VAKIF TAŞINMAZLARININ OLAĞANÜSTÜ ZAMANAŞIMI YOLUYLA KAZANILMASI

(Türk Hukuku – KKTC Hukuku Karşılaştırmalı)

Acquisition of Immovable Properties of the Vakf's By Means of Acquistive Prescription (Comparison of Turkish Law and TRNC Law)

Şölen KÜLAHÇI SERENGİL[*]

ÖZET

Hem Türk Hukuku'na hem de KKTC Hukuku'na Osmanlı Dönemi'nde girmiş olan vakıflar, her iki hukuk sistemi açısından da büyük öneme sahiptir. Bu çerçevede, vakıflara ait taşınmazların olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılıp kazanılamayacağının tespiti de önem arzetmektedir.

Her iki hukuk sisteminde de vakıflara ait taşınmazların, olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılıp kazanılamayacağına ilişkin olarak çeşitli zamanlarda değişik hükümler uygulama alanı bulmuştur. İki hukuk sisteminin konuyla ilgili hükümlerinin karşılaştırılmasından çıkan sonuç, Türk Hukuku'nda vakıf taşınmazlarının olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılamamasına rağmen KKTC Hukuku'nda bazı koşullar altında bu tür kazanmanın mümkün olmasıdır.

[*] Yrd. Doç. Dr., Doğu Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi (solen.kulahci@emu.edu.tr).

Anahtar kelimeler: Vakıflar, Türk Hukuku, KKTC Hukuku, zamanaşımı, mülkiyet, kazanma

ABSTRACT

The Vakf Instutions, regulated both by Turkish Law and TRNC Law since the Ottoman Empire, are very important for both of the legal systems. It is therefore crucial, to discuss the acquisition of properties that belong to the vakfs by acquistive prescription.

The rules of both of the legal system that regulates acquistive prescription of properties belonging to the vakf instutions changed in time. The comparison of the rules in these two legal systems proves that acquistive prescription of the immovable properties that belong to the vakf instutions is possible in TRNC legal system with certain conditions while it is not possible in Turkish legal system.

Keywords: Vakfs, Turkish Law, TRNC Law, prescription, property, acquisition

I. Genel Olarak

Vakıflar, belirli ve sürekli bir amaca özgülenen mal topluluklarıdır[1]. Hem Türk Hukuku'na hem de KKTC Hukuku'na Osmanlı Dönemi'nde[2] girmiş olan vakıflar, her iki hukuk sistemi açısından da büyük öneme sahiptir. Bu durum karşısında, vakıflara ait taşınmazların olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılıp kazanılamayacağının tespiti de önem arzetmektedir.

---

[1] Ballar, Suat. (2008). Yeni Vakıflar Hukuku, (4. bs). Ankara: Seçkin, s. 25.

[2] Bu konuda bkz. Yıldırım Hacı Osman vd.(haz.). (2000). Osmanlı İdaresinde Kıbrıs, Ankara: TC Başbakanlık Devlet Arşivleri Genel Müdürlüğü Osmanlı Arşivi Daire Başkanlığı Yayınları, s. 77 – 78; Ayer, Barış: (1990). Kıbrıs Vakıflarının Bugünkü Durumu ve Vakıflar İdaresinin Fonksiyonları. VII. Vakıf Haftası (Vakıf Mevzuatının Aksayan Yönleri, Kıbrıs Vakıf İdaresi Çalışmaları ve Türk Vakıf Medeniyetinde Vakıf Eski Eserlerinin Resterasyonu Seminerleri). Ankara: Vakıflar Genel Müdürlüğü Yayınları, s. 201-202; Ünsal, Rauf. (1990). Kıbrıs Vakıflarının Kuruluşundan Bu Yana Gelişimi. VII. Vakıf Haftası (Vakıf Mevzuatının Aksayan Yönleri, Kıbrıs Vakıf İdaresi Çalışmaları ve Türk Vakıf Medeniyetinde Vakıf Eski Eserlerinin Resterasyonu Seminerleri), Ankara: Vakıflar Genel Müdürlüğü Yayınları. s. 191-193.

