D. 16/2022 Birleştirilmiş

Yargıtay/Hukuk No: 13/2018, 14/2018, 43/2018, 44/2018 ve 45/2018

(Girne Dava No: 235/2012)

YÜKSEK MAHKEME HUZURUNDA.

Mahkeme Heyeti: Bertan Özerdağ, Peri Hakkı, Talat Usar

Yargıtay/Hukuk No: 13/2018

(Girne Dava No: 235/2012)

İstinaf eden: Fikri Toros, K.Çiftlik - Lefkoşa (Davalı No.1)

ile

Aleyhine istinaf edilen: Tüge Toros, K.Çiftlik - Lefkoşa (Davalı No.2)

A r a s ı n d a.

İstinaf eden namına: Avukat Şefika Durduran adına ve şahsen Avukat Faik Dana

Aleyhine istinaf edilen namına: Avukat Serhan Çinar adına ve şahsen Avukat Kıvanç M. Rıza

Yargıtay/Hukuk No: 14/2018

(Girne Dava No: 235/2012)

İstinaf eden: Richard Parkinson, Manchester (Davacı)

ile

Aleyhine istinaf edilen: 1- Fikri Toros, K.Çiftlik - Lefkoşa 2- Tüge Toros, K.Çiftlik - Lefkoşa (Davalılar)

A r a s ı n d a.

İstinaf eden namına: Avukat Emine Çolak

Aleyhine istinaf edilen No. 1 namına: Avukat Şefika Durduran adına ve şahsen Avukat Faik Dana

Aleyhine istinaf edilen No.2 namına: Avukat Serhan Çinar adına ve şahsen Avukat Kıvanç M. Rıza

Yargıtay/Hukuk No: 43/2018

(Girne Dava No: 235/2012)

İstinaf eden: Fikri Toros, K.Çiftlik - Lefkoşa (Davalı No.1)

ile

Aleyhine istinaf edilen: Tüge Toros, K.Çiftlik - Lefkoşa (Davalı No.2)

A r a s ı n d a.

İstinaf eden namına: Avukat Şefika Durduran adına ve şahsen Avukat Faik Dana

Aleyhine istinaf edilen namına: Avukat Serhan Çinar adına ve şahsen Avukat Kıvanç M. Rıza

Yargıtay/Hukuk No: 44/2018

(Girne Dava No: 235/2012)

İstinaf eden: Richard Parkinson, Manchester, England (Davacı)

ile

Aleyhine istinaf edilen: Tüge Toros, K.Çiftlik - Lefkoşa (Davalı No.2)

A r a s ı n d a.

İstinaf eden namına: Avukat Emine Çolak

Aleyhine istinaf edilen namına: Avukat Serhan Çinar adına ve şahsen Avukat Kıvanç M. Rıza

Yargıtay/Hukuk No: 45/2018

(Girne Dava No: 235/2012)

İstinaf eden: Richard Parkinson, Manchester, England (Davacı)

ile

Aleyhine istinaf edilen: Tüge Toros, K.Çiftlik - Lefkoşa (Davalı No.2)

A r a s ı n d a.

İstinaf eden namına: Avukat Emine Çolak

Aleyhine istinaf edilen namına: Avukat Serhan Çinar adına ve şahsen Avukat Kıvanç M. Rıza

Girne Kaza Mahkemesi Başkanı Fatma Şenol’un, 235/2012 sayılı davada, 6.12.2017 tarihinde verdiği karara karşı, Davalılar ve Davacı tarafından karşılıklı yapılan istinaflardır.

------------

**K A R A R**

Bertan Özerdağ: Karşılıklı dosyalanan bu istinaflarda istinaf eden taraflar Alt Mahkemedeki gibi Davacı, Davalı No.1 ve Davalı No.2 olarak anılacaktır.

OLGULAR

Mesele ile ilgili olguları aşağıdaki gibi özetleriz;

Davacı İngiliz vatandaşı, Davalı No.1 ve Davalı No.2 ise KKTC vatandaşıdırlar. Davalı No.1, Davalı No.2’nin kocasıdır. Davalı No.2 tarafından Davalı No.1 aleyhine Lefkoşa Aile Mahkemesinde 81/2011 sayılı boşanma ve tazminat talebi ile bir aile davası dosyalandı. Bu dava halen neticelenmemiştir.

Davacı Girne Kaza Mahkemesinde 235/2012 sayılı davayı dosyaladı. Davacı Talep Takririnde, Girne Karaman’da Pafta/Harita No.XII/26.E.2 Parsel No.437 ve Kesin Tasarruf Belgesi No.93 referanslı taşınmazı satın aldığını beyan etti.

Davacı KKTC vatandaşı olmadığından, satın aldığı bu taşınmazın Davalı No.1 adına kaydedilmesi için Davalı No.1 ile bir yediemin beyannamesi (declaration of trust) imzaladığını ve bu beyannamede Davalı No.1’in mütevelli (trustee) sıfatıyla lehdar olduğunu ileri sürdü.

Dava konusu taşınmazın üzerinde Hilarion Court isimli 5 konut 14 daire ve 2 yüzme havuzundan müteşekkil bir proje inşa edildiği, bu taşınmazın 22 ayrı koçana taksim edilerek müstakil koçanlar ısdar edildiği ve bu taşınmazların tümünün halen Davalı No.1 adında kayıtlı olduğu ihtilaf konusu değildir.

Davacı, bu projenin inşası için 2.000.000 Stg. harcadığını, bu projedeki taşınmaz malların bir kısmını üçüncü kişilere satıp tasarruflarına verdiğini, satın alan bu kişilerin büyük bir kısmının yabancı olması, bir kısmının ise satış bedellerinin tümünü henüz ödememeleri nedeniyle taşınmazların satın alan kişilerin adlarına devrinin veya kaydının halen yapılamadığını ileri sürmektedir. Davacı bununla birlikte gerekli izinleri alan ve yükümlülüklerini yerine getiren 3 kişiye 6641, 6640 ve 6626 sayılı koçanların devrinin yapıldığını beyan etmiştir.

Davalı No.2 tarafından boşanma ve mal paylaşımı talebiyle Davalı No.1 aleyhine dosyalanan aile davasında yukarıda tafsilatı verilen taşınmaz malların paylaşıma konu mal olduğu ileri sürüldü. Davalı No.2 keza, bu taşınmazların satılmaması veya yükümlülük altına konulmaması için söz konusu aile davasında bir ara emri temin etti.

Davacı, Davalı No.2'nin bu taşınmazların yediemin anlaşması münasebeti ile Davalı No.1 adında tutulduğunu bildiği halde Davalı No.1`e aitmiş gibi aile davasında paylaşıma konu olduğunu ileri sürmesinin hileli davranış olduğunu iddia etti.

Davacı bu taşınmazların değerinin 5.000.000 Stg. olduğunu ve Davalıların hileli davranarak haksız zenginleşme sağladığını ileri sürdü.

Davacı Talep Takririndeki tüm bu iddiaları muvacehesinde söz konusu taşınmazlarda Davalı No.1'in mütevvelli olduğuna dair bir saptama kararı, sözkonusu taşınmazların Davacı veya göstereceği kişilere devredilmesi hususunda sürekli emredici bir emir ve alternatif olarak 5.000.000 Stg. tazminat ödemesine emir verilmesini talep etti.

