**Akfinans Mağdurlarından Duyuru**

Akfinans Bank Ltd. Karşıyaka’da ev satın almış olan 9 İngiliz vatandaşının evlerini ele geçirmeye çalışmaktadır. Ev alanlar, Bankanın bu gayretlerini önlemek için büyük çaba harcadılar. Buna rağmen Bankanın eylemlerine devam etmesi üzerine Boysan Boyra avukatlık ofisine başvurarak Banka aleyhine dava açmak zorunda kaldılar.

Boysan Boyra, avukatlık ofisi olguları inceledikten sonra Akfinans Bank Ltd. aleyhine KKTC Mahkemeleri ile Strasburgta bulunan Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinde davalar açtı. Bu davalarda anlatılan olaylar sadece Banka ile ev alanları değil KKTC de yaşayan herkesi ilgilendirmektedir. Bu nedenle konu ile ilgili gerçekleri Kıbrıs Türk Halkına duyurmaya karar vermiş bulunuyoruz.

Açtığımız davalarda Bankanın ev alanların evlerini ele geçirme hakkı olmadığını iddia ettik. Ayrıca ev alanların hazır bulunmadığı ve taraf olmadığı anlaşma veya kararların alıcıları bağlamadığı ve geçersiz olduklarını iddia ettik. Alıcıların Karşıyakada satın aldıkları evlerin sahipleri olmaya devam ettiklerini ve onları evlerinden mahrum etme yönünde alınmış işlemlerin geçersiz olduğunu öne sürdük. Bu iddialara ek olarak Akfinans Bank Ltd. in alıcılara verdikleri büyük rahatsızlık ve zarar nedeniyle tazminat talep ettik.

Bu iddialarla karşılaşan bir bankanın açılan davalardan rahatsızlık duyması ve herhangi bir eyleme başvurmadan davaların sonucunu beklemesi gerekirdi. Özellikle Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinde açılan davanın sonucunun ne olabileceği konusunda uluslar arası hukuk firmalarından görüş alması mantıklı bir davranış olurdu. Maalesef Akfinans Bank görüş alma veya davaların sonucunu bekleme yönüne gitmedi. Aksine ev alanları yasa dışı yöntemlerle evlerinden atma gayretlerini artırdı. Amacı herhangi bir Mahkeme kararına fırsat vermeden ev alanları sokağa atmaktır. Herhalde sokağa attığı yaşlı insanların kısa sürede öleceklerini, davalarına devam etme fırsatı bulamayacaklarını ve evlerin otomatik olarak bankaya kalacağını düşünmektedirler.

Ev alanlar 2004 yılında Kulaksız Construction Ltd. ile Karşıyakadaki evlerin yapımı ve kendilerine teslimi konusunda anlaşma yaptılar. Evler, 2005 yılında tamamlanarak onlara teslim edildi . Ev alanlar o tarihten beri evlerinde oturmakta ve evlerinin ayrı tapularının çıkarılarak kendilerine devrini beklemekte idiler.

Bu bekleme süresi içinde Kulaksız Construction Ltd., Akfinans Bank Ltd.den £41.600 borç aldı. Bu borca karşılık ev alanların üzerinde evleri bulunan taşınmaz malı ipotek olarak gösterdi. İpotek işleminde evin boş bir arazi olduğu belirtildi . Ev sahiplerinin hiç birine haber verilmedi ve onayları alınmadı.

Borcun gününde ödenmemesi üzerine Akfinans Bank Ltd. Mahkemeye başvurdu. Mahkemede Akfinans Bank Ltd.ile Kulaksız Construction Ltd. arasında bir anlaşma gerçekleşti. Bu anlaşmada taraflar yine ipotekli malın boş bir arazi olduğunu beyan ettiler. Arazi üzerinde ev alanların satın aldığı evler olduğunu ve bu evlerde oturduklarını Mahkemeden gizlediler. Yapılan anlaşma gereğince Mahkeme ipotekli malın açık artırma yöntemi ile satışına emir verdi. 2010 yılında bu emir doğrultusunda gerçekleşen açık artırmada ev alanlar açık artırmanın yasa dışı olduğunu öne sürdüler. Buna rağmen gerçekleşen satışta Akfinans Bank açık artırmaya katılan tek kişi oldu ve taşınmaz malı satın aldı. İpotek işleminde, Mahkeme emrinde ve Tapu Dairesinin verdiği açık artırma ile satış emrinde evlerden hiç söz edilmemesine rağmen Banka satışa evlerin de dahil olduğunu ve dolayısıyla evlerin kendisine ait hale geldiğini iddia etmektedir.