Türk Hukuku bakımından, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, esas olarak MK m. 713'de (ÖMK m. 639) düzenlenmiştir. Buna göre, tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmazı davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişi, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteme hakkına sahip olur. Aynı koşullar altında, maliki tapu kütüğünden anlaşılamayan veya yirmi yıl önce ölmüş ya da hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunan bir taşınmazın tamamının veya bölünmesinde sakınca olmayan bir parçasının zilyedine de o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteme hakkı vermektedir.

KKTC Hukuku'nda Taşınmaz Mal Yasası'nın (Fasıl[3] 224) 10. maddesinde "Bazı Hallerde Rızasız Tasarruf Yoluyla Mülkiyet Hakkı" başlığı altında düzenlenen olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, bir taşınmazı otuz yıl süreyle ihtilâfsız ve müdahalesiz olarak zilyetliğinde bulunduran kişiye, söz konusu taşınmazın mülkiyetinin adına tescilini isteme hakkı vermektedir.

Kıbrıs Hukuku'na ilk olarak Osmanlı Arazi Kanunu[4] ile giren olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, bu Kanunu yürürlükten kaldıran Taşımaz Mal Yasası (Fasıl 231) ve bu yasayı değiştiren Fasıl 224 ile de varlığını sürdürmüştür. Fasıl 224 ile Osmanlı Arazi Kanunu'nun öngördüğü toprak sistemi kaldırılmıştır (m.

---

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

[4] Türk Hukuku'nda hakkı-ı karar olarak ifade edilen bu durum, Kıbrıs Hukuku'nda olağanüstü zamanaşımı olarak ifade edilmektedir. Miller, Horace Edward. 2007. The Ottoman Land Code. London: W. Clowes. s. 1-8; Neocleous, Andreas. (2000). Introduction to Cyprus Law. Cyprus: Yorkhill Law Publishing. s. 598.

3)[5]. Ayrıca Fasıl 224, adada ilk defa düzenli bir tapu sisteminin getirilmesini de sağlamıştır[6]. Fasıl 224 ile Osmanlı Arazi Kanunu'nun öngördüğü toprak sistemi kaldırılmış olmasına rağmen KKTC Anayasası'ndaki açık yollama nedeniyle vakıf taşınmazların olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması bakımından Ahkam-ül Evkaf hükümleri uygulanmaktadır[7].

II. Türk Hukuku Bakımından Vakıf Taşınmazların Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla Kazanılması

1. Türk Hukuku'nda, vakıflara ait taşınmazların, olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılıp kazanılamayacağına ilişkin olarak çeşitli zamanlarda değişik hükümler uygulama alanı bulmuştur. Buna göre, 2762 sayılı Vakıflar Kanunu m. 8'de vakıfların doğrudan doğruya hayrattan olan taşınmazlarında olağanüstü zamanaşımı sürelerinin işlemeyeceği belirtilirken, MK m. 117 f. 1 (ÖMK m. 81/B)'de vakıfların taşınmazları üzerinde zilyetlik yoluyla kazanma hükümlerinin uygulanamayacağı hükme bağlanmıştı. Ayrıca, 2762 sayılı Vakıflar Kanunu m. 41 "Kanunu Medenideki müruruzaman hükümleri vakıf hakkında da tatbik olunur…" hükmüyle, vakıflara ait taşınmazların zamanaşımı yoluyla mülkiyet kazanımına konu olmaları halinde MK'un uygulanacağı düzenlenmişti. İki hüküm arasındaki bu çelişki, doktrinde görüş ayrılıklarına neden olmuştur. Buna göre, vakıf mallarında zilyetlikle iktisap yasağını öngören hükmün, Medeni Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihten itibaren kurulan vakıflar bakımınından uygulanacağını savunan görüş; vakıfların doğudan doğruya hayrattan olan malları dışında kalan taşınır – taşınmaz tüm mallarının zilyetlikle kazanılamayacağını

---

[5] Osmanlı Arazi Yasası'na göre, Kıbrıs'da Arazi-i Memluk-e, Arazi-i Metruke, Arazi-i Miriye, Arazi-i Mevat, Vakıf Arazi olmak üzere 5 toprak sınıfı vardı. Bu konuda bkz. Miller, s. 1-8.