Davalı No.1 dosyaladığı müdafaa takririnde, Davacının Talep Takririnde ileri sürdüğü gibi, mütevelli sıfatıyla taşınmazları adında tuttuğunu, söz konusu taşınmazların satın alımında veya inkişafında para ödemediğini veya katkıda bulunmadığını, Davalı No.1`in Davacıya karşı yediemin beyanna-mesindeki yükümlülüklerini yerine getirmeye hazır olduğunu, ancak Davalı No.2 tarafından kendisi aleyhine dosyalanan aile davasında bu taşınmazların paylaşıma konu olduğunu iddia ederek ara emri alması nedeniyle yükümlülüklerini yerine getiremediğini, yükümlülüklerini yerine getirmesini Davalı No.2`nin engellediğini ileri sürdü.

Davalı No.1 bu iddiaları bağlamında, yediemin beyannamesinin aynen ifası ve bu hususta sürekli emir verilmesine ilişkin aleyhine hüküm çıkmasını kabul etmekle birlikte, aleyhindeki tazminat taleplerini reddetti.

Davalı No.2 ise Müdafaa ve Mukabil Talep Takriri dosyalayarak, dava konusu taşınmaz malların halen Davalı No.1 adına kayıtlı bulunduğunu ve kanunen mal sahibinin Davalı No.1 olduğunu ileri sürdü. Davalı No.2 Davacı ve Davalı No.1 arasında yapılan yediemin beyannamesinin gerek 6/1969 sayılı Yasa’ya gerekse Fasıl 109 Taşınmaz Mal Edinme (Yabancılar) Yasası’na aykırı olduğu, dava konusu taşınmazları Davacının satın alabilmesi için KKTC Bakanlar Kurulundan önceden izin alması gerektiğini, bunla beraber herhangi bir izin müracaatında bulunmadığını, taşınmazların toplam büyüklüğü 1 dönümü aştığından, müracaat etmiş olsa bile izin alamayacağını, yabancıların adlarına 1 dönümden fazla arazi satın almalarına mevzuatın izin vermediğini, Fasıl 109 yürürlükten kaldırılmış olsa bile yürürlüğe giren **52/2008** **sayılı Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) Yasası’nda** da benzer düzenlemeler bulunduğunu, Davacının dava konusu taşınmazları adına kaydettirmeden bunlar üzerinde inkişafa giderek 52/2008 sayılı Yasa’ya veya mevzuata aykırı davrandığını, yediemin beyannamesi ile bu gayriyasal duruma yasallık kazandırılmaya, tabiri caizse, kılıf uydurulmaya çalışıldığını, bu durumun kanuna karşı hile olduğunu ve Davacı 52/2008 sayılı Yasa’ya göre bu taşınmazı satın almaya ehil olmadığı cihetle, yediemin beyannamesinin geçersiz ve icbar edilemez olduğunu ileri sürdü.

Davalı No.2 keza, Davacının, Davalı No.1`in mütevelli olarak ilgili taşınmazları tuttuğu ve kendisinin 81/2011 sayılı aile davasında bu taşınmazların paylaşıma konu olduğunu iddiayla talepte bulunduğu için hileli davrandığı iddialarını reddetti. Davalı No.2 taşınmazların değerinin 5.000.000 Stg. olduğu ve bu miktarda haksız zenginleştiği iddialarını da kabul etmedi. Davalı No.2 tüm belirttikleri ışığında, Davacının davasının reddini talep ederek mukabil talep yolu ile yediemin beyannamesinin geçersiz veya ifa veya icbar edilemez olduğuna dair bir mahkeme kararı talep etti.

Davalı No.2 bilahare dosyalamış olduğu 2.10.2014 tarihli bir istida ile Alt Mahkemeden, yediemin beyannamesi ile ilgili Talep Takririndeki tüm iddialar geçerli olsa dahi bu yediemin beyannamesinin geçerli veya ifa edilmesi icbar edilemez olup olmadığının öncelikle ele alınıp belirlenmesini talep etti. Davacı ve Davalı No.1 bu istidaya itirazname dosyaladılar.

İstidanın duruşmasında taraflar mahkemeye hitap etmekle yetinmiş, 11.5.2011 tarihli yediemin beyannamesinin (**declaration of trust)** fotokopisini ihtilafsız olarak emare kaydettirmişlerdir.

Alt Mahkeme, 6.12.2017 tarihinde verdiği kararla, Davalı No.2`nin iddiaları muvacehesinde, yediemin beyannamesinin kanuna karşı hile oluşturduğuna ve bu anlaşmanın geçersiz ve icbar edilemez olduğuna bulgu yaparak davayı reddetti, mukabil taleple ilgili ise herhangi bir karar vermedi.

Davalı No.2 kararın akabinde 20.12.2017 tarihinde bir istida dosyalayarak, mukabil davayla ilgili emir verilmediği gerekçesi ile mahkemenin 6.12.2017 tarihli hükmünün düzelti-lerek veya tadil edilerek mukabil dava ile ilgili de karar verilmesini talep etti.

Davacı ve Davalı No.1 bu istidaya itiraz dosyaladı. Alt Mahkeme, yapılan duruşma neticesinde verdiği 9.2.2018 tarihli kararda, Alt Mahkeme, HMUT E.25 n. 6 tahtında hükümdeki eksikliklerin düzeltilerek kararın 16.sayfasının son kısmında **“Ve yine, Davalı No.2’nin Mukabil talebi uyarınca 11.5.2001 tarihli Yediemin beyannamesinin geçersiz ve/veya ifa edilmesi icbar edilemez olduğuna dair EMİR VE HÜKÜM veririm.”** ibarelerinin eklenmesine izin ve emir verdi.

Davacı ve Davalı No.1 tarafından dosyalanan istinafların konusu Alt Mahkemenin 6.12.2017 tarihli hükmü ve 9.2.2018 tarihli tadilat kararıdır.

İSTİNAF SEBEPLERİ

Birleştirilerek dinlenen istinaflardaki istinaf sebeplerini aşağıdaki gibi özetleriz:

Yargıtay/Hukuk 13/2018 sayılı istinaf 7 istinaf sebebi içermekle birlikte, istinaf sebeplerini 2 başlık altında toplamak mümkündür;

1. **Muhterem Alt Mahkeme, yediemin (Trust) ile ilgili prensipleri yanlış değerlendirerek, Davacının dava konusu gayrimenkulleri yabancı olması veya KKTC vatandaşı olmaması nedeniyle adına devralamayacağından yediemin beyannamesinin ve/veya trust anlaşmasının geçersiz ve zorlanamaz olduğuna bulgu yapmakla ve davayı reddetmekle hata etti.**
2. **Muhterem Alt Mahkemenin, Davacının dava konusu gayrimenkulleri yediemin olarak Davalı No.1 adına kaydetmesinin kanuna karşı hile olduğuna bulgu yapması hatalıdır.**

Yargıtay/Hukuk 14/2018 sayılı istinaf 5 istinaf sebebi içermekle birlikte, istinaf sebeplerini 3 başlık altında toplamak mümkündür;