Ev alanların taraf olmadığı bir ipoteğin ev alanların evlerini kapsaması söz konusu olmamalıdır. Bunun gibi Mahkemede Akfinans Bank Ltd. ile Kulaksız Ltd. ın aralarında anlaşarak bu anlaşmaya ev alanların evlerini dahil etmeleri mümkün değildir. Tapunun verdiği açık artırma ile satış emrine ev alanların evlerinin dahil olduğu görüşü kabul edilemez. Bu nedenlerle Akfinans Bank aleyhine açtığımız davalar kazanma şansı büyük olan davalardır. Bu durumda Bankanın açılan davaların sonucunu beklemesi gerekiyordu. Ancak bunu yapmasa bile hiç değilse 2005 den beri evlerine tasarruf etmekte olan ev alanlar aleyhine tahliye davası açması ve bir Mahkeme emriyle onları evlerinden çıkardıktan sonra evlere girmesi gerekiyordu. KKTC de kendine ait olan bir evdeki işgalciyi bile evden çıkarmak isteyen bir ev sahibinin izleyeceği yol budur. Yani tahliye davası açmadan ve Mahkeme emri olmadan insanlar tartışmasız kendilerine ait olan eve dahi girememektedirler. Maalesef Akfinans Bankı bu hukuk kuralları ilgilendirmiyordu. Evlere doğrudan girmeye ve yasa dışı yöntemlerle, evlerin tasarrufunu devralmaya çalışmıştır.

Ev alanlardan Eva McClousky isimli bir hanım eşinin ölümü nedeniyle İngiltereye gitmek zorunda kalmıştı. Banka bu fırsattan yararlanarak evin anahtarlarını değiştirerek evi işgal etmeye teşebbüs etti. Kaygı verici olan Bankanın bu işi gizlice yapmak istemesidir. Eve girildiğini gören komşular Banka görevlilerini durdurmak istediler ve bunda başarılı olamayınca evin nasıl işgal edildiğini fotoğraflarla saptamaya çalıştılar. Komşuların amacı evin nasıl işgal edildiğini Mahkemede kanıtlamaktı. Banka görevlileri fotoğrafların çekilmesini önlemeye çalıştılar. Onların amacı ise Mahkemenin gerçekleri öğrenerek adil karar vermesini engellemekti.

Akfinas Bank yasa dışı ve insan haklarını ihlal eden saldırılarına devam etmektedir. Son saldırısını ise basını susturmak ve Kulaksız olayının halk tarafından duyulmasını önlemek amacıyla yapmıştır. Mahkemeye başvuran Banka, Kulaksız olayı ile ilgili yayın yapılmasını yasaklayan bir emir talep etmiştir. Böyle bir talep dünyada ilk kez görülmektedir.

İngiliz vatandaşı olan ev alanların karşılaştıkları haksızlığa karşı direnmelerinin bir nedeni de Kıbrıs Türk Halkından gördükleri sevgi ve destektir. Onların en büyük güvencesi yapılan haksızlıkların Kıbrıs Türk Halkı tarafından öğrenilmesi ve gösterecekleri tepkidir. Bu gerçeği fark eden Banka, Kulaksızda meydana gelen olayları halkın öğrenmesini engelleme çabası içine girdi. Böylece ev alanları yalnızlaştırıp korkutacağını ve bu yöntemle hedefine ulaşacağını düşünmektedir. Bu amaçla en temel Anayasal haklardan biri olan yayın özgürlüğünü de ortadan kaldırmaya çalışmaktadır. Akfinans Bank Ltd. bu güzel ülkeyi Ortaçağ karanlığına götürmek üzeredir.

Akfinans Bank Ltd. aleyhine açılan davalar ilk aşamada Akfinans Bank Ltd. ile ev alanlar arasında bir sorun idi, fakat daha sonra Akfinans Bank Ltd. ile tüm Kıbrıs Türk Halkı arasında bir soruna dönüşmüştür. Bu olay KKTC ekonomisine büyük zarar vermiştir ve durdurulmadığı takdirde çok daha büyük zararlar verecektir. Bu nedenle tüm KKTC vatandaşlarını Kulaksız sorununu öğrenmeye davet ederiz.