[6] Kıbrıs'da düzenli bir tapu sistemine geçiş çalışmaları ilk olarak 1858'de başlamış olmasına rağmen düzenli bir sisteme geçiş ancak Fasıl 224'ün yürürlüğe girmesinden sonra gerçekleşebilmiştir. Bu konuda bkz. Neocleous, s, 581-582; Elikkos, Elia. (2007). Historical Outline of Cadastral System. 02.01.2009 tarihinde http://www.cadastraltemplate.org/countrydata/cy.htm. adresinden erişildi; Stolsten, Eric. 2007. Cyprus: A Country Study (Land Use and Tenure). 11.12.2009 tarihinde http://countrystudies.us/cyprus adresinden erişildi.

[7] Bu konuda bkz. aşağıda III.

kabul eden görüş ile MK m. 117/f. 1 (ÖMK m. 81/B) hükmünün, VK m. 8 hükmü karşısında, zilyetlikle kazanılma yasağının sadece doğrudan doğruya hayrattan olan mallarına ilişkin olduğunu savunan üç görüş bulunmaktaydı[8]. Kanaatimizce, birbiriyle çelişen bu hükümlerden çıkan sonuç, bir vakıf taşınmazın olağanüstü zamanaşımına konu olabilmesi için onun hayrattan olup olmamasının tespit edilmesi gerektiğidir[9]. Zira, doğrudan doğruya hayrattan olan yani, cami, medrese, köprü gibi herkes tarafından aynından yararlanılan bir vakfa ait taşınmazın mülkiyeti, tapuya kayıtlı olsun ya da olmasın olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılamaz. Dolayısıyla, hayrattan olmayıp da gelirinden yararlanılan ve tapuya kayıtlı olmayan vakıf taşınmazların mülkiyetleri olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabilir[10]. YİBK 02/04/2004 T. 2003/1 E. 2004/1 K. sayılı kararında hayrattan olmayan fakat akaratından olan yani aynı'nından değil de gelirinden yararlanılan vakıf taşınmazların, TMK m. 713'de açıklanan taşınmaza ve zilyetliğe ilişkin tüm koşulların oluşması halinde zamanaşımı ile kazanılabileceğine değinmiştir.

2. 2762 sayılı Kanun, 5737 sayılı Kanunu'nun 80. maddesiyle yürürlükten kaldırıldıktan sonra bu çelişkili durum da sona ermiş bulunmaktadır. Şöyle ki, hem MK m. 117/f.1'de hem de 5737 sayılı VK m. 23'de, vakıfların taşınmazları üzerinde zilyetlik yoluyla kazanma hükümlerinin uygulanmayacağı herhangi bir ayırım yapılmaksızın öngörüldüğünden, vakıflara ait taşınmazlar olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmaya elverişli olmayan taşınmazlar arasında bulunmaktadır[11]. Ayrıca, 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun m. 15'de vakıfların hayrattan olan taşınmazları bakımından olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanma yasağı devam etmektedir. Buna göre, "Vakıfların hayrat taşınmazları haczedilemez, rehnedilemez, bu taşınmazlarda mülkiyet ve irtifak hakkı için kazandırıcı zamanaşımı işlemez" (VK m. 15 f. 1).

---

[8] Bu konuda bkz. Sungurbey, İsmet. (2001). Eski Vakıfların Yeni Sorunları. İstanbul; TC Maltepe Üniversitesi Yayınları. S.28; Başpınar, Veysel. (2003). Vakıf Taşınmazların Zamanaşımıyla İktisabı ve Hakkı Karar İle İlişkisi. Vakıf Medeniyeti Sempozyumu Kitabı, Ankara: Vakıflar Genel Müdürlüğü Yayınları. s. 93.

[9] Bu konuda bkz. Başpınar, s. 92; Ünal, Mehmet/Aral, Fahrettin/Başpınar, Veysel/ Ozanoğlu, Hasan Seçkin. (2008). Medeni Hukuk Pratik Çalışmaları. 5. bs, Ankara: Yetkin. s. 189.

[10] Bu konuda bkz. Başpınar, s. 93; Ünal/Aral/Başpınar/Ozanoğlu, s. 189-190.

[11] Ballar, s. 546.