1. **Muhterem Alt Mahkeme, Davacının, dava konusu taşınmazı yediemin beyannamesi yaptığı tarihte ve halen devralmasının yasa dışı olduğu ve yediemin beyannamesinin kanuna karşı hile olduğu bulgusuna varmakla hata etti.**
2. **Muhterem Alt Mahkeme, Anayasa Mahkemesine havale talebini davanın ileri bir aşamasında karara bağlamayı uygun görmekle ve talep edilen aşamada karara bağlamamakla hata etti.**
3. **Muhterem Alt Mahkeme, Anayasa Mahkemesine havale talebini neticelendirerek meselenin dava sonunda Anayasa Mahkemesine havalesine karar vermekle hata etti. Çünkü Alt Mahkeme davayı ret ve iptal ettikten sonra söz konusu havalenin herhangi bir etkenliği kalmadığı gibi Anayasa Mahkemesinin vereceği kararın uygulanabilirliği de kalmadı.**

Yargıtay Hukuk 43/2018 sayılı istinaf 3 istinaf sebebi içermekle birlikte, istinaf sebeplerini tek başlık altında toplamak mümkündür;

**Muhterem Alt Mahkeme, mahkeme hükmünün “ve yine Davalı No.2'nin Mukabil Talebi uyarınca 11.5.2001 tarihli Yediemin Beyannamesinin geçersiz ve/veya ifa edilmesi icbar edilemez olduğuna emir ve hüküm veririm” ibarelerini eklemek suretiyle tadilatına izin vermekle ve bunun E. 25 n. 6 kapsamında düzeltilebilir nitelikte bir eksiklik olduğuna dair bulgu yapmakla hata etti.**

Yargıtay/Hukuk 44/2018 sayılı istinaf 3 istinaf sebebi içermekle birlikte, istinaf sebeplerini 2 başlık altında toplamak mümkündür;

1. **Muhterem Alt Mahkeme, Davacının, dava konusu taşınmazı yediemin beyannamesi yaptığı tarihte ve halen devralmasının yasadışı olduğu ve bu yediemin beyannamesinin kanuna karşı hile olduğu bulgusuna varmakla hata etti.**
2. **Muhterem Alt Mahkeme, Anayasa Mahkemesine havale talebini neticelendirerek meselenin dava sonunda Anayasa Mahkemesine havalesine karar vermekle hata etti. Çünkü Alt Mahkeme davayı ret ve iptal ettikten sonra sözkonusu havalenin herhangi bir etkenliği kalmadığı gibi Anayasa Mahkemesinin vereceği kararın uygulanabilirliği de kalmadı.**

Yargıtay/Hukuk 45/2018 sayılı istinaf 3 istinaf sebebi içermekle birlikte, istinaf sebeplerini tek başlık altında toplamak mümkündür;

**Muhterem Alt Mahkeme, mahkeme hükmündeki eksikliklerin**

**E. 25 n. 6 kapsamında düzeltilebilir nitelikte bir eksiklik olduğuna bulgu yapmakla ve E. 25 n.6 altında tadiline mukabil talep uyarınca emir ve hüküm vermekle hata etti.**

TARAFLARIN İDDİA VE ARGÜMANLARI

Davalı No.1 Avukatı istinaftaki hitabında aşağıdaki iddia ve argümanlarda bulundu;

Davalı No.1'in istinafta temelde iki argümanı vardır; Bunlardan ilki, Davacı ve Davalı No.1 arasındaki yediemin beyannamesinin (declaration of trust) illegal veya yasa dışı ve geçersiz olup olmadığı ve/veya kanuna karşı hile oluşturup oluşturmadığıdır.

Yediemin beyannamesi imzalandığı dönemde yürürlükte olan mevzuat, Fasıl 109 ve 6/1969 sayılı yasalardı. Beyanname bu yasalar kapsamında değerlendirilerek imzalandı. Fasıl 109 52/2008 sayılı Yasa ile yürülükten kaldırılmış olsa da anlaşmanın imzalandığı tarih itibarıyla yürürlükte olduğundan, ihtilafa uygulanmalıydı. Davacı taraf da bu mevzuatın uygulanması gerektiği hususunda Davalı No.1 ile hem fikirdir. Yargıtay/Hukuk 11/1994 D. 14/1998 sayılı karar bu iddiayı destekler mahiyettedir.

Diğer taraftan, 52/2008 sayılı Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) Yasası’na göre, tapuda adına gayrimenkul kaydedilmesi yasal olarak mümkün olmayan bir kişi adına kayıt varsa o kayıt iptal edilir. Bu bağlamda, Davacı yediemin beyannamesi ile söz konusu taşınmazları adına kaydedemez. Bununla birlikte, bu mevcut durum beyannameyi illegal kılmaz. 52/2008 sayılı Yasa’da yabancıların Yasa’da belirtilen miktarların üzerinde mal edinmelerini yasaklayan bir kural yoktur. Ayrıca, yabancılar tarafından yapılan taşınmaz mal alımlarında taşınmaz malların yüz ölçümünün alınacak bir özel izinle artırabilmesi, böylece yabancıların daha çok gayrimenkul alabilmesi mümkündür. Alt Mahkeme yasalarla getirilen kısıtlamaları aşmak için bu yediemin beyannamesinin yapıldığını belirtmiş olup daha önce belirtildiği gibi hali hazırda yapılacak yasal tadilat veya tüzük veya özel izinlerle de kısıtlamaların aşılması mümkün olabileceğinden, yasaya aykırılıktan bahsedilemez.

Dolayısıyla, yediemin beyannamesinin yasaya aykırı ve illegal olduğu bulgusu hatalıdır.

Ayrıca bir yediemin (trust) anlaşmasının yasaya aykırılığı, sadece o anlaşmadaki tarafların birbirlerine karşı ileri sürebilecekleri husustur. Dolayısıyla, taraflar dışında üçüncü kişi kanununda olan Davalı No.2 yediemin anlaşmasının geçersiz olduğu hususunda iddia ve talepte bulunma hak ve yetkisine sahip değildir.

Öte yandan, Davalı No.2'nin kanuna karşı hile iddiası mesnetsiz olup bir olguya veya tafsilata dayanmamaktadır. Bu nedenle, Alt Mahkemenin yediemin beyannamesinin kanuna karşı hile oluşturduğu bulgusu hatalıdır.

Alt Mahkeme mukabil dava gereği emir ve hüküm verdi. Buna rağmen Davalı No.2, hükümden sonra bir istida dosyalayarak Alt Mahkemenin hataen mukabil dava gereği hüküm vermeyi atladığı gerekçesi ile hükmün tadilini talep etti. Alt Mahkeme Yargıtay kararlarını doğru bir şekilde belirlemesine rağmen okunan hükümde mahkemenin gerçek niyetinin yansıtılmadığı bulgusuna varmakla ve hükmü tadil etmekle hata yaptı. Hukuk Muhakemeleri Usulü Tüzüğü kurallarına göre Alt Mahkeme sadece hükümdeki basit hataları düzeltebilirdi. Ayrıca, düzeltme mevcut hükümle sınırlı kalabilirdi, ancak Alt Mahkeme mevcut hükümde olmayan bir husus veya mukabil talep yolu ile hüküm verilmesi için hükmünü tadil etmiştir. Mukabil davada verilen hüküm esas kararın bir parçası değildir. Ayrıca, Alt Mahkemenin hile iddiası olmayan bu ihtilafta mukabil talep uyarınca ve hiç duruşma yapılmadan hitap üzerine hile ilgili hüküm vermesi de hatalıdır.

Dolayısıyla, istinafın kabulü, yediemin anlaşmasının yasaya aykırılığı bulgusu ve tadilat yapılarak mukabil talep uyarınca hüküm verilmesi yönündeki kararın iptal edilmesi gerekir.