Ev alanlar güvenilir uluslararası hukuk firmalarından ve ekonomi uzmanlarından görüş alma yönüne gittiler. Bankanın öne sürdüğü görüşler ile güvenilir hukuk firmalarının görüşlerini karşılıklı olarak bilginize getirmek istiyoruz. İki zıt görüşü öğrendikten sonra sizi kendi özgür düşüncenizi oluşturmaya davet edeceğiz. Bu konunun tüm kamuyu ilgilendirdiğini ve KKTC de yaşayan herkesin sorunu olduğunu takdir edeceğinize inanıyoruz.

**Soru 1**

Akfinans Bank, Karşıyakada ki evleri açık artırmada satın aldığını. Bu evlerin Bankaya ait hale geldiğini ve Bankanın evlere tasarruf etmeye hakkı olduğunu iddia etmektedir.

Akfinans Bankın bu görüşünü kabul etmek mümkün mü?

**Güvenilir uluslararası hukuk firmalarının görüşü:**

Söz konusu evler ev alanlarla Kulaksız Ltd. arasında yapılmış sözleşmeler gereğince ev alanlar için yapılmış evlerdir. Ev alanlar KKTC yasalarına aykırı hiçbir şey yapmış değillerdir. İmzaladıkları sözleşmelerdeki tüm koşulları yerine getirmiş durumdadırlar. Satış bedellerini ödediler ve 2005de evlerinin tasarrufunu devraldılar. 2005 den beri evlerinde oturmaktadırlar ve evlerin tapusunu beklemektedirler.

KKTCde evlere ayrı koçan çıkması zaman almaktadır. Ev alanlar evlerinin tapusunu beklerken Akfinans Bank Ltd.ile Kulaksız Construction Ltd. aralarında ev sahiplerinin haklarını ortadan kaldıracak bir formül üzerinde anlaştılar. İpotekle ilgili KKTC yasalarının onlara bu olanağı verdiğine öne sürdüler. Böyle bir görüş dünyanın hiçbir ülkesinde geçerli değildir ve incelendiği zaman KKTC yasalarının da dünyanın diğer ülkelerindeki yasalarla aynı olduğu anlaşılmaktadır.

İpotek, borç veren ile borç alan arasında yapılmış bir sözleşmedir. Borç alan borcuna karşılık teminat olarak bir taşınmaz malı göstermektedir. Hukukun temel ilkelerine göre iki kişi aralarında yaptıkları bir sözleşmeye sadece kendi haklarını dahil edebilirler. İki kişinin aralarında yaptıkları sözleşmeye başka kişilerin haklarını katmaları ve bu kişilerin haklarını ortadan kaldırmaları mümkün değildir. Başka kişilerin haklarını ortadan kaldırma amacıyla yapılan sözleşmeler dünyanın tüm ülkelerinde hileli ve geçersiz kabul edilir. Dünyanın tüm ülkelerinde bir ipotek işlemi esnasında gerçeklerin gizlenmesi ve başka kişilerin haklarını etkileyecek şekilde ipotek yapılması durumunda o ipotek geçersiz hale gelir. KKTC nin ipotekle ilgili yasaları da diğer ülkelerden farklı değildir. Akfinansın , Kulaksız Şirketiyle yaptığı ne ipotek işlemi, ne daha sonra aldığı Mahkeme emri, ne Tapunun verdiği açık artırma ile satış emri ne de açık artırma ile satış işlemi KKTC yasalarına uygun değildir. Buna rağmen Akfinans bu işlemleri yapmaya ve ev alanların evlerini ele geçirmeye çalışmaktadır.

 Yukarıdaki görüşler dikkate alınmasa bile bu işlemlere ve Bankanın evleri açık artırmada satın almasına karşı davalar açıldığına göre bu davalar sonuçlanıncaya kadar Bankanın mal sahibi olup olmadığı tartışmalıdır. Bu durumda Bankanın evlerin sahibi haline geldiği düşüncesi içinde hareket etmesi ve ev alanları sokağa atmaya çalışması hukuka aykırıdır.

**Uluslararası hukuk firmalarının görüşü daha doğru değil mi?**

**Soru 2**

Akfinans Bankın görüşüne göre ipotekli arazi üzerindeki evlerin araziden ayrılması mümkün değildir. Bu nedenle araziyi satın alan kişi otomatik olarak evleri de satın almış olmaktadır.

Akfinans Bankın bu görüşünü kabul etmek mümkün mü?