Ancak, VK m. 23 vakıf taşınmazlarının tümü üzerinde olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanma yasağı bulunduğunu kabul ettiğinden, bu yasal düzenlemeler birlikte değerlendirildiğinde, vakıf taşınmazlarının doğrudan doğruya hayrattan olup olmadığına bakılmaksızın mülkiyetlerinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılamayacağının kabul edilmesi gerekmektedir. Yargıtay da vakıf taşınmazlarının doğrudan doğruya hayrattan olup olmadığına bakılmaksızın mülkiyetlerinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılamayacağını kabul etmektedir. Bu durum, YHGK'nun 04/02/2009 T. 2009 / 37 E. 2008/ 802-2 K. sayılı kararından anlaşılmaktadır. Nitekim kararda, vakıf taşınmazlarının doğrudan doğruya hayrattan olup olmadığına bakılmaksızın olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılamayacağı belirtilmiştir.

III. KKTC Hukuku Bakımından Vakıf Taşınmazların Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla Kazanılması

KKTC Hukuku'nda da çok önemli bir yere sahip olan vakıflarla ilgili olarak uygulanacak temel kurallar Anayasa m.131/f. 2'de belirlenmiştir. Buna göre, "vakıf kuruluşlarına veya vakıflara veya camilere ve diğer herhangi bir islam dini kuruluşuna ait mallar da dahil olmak üzere, vakıf mallarını ilgilendiren veya herhangi bir suretle bunları etkileyen bütün konular, münhasıran Temel Evkaf Kuralları (Ahkam-ül Evkaf), yürürlükteki mevzuat ve bu Anayasa yürürlüğe girdikten sonra Cumhuriyet Meclisince yapılan yasalara bağlıdır" (Anayasa m 131/f. 2).

KKTC Anayasası tarafından uygulanacağı belirtilmiş olan bu kurallar, aslında Vakıflar Hukukuna ilişkin kurallar bütünündür. Kıbrıs'da Osmanlı idaresi sırasında çok sayıda vakıf kurulmuştur. Bu dönemde, "Ahkam-ül Evkaf" olarak anılan kurallar, yıllar boyu süren vakıf uygulaması sonucunda oluşturulmuş bulunan kurallar bütünüdür[12]. Söz konusu kurallar, İngiliz ve Kıbrıs Cumhuriyeti dönemlerinde de

[12] Gürel, Ayla/Özersay, Kudret. (2006). The Politics of Property in Cyprus, Oslo: International Peace Research Institute, s. 5; Turhan, Turgut. (2008). Tarihsel Bakış Açısıyla Kıbrıs Türk Hukuk Sistemi. *AÜHFD.* 57(2).

uygulanmıştır[13]. Vakıflara ilişkin bu kurallar, vakıflar hukukundan doğan uyuşmazlıkların çözümünde temel kaynak olarak kabul edilmektedirler[14].

Ahkam-ül Evkaf dışında, vakıflarla ilgili olarak KKTC Hukuku'nda iki yasal kaynağın daha olduğu görülmektedir. Bunlar, Evkaf ve Vakıflar Yasası (Fasıl 337) ve 73 -1991 sayılı Vakıflar Örgütü Din işleri Dairesi Yasasıdır. Fasıl 337 Evkaf ve Vakıflar Yasası, tüm mazbut ve mülhak vakıflar ile bu Yasanın yürürlüğe girmesinden sonra yapılacak bu gibi vakıflara uygulanır (m. 3). 73 – 1991 sayılı Vakıflar Örgütü Din işleri Dairesi Yasası ise, Vakıflar Örgütü ve Din İşleri Dairesine tüzel bir kişilik kazandırmak, Vakıflar Örgütü ve Din İşleri Dairesi tüzel kişiliği kapsamında yer alan Vakıflar İdaresi'nin görev ve işlevlerini ortaya koymak ve Vakıflar İdaresi memurlarının özlük haklarını düzenlemektedir (m 3).