Davacı Avukatı hitabında Davalı No.1 Avukatının iddia ve argümanlarına aynen katıldığını beyan etti. İlaveten; aşağıdaki iddialarda bulundu,

Alt Mahkemenin yediemin anlaşmasının yasaya aykırı olduğu bulgusu hatalıdır. Zira, Davacı ve Davalı No.1 arasında bir anlaşmanın yasallığı hususunda veya herhangi bir konuda sorun yoktur. Dolayısıyla, istinafın reddi gerekir.

Davalı No.2 Avukatı ise istinaftaki hitabında aşağıdaki iddia ve argümanlarda bulundu;

Alt Mahkemenin duruşma yapmadan hile ile ilgili hüküm ve karar vermesi mümkündü, çünkü mukabil talebe karşı dosyalanan Müdafaa Takrirlerinde davanın ileri gidemeyeceği ön itiraz olarak ileri sürülmüş, taraflar ön itirazın öncelikle dinlenmesi için anlaşarak bu hususta Alt Mahkemeye hitapla yetinmiştir. Alt Mahkeme kararını verdikten sonra Davacı ve Davalı No.1’in bu hitapla yetinme konusundaki anlaşmalarından pişman oldukları anlaşılmaktadır. Bu nedenle, Alt Mahkemenin tarafların uzlaşısı sonucunda sadece hitaplara dayanarak hüküm verme yetkisi vardı dolayısıyla, Alt Mahkemenin, bunu yapmakla hata ettiği söylenemez.

Davacının Talep Takririne bakıldığında, bizzat kendisi dava konusu taşınmazın adına kaydedemeyeceğini kabul ve beyan etmektedir. Davalı No.2 bu beyan üzerine, yasal mevzuata göre, Davacının yediemin anlaşması yapamayacağını ileri sürdü. Davacı ise Davalı No.2’nin Müdafaa Takririne cevaben, bu yasal mevzuatın yediemin anlaşmasının yapılmasına mani olmadığını ve yediemin anlaşmasının geçerli olduğunu ileri sürdü. Davacı Talep Takririnde taşınmazı adına kaydedemeyeceğini kabul etmesine karşın, sonradan iddiasını değiştirdi ve Davalı No.2`nin Müdafaa Takririnde ileri sürdüğü anlaşmanın yasalara aykırılığı iddiası karşısında bu konudaki mevzuatın Anayasa’ya aykırı olduğunu ileri sürerek meselenin Anayasa Mahkemesine havalesini talep etti.

Anayasa Mahkemesi havaleyi değerlendirdi ve etkenlik unsuru bulunmadığından bu konuda bir inceleme yapmadı.

Daha sonra Alt Mahkeme kararını verdi. Davacı bu karardan istinaf dosyaladı. İstinaf aşamasında Davacı Yargıtaydan, meselenin Anayasa Mahkemesine havale edilmesi talebinde bulundu, Davalı No.2 de bu talebe itiraz etmedi. Bunun üzerine mesele Anayasa Mahkemesine havale edildi. Anayasa Mahkemesince Anayasa’ya aykırılık iddiası incelenerek ilgili düzenlemelerin Anayasa’ya aykırı olmadığına karar verildi.

Bir yediemin anlaşmasının (trust) geçerli olabilmesi için yasal bir amaç taşıması, kamu düzenine aykırı olmaması gerekir. Bu anlaşma yasaya aykırı olup yasal bir amaç taşımamaktadır. Bu nedenle, Alt Mahkemenin yasaya karşı hile bulgusu hatalı değildir.

Diğer taraftan Davalı No.2`nin mukabil davasında dava sebebi bulunmadığı iddiaları mesnetsizdir.

Davacı sadece anlaşma yaptığını iddia etmemekte, ayrıca bu taşınmazı inkişaf ettiğini, satışını yaptığını da ileri sürmektedir. Dolayısıyla, bu eylemler yasaya karşı hile oluşturmaktadır.

Davacının ve Davalı No.1`in iddialarında dayandıkları mezkûr Yargıtay kararı, yediemin anlaşmasının kamu düzenine aykırı olduğu iddialarını incelemediğinden, bu mesele açısından emsal teşkil edemez.

Alt Mahkeme, mukabil taleple ilgili inceleme yapmış olup bu konuda hataen hüküm vermedi. Alt Mahkeme bu kararı ile verilen kararı düzeltmedi, kararda hataen eksik bırakılan kısmı tadil etti.

Belirtilenlerle, tüm istinafların masraflarla reddi gerekir.

İNCELEME

İstinaf başlıkları arasında yer alan Anayasa Mahkemesine havale konusundaki istinaf başlığı ve altındaki sebepler, bu meselenin Anayasa Mahkemesine havale edildiği ve Anayasa Mahkemesi tarafından konu incelenerek karar verildiği cihetle, bu istinafta incelenmeyecektir.

Yargıtay/Hukuk 13/2018, Yargıtay/Hukuk 14/2018 ve Yargıtay/Hukuk 44/2018 sayılı istinaflardaki istinaf sebepleri aynı olduğundan, bu istinaflar aşağıdaki iki başlık altında incelenecektir:

1. **Muhterem Alt Mahkeme, yediemin (Trust) ile ilgili prensipleri yanlış değerlendirerek, Davacının dava konusu gayrimenkulleri yabancı olması veya KKTC vatandaşı olmaması nedeniyle adına devralamayacağından, yediemin beyannamesinin ve/veya trust anlaşmasının geçersiz ve zorlanamaz olduğuna bulgu yapmakla ve davayı reddetmekle hata etti.**
2. **Muhterem Alt Mahkemenin, Davacının dava konusu gayrimenkulleri yediemin olarak Davalı No.1 adına kaydetmesinin kanuna karşı hile olduğuna bulgu yapması hatalıdır.**

Yargıtay/Hukuk 43/2018 ve Yargıtay/Hukuk 45/2018 sayılı istinaflardaki istinaf sebepleri ise aşağıdaki tek başlık altında incelenecektir:

**Muhterem Alt Mahkeme, mahkeme hükmünün, “Ve yine Davalı No.2`nin Mukabil Talebi uyarınca 11.5.2001 tarihli Yediemin Beyannamesinin geçersiz ve/veya ifa edilmesi icbar edilemez olduğuna emir ve hüküm veririm” ibarelerini eklemek suretiyle tadilatına izin vermekle ve bunun E. 25 n. 6 kapsamında düzeltilebilir nitelikte bir eksiklik olduğuna dair bulgu yapmakla hata etti.**

İstinafları incelemeye öncelikle, Yargıtay/Hukuk 13/2018, Yargıtay/Hukuk 14/2018 ve Yargıtay/Hukuk 44/2018 sayılı istinaflardan başlamayı ve bu istinaflar altındaki istinaf başlıklarını birlikte incelemeyi uygun gördük.

