin mümkün olmadığı ilgili Ofis tarafından A.H.K.'e de işaret edildi.

- A.H.K. tarafından satın alma sözleşmesinin uygulanması için büyük çaba ve harcama yapılmasına rağmen, sonunda kontrolü dışındaki nedenlerle ilerlemeyecek gibi görünüyor. Bu nedenle söz konusu dağıtım trafo merkezinin devre dışı bırakılması ve her türlü makine ve teçhizatın kaldırılması için plan hazırlandı. Kısa bir süre içerisinde alım satımın nihai olarak gerçekleştirilmemesi durumunda söz konusu devre dışı bırakma planının kanunla öngörülen lisanslama işlemleri tamamlandıktan sonra A.H.K. yıkımına devam edecek.

Anayasa'nın 23. Maddesi mülkiyet hakkını güvence altına almakta, sadece mülkiyeti değil aynı zamanda sahipliği, yararlanmayı ve tasarrufunu ve mülkiyet hakkına saygı gösterilmesi şartını da içermektedir. Aynı maddeye göre mülkiyet hakkından mahrum bırakılması, ancak mülkün, Zorunlu Kamulaştırma Kanunu'nda tanımlanan usulü takiben ve peşin adil ve makul bir tazminat ödedikten sonra kamu yararı amacıyla kamulaştırılması halinde mümkündür.

Bu durumda şikayetçinin ve kız kardeşinin söz konusu trafo merkezi tarafından işgal edilen kısmının A.H.K.'çe satın alınmasının çözümü karar verildi. Ancak, satın alma sözleşmesi Nisan 2018'de imzalanmış olmasına rağmen, bugüne kadar tamamlanması mümkün olamamış, dolayısıyla arazının kısmının A.H.K. tarafından işgal edilmesi Anayasanın 23. maddesine aykırı olarak, adil tazminat ödenmeksizin yasal değil.

Önümdeki verilere göre, bu durumda ilgili makamların (İçişleri Bakanlığı, Tapu ve Kadastro Dairesi, A.H.K.) arsanın etkilenen kısmının satışı için aralarındaki anlaşmayı tamamlamak için etkili bir iş birliği yolu bulamadığı görülüyor.

Yukarıdakilerin ışığında önerim, yukarıda belirtilen makamların, 1999 yılından beri tazminatsız olarak tutulan mülküyle ilgili şikâyet sahibinin isteklerini dikkate alarak şikayetçinin lehine bir çözüm bulmak için doğrudan ve etkili bir şekilde iş birliği yapmasıdır.

Maria Stylianou – Lottides  
Yüksek Yönetim ve İnsan Hakları Korunma Denetçisi