Ahkam-ül Evkaf'a göre vakıflar, Mazbut Vakıflar, Mülhak Vakıflar, Müstesna Vakıflar, Avarız Vakıflar, İcareteynli Vakıflar, İcare-i Vahideli Vakıflar olmak üzere altıya ayrılmaktadır[15]. Bu vakıflardan, mazbut vakıflar ve mülhak vakıflar Evkaf ve Vakıflar Yasası ile tekrar düzenlendiğinden bu vakıflara Ahkam-ül Evkaf kuralları uygulanmamaktadır. Fasıl 337 m 3). Mazbut vakıflar ve mülhak vakıflar dışında kalan vakıf türlerine halen Ahkam-ül Evkaf hükümlerini uygulanmaktadır[16].

Vakıf taşınmazlarının olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılıp kazanılamayacağı ise sadece Ahkam-ül Evkaf'da düzenlenmiştir. Buna göre, öncelikle mazbut ve mülhak vakıflar dışındaki vakıflar açısından olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasıyla ilgili hükümlerin uygulanabileceğini kabul etmek gerekmektedir. Zira, olağanüstü zamanaşımı ile ilgili olarak Fasıl 337 Evkaf ve Vakıflar Yasası'nda herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Bu durumda, Fasıl 337

---

[13] Gürel/Kudret, s. 5.
[14] Turhan, s. 282.
[15] Bu konuda bkz. İşeri, Ahmet. (1964). Vakıflar. 21 (1-4). s. 236 vd. (199-280); Yıldız, Netice. The Vakf Instution in Ottoman Cyprus, Ottoman Cyprus. Middle East Monographs. 4. Germany: Harrassowitz Publishing House, s. 117.
[16] Bu konuda bkz. Yargıtay/Hukuk 48/95 sayılı kararı 26.01.2011 tarihinde http://www.mahkemeler.net/Kararlar/Yargitay/HUKUK/kno/1995/21-72.doc adresinden erişildi.

Evkaf ve Vakıflar Yasası'nın düzenleme alanına giren vakıflar bakımından olağanüstü zamanaşımı hükümleri uygulanamaz.

Ahkam-ül Evkaf'a göre, "vakfın aslına ilişkin davalarda zamanaşımı süresi 36 yıldır. 36 yıl mazaretsiz olarak terk edilmiş olan bir asıl vakıf ile ilgili bir asıl dava yargıçlar tarafından görülemez"[17] (mesele 438). Dolayısıyla, vakıf taşınmazların olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması ile ilgili olarak Fasıl 224 m. 10'da belirlenen 30 yılllık süre uygulanmamaktadır. Bu taşınmazlar bakımından, Ahkam-ül Evkaf'da belirlenen 36 yıllık süre geçerlidir[18]. 36 yıl mazeretsiz olarak terk edilmiş bulunan vakıf taşınmazlarla ilgili olarak görülen davalarda olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyeti kazanma iddiasında bulunan kişinin bu iddiasının kabul edildiği görülmektedir.

Ahkam-ül Evkaf'da olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyeti kazanılabilecek vakıf taşınmazların belirlenmesinde üç kriterin kullanıldığı görülmektedir:

1. Bir vakfın taşınmazını zilyetliğinde bulunduran kişi, söz konusu vakfın mütevellisi tarafından hiçbir müdahale olmaksızın zilyetliğini 36 yıl boyunca sürdürmesi halinde taşınmazın mülkiyetini kazanmaktadır. Bu durum, Ahkam-ül Evkaf'da şöyle belirtilmiştir: Bir kişi bir mülkü bir vakfın mütevellisi karşısında 36 yıl mutasarrıfı olup da mütevelli bu süre zarfında mazaretsiz olarak sessiz kalmış iken, halen mütevvelli "söz konusu mülk yıllar önce mütevellisi olduğum vakfın müstegallatındandır" demek suretiyle bir dava açar ise, açılan dava görülmez (mesele 438). Burada, olağanüstü zamanaşımına konu olan taşınmazın zilyedin zilyetliğine hangi yolla geçtiğinin bir önemi yoktur. Önemli olan, taşınmazın 36 yıl boyunca malik sıfatıyla zilyet tarafından davasız ve

[17]Vakıf taşınmazların olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması bakımından Mecelle'de de benzer bir hüküm olduğu görülmektedir. Buna göre: "Asl-ı vakıf hakkında mütevelli ve mürtezikanın dâvaları otuzaltı seneye kadar istima olunur. Amma otuzaltı sene mürur ettikten sonra artık istima' olunmaz." (mesele 1661). Böylece, vakıf taşınmazlarının olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması bakımından Mecelle'de genel olarak benimsenmiş olan kriterler, özel bir alan olan Ahkam-ül Evkaf'da da kabul edilmiştir. Bu konuda bkz. Berki, Ali Himmet. (1959). Mecelle (Mecelle-ı Ahkam-ı Adliyye). Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları. s. 255.