1. **Muhterem Alt Mahkeme, yediemin (Trust) ile ilgili prensipleri yanlış değerlendirerek, Davacının dava konusu gayrimenkulleri yabancı olması veya KKTC vatandaşı olmaması nedeniyle adına devralamayacağından, yediemin beyannamesinin ve/veya trust anlaşmasının geçersiz ve zorlanamaz olduğuna bulgu yapmakla ve davayı reddetmekle hata etti.**
2. **Muhterem Alt Mahkemenin, Davacının dava konusu gayrimenkulleri yediemin olarak Davalı No.1 adına kaydetmesinin kanuna karşı hile olduğuna bulgu yapması hatalıdır.**

Alt Mahkeme 6.12.2017 tarihli kararında, Davacı ile Davalı No.1 arasındaki yediemin beyannamesinin, belgede yer alan tam adı ile Declaration of Trust Agreement'in, kanuna karşı hile için yapılmış bir anlaşma olduğuna ve ilgili taşınmazların Davalı No.1 adına kaydedilmesinin kanuna karşı hile ile yapıldığına bulgu yaparak, bu gibi yediemin anlaşmalarının mahkeme tarafından uygulanmaya zorlanamayacağına karar vermiştir. Alt Mahkeme, yediemin anlaşmasının geçersiz ve zorlanamaz bir yediemin beyannamesi olduğu yönündeki bulgusu sonucunda Davacının davasını reddetmiştir.

İstinafta temel hitabı Davalı No.1 Avukatı yapmış olup Davacı Avukatı da bu hitaba katılmıştır. Davacı ve Davalı No.1 Alt Mahkemenin bu bulgusunun hatalı olduğunu, yasal mevzuat tahtında dava konusu taşınmazlarla ilgili gerekli izinlerin alınıp Davacı adına devrinin yapılabileceğini, Davalı No.1’in Davacı adına mütevelli olarak taşınmazları adında tutmasının kanuna karşı hile oluşturmadığını ileri sürmektedir.

Davalı No.2 ise Davacının hiçbir zaman adına almaya ehil olmadığı bu taşınmazları kanuna karşı hile yolu ile Davacı adına kaydettirmiş olduğunu, yediemin beyannamesi gayriyasal olup kanuna karşı hile içerdiğinden bu anlaşmanın uygulanamaz ve icbar edilemez olduğunu ileri sürmektedir.

Huzurumuzdaki meselede Alt Mahkemenin verdiği kararın hatalı olup olmadığını irdelemeden önce, Davacının Alt Mahkemeden talebinin ne olduğuna bakılması ve Alt Mahkemenin bu talep uyarınca yediemin beyannmamesine konu anlaşmanın geçersiz veya icbar edilemez olduğu bulgusunun hatalı olup olmadığının belirlenmesi gerekir.

Davacı, Talep Takririnde Davalılardan aşağıdaki taleplerde bulundu;

"A. Dava konusu Declaration of Trust'ın (Yediemin Beyannemesinin) geçerli ve yasal olduğuna dair her Davalı aleyhine birer Saptama Kararı ve yine Davalı No.1'in dava konusu 2583, 6627, 6628, 6629, 6630, 6631, 6632, 6633, 6634, 6635, 6636, 6637, 6638, 6639, 6642, 6643, 6644, 6645, 6652, 6653 Koçan No.'lu taşınmaz malları trustee (mütevelli) olarak lehdar olan Davacı adına tuttuğuna dair her Davalı aleyhine birer Saptama Kararı.

B. Dava konusu Declaration of Trust (Yediemin Beyannamesi) altında Davalı No.1'in Trustee olarak lehdar olan Davacı adına tuttuğu dava konusu Girne-Karaman'da bulunan 2583, 6627, 6628, 6629, 6630, 6631, 6632, 6633, 6634, 6635, 6636, 6637, 6638, 6639, 6642, 6643, 6644, 6645, 6652, 6653 Koçan No.'lu taşınmaz malları Davacıya iade etmesi ve/veya Davacının ismine ve/veya Davacının belirleyeceği kişi ve/veya kişilere Girne Kaza Tapu Dairesinde devretmesi için Davalı No.1 aleyhine birer Sürekli Emredici Emir.

C. Alternatifli ve/veya ilaveten Dava konusu Declaration of Trust'ı (Yediemin Beyannamesi'ni) ve/veya trust anlaşmasını ve/veya sözleşmesini Davalı No.1'in ihlal etmesinden dolayı ve keza Davalı No.2'nin Davalı No.1'in dava konusu trust anlaşmasının ve/veya sözleşmesinin ihlaline sebebiyet vermesinden dolayı ve/veya Davalı No.2'nin hileli bir şekilde Dava konusu Trust'a konu taşınmaz mallardan Davacıyı mahrum etmeyi amaçlamasından dolayı ve/veya mahrum etmesinden dolayı uğranılan zarar ziyan için 5,000,000 Sterling tazminat.

D. Alternatifli ve/veya ilaveten Davacının dava konusu Girne-Karaman'da bulunan 2583, 6627, 6628, 6629, 6630, 6631, 6632, 6633, 6634, 6635, 6636, 6637, 6638, 6639, 6642, 6643, 6644, 6645, 6652, 6653 Koçan No.'lu taşınmaz mallar içerisine Hilarion Court projesi uyarınca konutlar, binalar, yüzme havuzları ve/veya bir site inşa ederek, söz konusu taşınmazları inkişaf ettirmesi nedeniyle Davalı No.1 ve/veya No.2 5,000,000 Sterling miktar oranında haksız zenginleşme sağladığından ve Davacı da o oranda zarar ziyana uğradığından 5,000,000 Sterling tazminat."

Alt Mahkemede dosyalanan 2.10.2014 tarihli istidada öncelikle dinlenmesi talep olunan husus, Davacının yediemin beyannamesi (declaration of trust anlaşması) ile ilgili Talep Takririnde ileri sürdüğü tüm hususların doğruluğunun kabul edildiği varsayımıyla incelenip değerlendirildiğinden, bu istinafta da yediemin beyannamesi (declaration of trust) anlaşmasındaki olguların doğruluğu incelenmeden belirtilen olgular doğru varsayarak istinaf sebeplerini inceleyeceğiz.

Alt Mahkemenin bulgularını hukuki durum kapsamında inceleyip değerlendirmeye başlamadan önce, ihtilaf konusu olmayan birtakım hususları tablonun tamamlanması amacıyla belirtmekte fayda görürüz.

İhtilafsız olduğu üzere;

* Dava konusu Girne Karaman`da kain 2583, 6627, 6628, 6629, 6630, 6631, 6632, 6633, 6634, 6635, 6636, 6637, 6638, 6639, 6642, 6643, 6644, 6645, 6652, 6653 koçan nolu taşınmazlar halen Davalı No.1 adına kayıtlıdır.
* Bu taşınmazlarla ilgili olarak Davacı ile Davalı No.1 arasında 11.5.2001 tarihli “Decalaration of Trust” başlıklı yediemin beyannamesi akdolundu.
* Davacı KKTC vatandaşlığı bulunmayan yabancı bir kişidir.
* Davalı No.2 eşi Davalı No.1 aleyhine Lefkoşa Aile Mahkemesinde 81/2011 sayılı boşanma davasını dosyaladı. Bu boşanma davasında dava konusu taşınmaz mallar Davalı No.2 tarafından paylaşıma konu taşınmazlar olarak Talep Takririne ekli Form 2 listeye eklendi.

Bu olguların yanında, Davalı No.2’nin duruşması yapılan 2.10.2014 tarihli istidada tüm içeriği doğru kabul edilse dahi geçersiz ve ifası icbar edilemez diye iddia ettiği Davacı ile Davalı No.1 arasında akdolunan yediemin beyannamesi (Declaration of Trust) şu koşulları içermekteydi;

"DECLARATION OF TRUST

A. Whereas RICHARD PARKINSON of 64 a Bridge Street, Manchester, England (hereinafter referred to as "the Beneficiary") has purchased the immovable property situated in the District of Kyrenia, Karaman Village, Kyparisha Locality and registered under Registration No.93, Sheet/PlanXXI/26.E.2, Plot 437 (hereinafter referred to as "the property" from GÜRSEL MUSTAFA AHMET RAŞİT of Ecevit Cadddesi, Girne on 11th May, 2001 and has paid the full purchase price to the Vendor; and

B. Whereas the property cannot immediately be registered in the name of the Beneficiary due to the fact that he is not a citizen of the Turkish Republic of Northern Cyprus until the necessary formalities are completed in order to enable registration of the property in his name or in name of person of be nominated by him; and

C. Whereas I have agreed to accept the registration of he said property in my name and to hold the same in trust for and on behalf of the Beneficiary until such time as I am instructed by the Beneficiary to transfer the whole or and part of the property into his name or into the name of any other person nominated by him.

In consideration of 1 received by me, I the undersigned FIKRI TOROS of 84/86 Mehmet Akif Caddesi, Lefkoşa hereby declare as follows:

1. That I shall hold the property in trust for and on behalf of the Beneficiary for the benefit of his heirs and assigns.

2. That I shall keep the property registered in my name and that I shall not sell, transfer, let or otherwise dispose of the said property nor mortgage or otherwise encumber the said property and that I shall not deal with the said property in any way whatsoever except with the written consent of the Beneficiary.

3. In the event that the Beneficiary instructs me to transfer the property to any persons or person they may nominate, I undertake to transfer the property in accordance with his instructions provided that the Beneficiary pays to me all necessary transfer fees and taxes relating to such transfer.

4. That the Beneficiary will have absolute right of use, prossession and enjoyment of the said property and that I shall not interfere in any way with such use, possession and enjoyment of the property by the Beneficiary.

5. That I shall administer the said property in accordance with the instructions of the Beneficiary and in particular that I shall sign all applications, forms, contracts and other documents necessary for construction of any buildings on the property for and on behalf of the Beneficiary and in accordance with his instructions.

6. That the above obligations and undertaking shall be binding on my heirs and legal representative in the event of my death or legal incapacity for any reason whatever.

Lefkoşa: 11th May, 2001

Fikri Toros"

Alt Mahkeme, KKTC mevzuatında yediemin ilişkisini düzenleyen Yasa’nın Fasıl 193 Mütevelliler Yasası olduğunu belirlemiştir. Bu Yasa uyarınca herhangi bir malı asıl için satın almaya yetkili kılınan herhangi bir şahıs her ne sebeple olursa olsun malı kendi namına kaydederse, kayıttan itibaren mezkûr malın, asıl için, yediemini (trustee) olmaktadır.

Yukarıda yer vermiş olduğumuz yediemin beyannamesine göre, Davalı No.1’in, Davacının yediemini olduğu anlaşılmaktadır.

Bu meselede daha önce de belirttiğimiz üzere, yediemin beyannamesinde (declaration of trust) yer alan olguların doğru olduğu varsayımından hareketle bir inceleme yapıldığından, Davacı ile Davalı No.1’in yediemin beyannamesi (declaration of trust) belgesinde beyan ettiklerine bakıldığında, Davalı No.1’in dava konusu taşınmazların kaydını Davacı adına aldığı anlaşılmakta olup bu husus ihtilaf konusu değildir.

Alt Mahkeme, huzurundaki ihtilafla ilgili mevzuatı değerlendirerek meseleye 52/2008 sayılı Taşınmaz Mal Edinme ve Uzun Vadeli Kiralama (Yabancılar) Yasası’nı uygulamıştır. Davalı No.1, Alt Mahkemenin bu meseleye yediemin beyannamesinin (declaration of trust) yapıldığı 2001 yılında yürürlükte bulunan Fasıl 109 Taşınmaz Mal Edinme (Yabancılar) Yasası’nı uygulamamakla ve bu Yasa yerine 52/2008 sayılı Yasa’yı uygulamakla hata yaptığını ileri sürmektedir.

52/2008 sayılı Yasa, 2008 yılında yürürlüğe girmiş olup 15.maddesi ile Fasıl 109 Taşınmaz Mal Edinme (Yabancılar) Yasası’nı yürürlükten kaldırmıştır.

52/2008 sayılı Yasa’nın “Yabancıların Taşınmaz Mal Satın Alabilmesi” yan başlıklı 9.maddesi aynen şöyledir;

**"Yabancı gerçek veya tüzel kişiler Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Hudutları içerisinde önceden Bakanlar kurulu izni alınması koşulu ile taşınmaz mal satın alabilirler. Bu Yasanın 8’inci madde kuralları satın almaya ilişkin olarak da uygulanır."**

52/2008 sayılı Yasa’nın 8.maddesinde, taşınmaz malın arazi olması halinde yüzölçümünün 1 dönümden (14400 ayakkare) fazla olamayacağı; bir konut veya bir apartman dairesi olması halinde ise arazinin yüzölçümünün 5 dönümden fazla olamayacağı kuralı yer almaktadır.

Huzurumuzdaki Emare No.7 Yediemin beyannamesine (Declaration of Trust) konu taşınmaz malın, 52/2008 sayılı Yasa’da belirlenen sınırlamanın üzerinde bir yüzölçümüne sahip olduğu ihtilaf konusu değildir.

Taraflarca ihtilaf konusu olmayan bir diğer husus, yediemin beyannamesinin **(Declaration of Trust)** akdolunduğu tarihte yürürlükteki yasal mevzuat olan Fasıl 109 tahtında, yabancıların taşınmaz mal edinmelerine konulan sınırlama nedeni ile Davacı dava konusu taşınmaz malları yabancı olarak adına kaydetmeye ehil değildi ve bu büyüklükteki bir taşınmaz için izin alması söz konusu olamazdı.

Yediemin beyannamesi (Declaration of Trust) 2001 yılında yapılmış olmasına karşın, Fasıl 109 istinafa konu davanın dosyalandığı tarihte yürürlükte değildi. Bu sonuçtan hareketle, Davacının bir yabancı olarak adına taşınmaz mal kaydı, tescili ve sair haklarının 52/2008 sayılı Yasa dışında bir yasaya tabi olması söz konusu değildir. Bu nedenle, Alt Mahkeme, huzurun-daki ihtilafa duruşma tarihinde yürürlükte olan yabancıların taşınmaz mal edinmeleri ile ilgili düzenlemeleri içeren 52/2008 sayılı Yasayı uygulamakla hata yapmış değildir.

Ayrıca, Davalı No.1'in uygulanmasını talep etmekte olduğu Fasıl 109 Taşınmaz Mal Edinme (Yabancılar) Yasası’nın 4.maddesi uyarınca, yabancıların taşınmaz mal edinmeleri yüz ölçümü açısından sınırlandırmaya tabi olduğu gibi taşınmaz mal edinmeleri için önceden izin almaları gerekmekteydi. Dolayısıyla, her iki yasada yer alan yabancıların satın alacağı taşınmaz malın yüzölçümü sınırlaması ve önceden izin alınma zorunluluğu dikkate alındığında, Davacının hakları açısından bir fark da bulunmamaktadır. Her hâlükârda, her iki Yasa birlikte değerlendirildiğinde, Davacının bir yabancı olarak KKTC’de gayrimenkul mal edinme hakkı yasal sınırlamaya tabidir.