[18] Bu konuda bkz. Bu konuda bkz. Efendi, Ömer Hilmi. Ahkamü'l- Evkaf. *Yayına haz.* Derzinevesi, H./Kasapoğlu. M.K. Lefkoşa: Kıbrıs Vakıflar İdaresi Yayınları. s. 475.

aralıksız olarak kullanılmasıdır. Ahkâm-ül Evkaf'da vakfın mütevvellisinin mazaretsiz olarak sessiz kalması olarak ifade edilen bu durum, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının düzenlendiği Fasıl 224'de "ihtilafsız ve fasılasız tasarruf "olarak düzenlenmiştir (m. 10). Buna göre, taşınmazın mülkiyetine sahip olan vakfın, taşınmazı zilyetliğinde bulunduran kişiye karşı taşınmazla ilgili herhangi bir dava açmaması ve zilyedin zilyetliğinin kesintiye uğramaması gerekmektedir[19].

2. Ahkâm-ül Evkaf'da, vakıf taşınmazların olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabilmesi ile ilgili olarak ikinci durum, bir vakıf taşınmazının başka bir vakıf taşınmazı tarafından kazanılması bakımından düzenlenmiştir: Bir vakfın mütevellisi bir mülkü sözkonusu vakfın müstegallatından olmak üzere başka bir vakfın mütevellisi karşısında 36 yıl boyunca kiralayıp da ikinci vakfın mütevellisi bu süre zarfında mazaretsiz olarak sessiz kalır iken, hâlâ o mülk için " 36 yıl öncesinde olduğu gibi, benim mütevelli olduğum vakfın müstegallatındandır" demek suretiyle ilk vakfın mütevellisinden davacı olur ise, açılan dava yargıç tarafından görülmez (mesele 438). Buna göre, bir vakıf taşınmazın başka bir vakfa kiralanması halinde, kiralayan vakıf 36 yıl boyunca kiracıya karşı hiçbir talepde bulunmazsa kiracı vakıf, söz konusu taşınmazın mülkiyetini kazanmaktadır. Ancak, kiralayan vakfın talebi olmaksızın kiracı vakfın 36 yıl boyunca belli bir kira bedelini vakfa ödemesi halinde söz konusu taşınmazın mülkiyetinin kazanılmasının mümkün olmayacağını kabul etmek gerekmektedir. Zira bu durumda, kiracı vakıf kiralayan vakfın üstün hakkını kabul etmekte ve ona riayet etmektedir. Nitekim, olağanüstü zamanaşımı yoluyla taşınmaz mülkiyetinin kazanılabilmesi için zilyedin asli zilyet olması gerekmektedir[20]. Diğer bir ifadeyle, zamanaşımı ancak asli zilyet bakımından işler. Bu nedenle, kiracı vakfın taşınmaz mülkiyetini kazanabilmesi için diğer vakfın üstün hakkına riayet iradesinin olmaması gerekmektedir.

3. Ahkâm-ül Evkaf, vakıf taşınmazların olağanüstü zamanaşımına konu olabilmesi bakıımından son durumu şöyle düzenlemektedir: Bir

[19] Neocleous, s.600-601.
[20] Neocleous, s. 601.