Alt Mahkeme bu hususta, beyannamenin yapılmakta olduğu dönemde yürürlükte bulunan Fasıl 109 uyarınca Davacının bu taşınmazlarla ilgili bir izin almadığı veya izninin bulunma-dığını belirlemiştir. Dolayısıyla, bundan Davacının yediemin beyannamesinin (decalartion of trust) ifasını Fasıl 109 hükümleri uyarınca talep etme hakkı bulunmadığı sonucu ortaya çıkmaktadır. Bu esastan hareketle, huzurumuzdaki meseledeki ihtilafa 52/2008 sayılı Yasa’nın uygulanmasında hata olmadığı sonucuna varırız.

Alt Mahkeme beyannamenin içeriğini inceleyerek, Davacının bu beyannamede yer alan taşınmazlarla ilgili kullanım ve tasarruf hakkının olduğunu, Davalı No.1'in ise bu hakka müdahale edemeyeceğini, Davacının talimatına uygun bir şekilde taşınmaz mal üzerine binalar inşa edilmesi için gerekli tüm dilekçeleri, formları ve sözleşmeleri talimatına uygun olarak imza edeceğini beyan ettiğini tespit etmiş olup, bu tespiti hatalı değildir.

Alt Mahkeme istida maksatları bakımından; dava konusu taşınmaz üzerine inşa edilen konut ve inşaatların finansmanının Davacı tarafından karşılandığını ve inşaatların amacının 3.kişilere konut satmak olduğu hususlarını belirlemiş olup bu hususta da herhangi bir hata bulunmamaktadır.

Alt Mahkeme gerek yediemin beyannamesinin (Declaration of trust) imzalandığı tarihte yürürlükte olan Fasıl 109 ve gerekse duruşma tarihinde yürürlükte olan 52/2008 sayılı Yasa uyarınca Davacının KKTC vatandaşı olmayıp her iki yasaya göre de yabancı kişi statüsünde olduğu cihetle, taşınmazları kendi adına devralamayacağı veya üzerine yatırım amaçlı inşaat yapamayacağını, keza, Davacının her iki yasa tahtında bir izin müracaatının bulunmadığını tespit etmiştir.

Alt Mahkeme olgularla ilgili bu tespitlerinden sonra hukuki değerlendirmede bulunarak bir sonuca ulaşmıştır. Alt Mahkeme bu bağlamda;

1. Davacının dava konusu gayrimenkulleri adına devralmasının yasal olarak mümkün olmadığı,
2. Davacının bu gayrimenkuller üzerinde konutlar inşa ederek 3.kişilere satış sözleşmesi tahtında bu konutların satılmasını sağladığı ve kâr amaçlı yatırım yaptığı,
3. Yasal olarak bu gayrimenkullerin sahibi olmasının ve yatırım yapmasının olanaksız olduğu,
4. Yediemin beyannamesini kullanarak bu yasal engeli aşmaya çalıştığı,

hususlarında bulguya vardı.

Alt Mahkeme meseleyi nisfet hukuku prensipleri (equity principles) tahtında da değerlendirmiştir.

Alt Mahkeme, equity prensiplerine göre, herhangi bir yasa kuralına aykırı olarak yapılan yediemin beyannamesinin geçersiz olabileceğini, bu gayrimenkullerin Davalı No.1 adına kaydedilmesinin kanuna karşı hile olduğunu, bu nedenle, mahkeme tarafından zorlanamayacağını ifade ettikten sonra, yediemin beyannmaesinin geçersiz ve zorlanamaz olduğu yönünde bulgu yaparak Davacının davasını masraflarla reddetti.

Davacının bir yabancı olarak bu taşınmazları adına kaydetmek amacıyla yetkili makamdan izin alması gerektiği bununla beraber herhangi bir izninin bulunmadığı ihtilaf konusu olmayıp yukarıdaki bulgular değerlendirildiğinde, Davacının yediemin beyannamesinin yapıldığı tarihte ve halen bu taşınmazları adına kaydetmeye ehil olmadığı ortaya çıkmaktadır.

Yargıtay/Hukuk 11/1994 D. 14/1998 sayılı kararda ifade edildiği gibi Fasıl 109’un amacı, yabancılara taşınmaz mal satışının kısıtlanması ve KKTC’deki toprak bütünlüğünün korunmasıdır. Bu nedenle, yabancıların Fasıl 109’da öngörül-düğü gibi 52/2008 sayılı Yasa’yla da sadece yasada belirtilen koşullara bağlı olarak taşınmaz malı satın alıp adlarına kaydetme hakları bulunmaktadır.

Yargıtay/Hukuk 11/1994 D. 14/1998 sayılı kararda, yabancıya taşınmaz mal satışı ile ilgili bir sözleşmenin yasa dışı olabilmesi için o sözleşmenin mülkiyetin devrini öngörmesi gerektiği görüşü belirtilmektedir;

Kararın ilgili kısmı şöyledir:

**“İlgili yasa tahtında herhangi bir akte konu herhangi bir taşınmaz malın satışının yasa dışı olabilmesi için söz konusu aktin yabancı uyruklu kişiye herhangi bir şekilde bahse konu taşınmaz malın mülkiyetinin devrini öngörmesi ile mümkün olmaktadır. Anlaşma ile gerçekleşecek olan ‘mülkiyet devri’ ancak satın alınmak istenilen taşınmaz malın Davacılar adına tapu kaydı yapıldığı takdirde tamamlanabilir.”**

İstinafa konu davada Davacı ile Davalı No.1 arasındaki yediemin beyannamesine ilişkin sözleşmede dava konusu taşınmazın mülkiyetinin Davacıya devri öngörülmektedir. Buna göre, yasada belirtilen koşulların veya yasada belirtilen yüz ölçümünün üzerinde bir taşınmazın, izin alınmaksızın mülkiyetinin devrine ilişkin bu sözleşme mülkiyet devri ile tapu kaydı yapıldığı takdirde yasa dışı olarak kabul edilmelidir.

Bunun yanında Yargıtay/Hukuk 11/1994 D. 14/1998 sayılı kararda belirtildiği üzere;

**Bir anlaşmanın (akitin)**

**a)Yapılışı yasa dışı olabilir,**

**b)İcrası veya ifası yasa dışı olabilir (its performance)**

**c)İvazı yasa dışı olabilir,**

**d)Akit yapmaktaki amaç veya hedef yasa dışı olabilir.**

Bu konuda Chitty on Contracts 21.baskı, sayfa 465, para 893’te icrası veya ifası yasa dışı olan bir sözleşmenin yasa dışı olabileceği görüşü yer almaktadır. Bu görüş aynen şöyledir;

**"Whenever the contract which a party seeks to enforce,be it express or implied,is expressly or by implication forbidden by the common or statute law,no court,either of law or equity,will lend its assistance to give it effect. Although in general the agreements into which the parties enter have the force of law over those parties, yet this does not apply where the interests of the public or of morality are affected by the agreement and may be injured by the observance of its provisions."**

Kararımızda sıklıkla yer verdiğimiz Yargıtay/Hukuk 11/1994 D. 14/1998 sayılı kararda taraflar arasındaki akitsel ilişkiye göre Davacı tarafın yetkili makamdan izin alması veya KKTC vatandaşlığı kazanması durumunda mülkiyet devrinin gerçekleşe-bileceği gözönüne alınarak sözleşmenin yapıldığı tarihten, en başından itibaren (ab initio) geçersiz olduğu sonucuna varılamayacağına karar verildi.

Görülebileceği gibi, ilgili kararda, yabancılara taşınmaz mal satışı hususunda konulan yasal sınırlama içerisinde, izin alınarak veya yabancının sonradan KKTC vatandaşlığı kazanması halinde yapılan satış sözleşmelerinin yasanın belirlediği kapsamda olduğundan geçersizliğine karar verilmemesi gerekmek-tedir. Bir yabancının KKTC’de taşınmaz mal alabilmesi için ya yetkili makamlardan izin alması ya da sonradan KKTC vatandaş-lığını kazanması gereklidir. Bir yabancıya satın alma izninin satın alınan taşınmaza münhasır verildiğinden, yabancı kişinin öncelikle bir taşınmaz malı akitsel bir ilişki sonucu satın alması ve satın aldığı taşınmazla ilgili olarak izin verilmesi için yetkili makama başvuruda bulunması gerekir. Bu süreç göz önüne aldığında, yabancı ülke vatandaşlığına sahip bir kişinin sözleşme tahtında bir taşınmaz mal satın alması yasaya aykırılık oluşturmamaktdır.

Bu meselede ihtilaf konularının başında gelen husus, Davacının satın aldığı taşınmazların yüzölçümü olarak bir yabancının izin alabileceği alanın çok üzerinde olduğudur. Bu açıdan bakıldığında Davacının bu taşınmazlarla ilgili yetkili makamlardan 52/2008 sayılı Yasa’nın 8(1) fıkrası altında bir izin alabilmesi söz konusu olamaz ve mülkiyetin adına devredilmesini, bir başka ifade ile, sözleşmedeki taşınmazın kendi adına devri koşulu açısından ifasını talep edemez. Ancak yediemin beyannamesinin C paragrafında, Davacının dava konusu taşınmazın göstereceği bir kişi adına devredilmesini Davalı No.1’den talep etme hakkı yer almaktadır **(transfer the whole or any part of the property into his name or into the name of any other person nominated by him).** Buna göre Davacının Davalı No.1’den taşınmazı KKTC vatandaşı bir kişi adına devretmesini ve bu yolla sözleşmenin ifasını talep etme hakkı bulunmakta-dır. Bu açıdan bakıldığında, bu yediemin beyannamesi uyarınca mülkiyet devri yapılabilir ve bu nedenle yediemin beyannamesi-nin icrası veya ifasının yasa dışı olduğu sonucuna varılamaz. Ayrıca bu taşınmazın yediemin beyannmaesinin imzalanmasından sonra münferit koçanlara ayrıldığı, üzerine inkişaf yapıldığı ve inkişaf edilen münferit koçanlara konu taşınmazların yabancıların da yer aldığı 3.kişilere satıldığı ihtilaf konusu değildir. Bu durumda, Davalı No.1’in Davacının talimatı ile bu münferit koçanları 3.kişilere devretmesinde herhangi bir yasaya aykırlık bulunmamaktadır. Nitekim, taşınmazın münferit koçanlara ayrılmasını müteakip bazı koçanların 3.kişilere devredildiği, devredilmesinde herhangi bir yasal engel bulunmadığı ortadadır.

Bunun yanında, 52/2008 sayılı Yasa’nın yabancıların taşınmaz mal satın alabilme koşullarını düzenleyen 9.maddesi, satın almaya ilişkin olarak, “Uzun Vadeli Kira Koşulları” yan başlıklı 8.madde kurallarının uygulanacağını düzenlemektedir.

Yasa’nın 8. maddesinin (3) fıkrası, aynı maddenin (1).fıkrasındaki sınırlamaya ilişkin kurallara bakılmaksızın, yatırım amaçlı uzun vadeli kiralamalarla ilgili Bakanlar Kurulunun uzun vadeli kiralama izni verebileceğini ifade etmektedir. Bu kuralın satın almalara ilişkin olarak da mutadis mutandis uygulanacağı öngörüldüğünden, Bakanlar Kurulunun yatırım amaçlı olduğunu saptadığı taşınmaz mal satışlarında Yasanın 8(1) maddesindeki sınırlamaya ilişkin kurallara bakılmaksızın biryabancının 5 dönümden fazla yüz ölçümüne sahip bir taşınmazı satın almasına izin vermeye yasal hak ve yetkisi bulunmaktadır.

Belirttiklerimizden hareketle, Emare No.1 Yediemin beyannamesine göre Davacının, taşınmazların kendisi dışında göstereceği üçüncü kişilere devredilmesini Davalı No.1’den talep etme hakkı bulunduğundan, yediemin beyannamesinin, yapıldığı tarihten itibaren geçersiz olduğu sonucuna varılama-yacağı gibi ihtilaf konusu taşınmazın Davacının talimatı ile Davalı No.1 tarafından gerek kendi adına gerek kendisi dışında başka KKTC vatandaşlarına veya izin alan yabancılara gerek tümüyle gerekse münferit koçanlarla satış ve mülkiyet devri mümkün olduğundan, bu yediemin beyannamesinin geçersiz ve zorlanamaz olduğu bulgusu hatalıdır.

Yukarıdaki incelememizde belirttiklerimize istinaden, Alt Mahkemenin yediemin beyannamesinin kanuna karşı hile bulgusu da aynı gerekçe ile hatalı olduğundan iptal edilmesi gerektiği sonucuna varırız.

Tüm belirtilenlerle, Davacı ile Davalı No.1 arasındaki Emare No.1 yedi emin beyannmaesinin geçersiz ve zorlanamaz olduğu sonucuna varan Alt Mahkeme hata yapmıştır.

Davacı bu istinaf sebebinde başarılı olur.

Bu aşamada aşağıdaki istinaf sebebinin incelenmesi gerekir;

**Muhterem Alt Mahkeme, mahkeme hükmünün “Ve yine Davalı No.2`nin Mukabil Talebi uyarınca 11.5.2001 tarihli Yediemin Beyannamesinin geçersiz ve/veya ifa edilmesi icbar edilemez olduğuna emir ve hüküm veririm” ibarelerini eklemek suretiyle tadilatına izin vermekle ve bunun E. 25 n. 6 kapsamında düzeltilebilir nitelikte bir eksiklik olduğuna dair bulgu yapmakla hata etti.**

Yukarıdaki incelememizde vardığımız sonuç ışığında, Alt Mahkemenin yediemin beyannamesinin geçersiz ve zorlanamaz olduğu bulgusu hatalı olduğundan, bu bulgusuna istinaden Davalı No.2’nin mukabil talebin muvacehesinde verdiği emir de hatalıdır ve iptal edilmesi gerekir.

Bu emir iptal edildiği cihetle, bu istinaf başlığıyla ilgili ileri bir incelemeye gidilmesine gerek kalmamıştır.

NETİCE

Davacı 14/2018, 44/2018 ve 45/2018 sayılı istinaflarında Davalı No.1 ise 43/2018 sayılı istinafında başarılı oldukla-rından aşağıdaki şekilde emir verilir;

1. Alt Mahkemenin Davacının davasını iptal eden kararı iptal edilir.
2. Mukabil dava altında verilen karar ve emir iptal edilir.
3. Dosya kaldığı yerden görüşülmesine devam edilmek üzere Alt Mahkemeye iade edilir.
4. İstinaf masrafları Davalı No.2 tarafından ödenecektir.

Bertan Özerdağ Peri Hakkı Talat Usar

Yargıç Yargıç Yargıç

4 Kasım, 2022