mezrayı Araz-i Emiriyye'den olmak üzere bir vakfın mütevellisi bu sürede mazaretsiz sessiz kaldıktan sonra, söz konusu mezraa adı geçen yıllardan önce "mütevellisi olduğum vakfın müstegallatı idi" demek suretiyle yer sahibinin huzurunda bir dava açar ise, davası yargıç tarafından görülmez (mesele 438). Buna göre, Araz-i Emiriyye toprak sınıfından olup da bir vakfa ait olan bir mezraayı (tarım arazisini) 36 yıl süreyle hiçbir müdahale olmaksızın kullanılması halinde söz konusu arazinin mülkiyeti zamanaşımı yoluyla kazanılabilir. Ancak, Kıbrıs'da uygulanan Osmanlı toprak sistemi Fasıl 224 ile kaldırıldığından bu hükmün nasıl uygulanacağının açıklığa kavuşturulması gerekmektedir. Bu durumda, Osmanlı toprak sistemi Fasıl 224 ile kaldırıldığından olağanüstü zamanaşımına konu olan toprağın hangi sınıfa ait olduğunun tespiti yoluna gidilmeden sadece tarım arazisi olup olmadığı tespit edilerek hükmün uygulanması sağlanabilir. Zira, olağanüstü zamanaşımına konu olan toprağın, Fasıl 224'den önce hangi toprak sınıfına ait olduğunu tespit etmek artık mümkün değildir.

Ahkam-ül Evkaf'da belirlenen bu üç kriterde de bir vakıf taşınmazının zamanaşımı yoluyla kazanılması bakımından ortak nokta vakfın taşınmazıyla ilgilenmemesidir. Diğer bir ifadeyle, Ahkam-ül Evkaf'da yapılan düzenlemeyle taşınmazı ile ilgilenmeyen vakıf yerine taşınmazla ilgilenen üçüncü kişi tercih edilmektedir. Böylece olağanüstü zamanaşımı kurumunun, var olan iki tarafdan birini taşınmazı ile ilgilenmediği için cezalandırmakta; diğerini ise taşınmaz ile ilgilenip buna emek harcadığı için ödüllendirmektedir[21]. Bu noktadan hareketle, taşınmazı ile ilgilenmeyen vakıf, taşınmazına bir başkasının malik gibi zilyet olmasına izin verme ve zamanaşımı süresince ona karşı hiçbir talep de bulunmayarak taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkını kaybetmektedir[22]. Bu nedenle, olağanüstü zamanaşımının sahipsiz kalma tehlikesine karşı toprak ile sahibinin ilgisinden uzak kalmış olan toprağı malik gibi benimsemiş olan kişiyi koruduğu kabul edilmektedir.

---

[21] Acemoğlu, Kevork. (1968). Olağanüstü Kazandrıcı Zamanaşımı Müessesi Üzerine Bazı Düşünceler, (Olağanüstü), *İÜHFD*, 33 (3-4). s. 250.

[22] Acemoğlu Kevork. (1965). Türk Hukuku'nda Tapuya Kaydı Olmayan Gayrımenkullerin Hukukî Durumu, (Tapuya Kayıtlı Olmayan), İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları. s. 195.

IV. Değerlendirme

Vakıf taşınmazların olağanüstü zamanaşımı oluyla kazanılıp kazanılmamasına ilişkin olarak Türk Hukuku ile KKTC Hukuku arasında büyük farklar yer almaktadır. Zira, Türk Hukuku'nda konunun düzenlendiği değişik hükümlerin incelenmesinden çıkan sonuç, vakıf taşınmazlarının mülkiyetlerinin olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılamayacığıdır. Oysa KKTC Hukuku'nda vakıf malların olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması bakımından t olan emel kaynak olan Ahkam-ül Evkaf, vakıf taşınmazlarının belli koşullar altında bu yolla kazanılabileceğini hükme bağlamaktadır.

KKTC Hukuku'nda vakıf mallarının olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılabileceğinin kabulünün bir başka sonucu ise Kıbrıs sorunu bakımından da önem taşımaktadır. Nitekim, Kıbrıs Sorunu'nun büyük bir bölümünü oluşturan mülkiyet konusu içinde Güney Kıbrıs'da ve Kapalı Maraş'ta kalan Türk Vakıflarının akıbeti sıkça gündeme gelmektedir[23]. Bu konuda özellikle belirtmek gerekir ki, vakıf mallarının olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılmasında temel nokta, vakfın malı ile 36 yıl boyunca mazaretsiz olarak ilgilenmemesidir. Oysa, Güney Kıbrıs'ta ve Kapalı Maraş'ta kalan vakıf malları bakımından bu durum söz konusu değildir.

[23] Bu konuda bkz.32/02 sayılı Anayasa Mahkemesi kararı. 26.01.2011 tarihinde http:// www.mahkemeler.net/Kararlar/Anayasa/dno/2003/02.doc. adresinden erişildi.

KAYNAKÇA

Acemoğlu Kevork. (1965). Türk Hukuku'nda Tapuya Kaydı Olmayan Gayrımenkullerin Hukukî Durumu, (Tapuya Kayıtlı Olmayan), İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları.

Acemoğlu, Kevork. (1968). Olağanüstü Kazandrıcı Zamanaşımı Müessesi Üzerine Bazı Düşünceler, (Olağanüstü), *İÜHFD*, 33 (3-4). 248-256.

Ayer, Barış: (1990). Kıbrıs Vakıflarının Bugünkü Durumu ve Vakıflar İdaresinin Fonksiyonları. VII. Vakıf Haftası (Vakıf Mevzuatının Aksayan Yönleri, Kıbrıs Vakıf İdaresi Çalışmaları ve Türk Vakıf Medeniyetinde Vakıf Eski Eserlerinin Resterasyonu Seminerleri). Ankara: Vakıflar Genel Müdürlüğü Yayınları. 201-218.

Ballar, Suat. (2008). Yeni Vakıflar Hukuku, (4. bs). Ankara: Seçkin.

Başpınar, Veysel. (2003). Vakıf Taşınmazların Zamanaşımıyla İktisabı ve Hakkı Karar İle İlişkisi. Vakıf Medeniyeti Sempozyumu Kitabı, Ankara: Vakıflar Genel Müdürlüğü Yayınları. s. 89-98.

Berki, Ali Himmet: (1959). Mecelle (Mecelle-ı Ahkam-ı Adliyye). Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları.

Efendi, Ömer Hilmi. Ahkamü'l- Evkaf, *haz.* Derzinevesi, H. / Kasapoğlu, M.K. Lefkoşa: Kıbrıs Vakıflar İdaresi Yayınları.

Elikkos, Elia. (2007). Historical Outline of Cadastral System. 02.01.2009 tarihinde http://www.cadastraltemplate.org /countrydata/cy.htm. adresinden erişildi.

Gürel, Ayla / Özersay, Kudret. (2006). The Politics of Property in Cyprus, Oslo: International Peace Research Institute.

İşeri, Ahmet. (1964). Vakıflar. *AÜHFD*. 21 (1-4). 199-280.

Miller, Horace Edward. 2007. The Ottoman Land Code. London: W. Clowes.

Neocleous, Andreas. (2000). Introduction to Cyprus Law. Cyprus: Yorkhill Law Publishing.

Stolsten, Eric. 2007. Cyprus: A Country Study (Land Use and Tenure). 11.12.2009 tarihinde http://countrystudies.us/cyprus adresinden erişildi.

Sungurbey, İsmet. (2001). Eski Vakıfların Yeni Sorunları. İstanbul; TC Maltepe Üniversitesi Yayınları.

Turhan, Turgut. (2008). Tarihsel Bakış Açısıyla Kıbrıs Türk Hukuk Sistemi. *AÜHFD.* 57(2). 253-286.

Ünal, Mehmet / Aral, Fahrettin / Başpınar, Veysel / Ozanoğlu, Hasan Seçkin. (2008). Medeni Hukuk Pratik Çalışmaları. 5. bs. Ankara:Yetkin.

Ünsal, Rauf. (1990). Kıbrıs Vakıflarının Kuruluşundan Bu Yana Gelişimi. VII. Vakıf Haftası (Vakıf Mevzuatının Aksayan Yönleri, Kıbrıs Vakıf İdaresi Çalışmaları ve Türk Vakıf Medeniyetinde Vakıf Eski Eserlerinin Resterasyonu Seminerleri), Ankara: Vakıflar Genel Müdürlüğü Yayınları. 191-200.

Yıldırım Hacı Osman vd. (haz.). (2000). Osmanlı İdaresinde Kıbrıs, Ankara: TC Başbakanlık Devlet Arşivleri Genel Müdürlüğü Osmanlı Arşivi Daire Başkanlığı Yayınları.

Yıldız, Netice. The Vakf Instution in Ottoman Cyprus, Ottoman Cyprus. *Middle East Monographs.* 4. Germany: Harrassowitz Publishing House, 117-180.