**Uluslararası hukuk firmalarının görüşü:**

Bir taşınmaz mal üzerine ipotek konurken o mal üzerinde diğer insanların haklarının da ipoteğe dahil olacağı görüşü dünyanın hiçbir ülkesinde geçerli değildir. KKTC yasaları da bu konuda diğer ülkelerden farklı değildir. 11/ 78 Sayılı, Taşınmaz Mal (Devir ve İpotek) Yasasının 21.ci maddesine göre bir alacaklı ipotek işlemi yapılırken taşınmaz mal üzerinde başka kişilerin evleri veya hakları olup olmadığını araştırmak ve bu konuda Tapu Dairesine beyanda bulunmak zorundadır. Yasaya göre alacaklının o arazi üzerinde bulunan bir kiracıyı dahi Tapu dairesine bildirmesi gerekmektedir. Yasanın bu hükmü gereksiz bir formaliteden ibaret değildir. Akfinans Bank maalesef taşınmaz mal üzerine ipotek koyarken ev alanların evleri olduğunu bildirmemiştir. Araştırma yapma ve beyanda bulunma zorunda olmadığını zannetmektedir. Halbuki bu olayda araştırma yapmasına dahi gerek yoktu. Çünkü arazi üzerinde ev alanların evleri olduğunu biliyordu. Onların evlerini gasp etme niyeti ile hareket etmiştir. Bu nedenle arazi üzerinde ev alanların evleri olduğunu Tapudan gizlemiş, ipotek konurken ev alanlara bilgi vermemiş ve onların onayını almamıştır.

Bu durumda ipoteğin evleri kapsaması söz konusu olamaz. Başka kişilerin hakları bulunan bir malı ipoteğe alan bir alacaklı, arazi sahibinin yükümlülüklerine katılmış ve ortak olmuş demektir. Dolayısıyla evlere ayrı tapu çıkarma ve ev sahiplerine koçanlarını devretme yükümlülüğü Akfinans Banka geçmiştir. Tüm dünyada hukuk ilkeleri bunu gerektirir ve KKTC hukuku da diğer ülkelerden farklı değildir.

**Uluslararası hukuk firmalarının görüşü daha doğru değil mi?**

**Soru 3**

Akfinans Bank a göre 11/ 78 Taşınmaz Mal (Devir ve İpotek) Yasası nın hükümleri önemli değildir. Bankanın bir malı ipoteğe alırken taşınmaz malda araştırma yapma; başka kişilerin evleri olup olmadığını öğrenip Tapuya beyan etme yükümlülüğü yasada yer alsa bile bu yükümlülüğü göz ardı etmek mümkündür. Bankanın bu arazinin boş olduğunu beyan edip üzerindeki evleri ele geçirme hakkı vardır.

Akfinans Bank ın bu görüşünü kabul etmek mümkün mü?

**Uluslararası hukuk firmalarının görüşü:**

Yasalar formalite için yapılmaz. 11/ 78 Sayılı Taşınmaz Mal (Devir ve İpotek) Yasasının 21.ci maddesine göre ipotekli alacaklı taşınmaz malda diğer kişilere ait olan hakları (kiracı olsa dahi) Tapuya beyan etmek zorundadır. Eğer bir banka yasanın bu emrini yerine getirmezse bu kendi sorunudur. Bir kimse kendi ihmalinden yararlanıp diğer kişileri cezalandıramaz.

Yasanın ipotek edilen malda diğer kişilerin haklarının Tapuda beyan edilmesini emretmesi basit bir formalite değildir. Bu hüküm diğer kişilerin sözleşmelerinin geçerli kalacağı ve ipotekli alacaklının bu sözleşmelere (kiracı olsa dahi) uymak zorunda olduğunu göstermektedir. Ne Akfinans Bank ın ne de diğer başka herhangi bir Otoritenin bu yasa maddesini göz ardı etmesi mümkün değildir.

Yasada yer alan bu emir hukukun temel ilkelerinin de gereğidir. Çünkü hukukun temel ilkelerine göre bir kimse bir taşınmaz mal üzerinde ne kadar hak sahibi ise sadece kendi hakkını ipoteğe vermeyi teklif edebilir. İpotekli alacaklı da o malda ipotekli borçlunun ne kadar hakkı varsa o kadarı teminat olarak alabilir.

Bir Banka herhangi bir taşınmaz mal üzerine evler yapılacağını ve satılacağını bilerek o malı ipoteğe almışsa daha sonra inşa edilen ev sahiplerinin haklarını inkar edemez. Banka veya daha sonra bu malı satın alan herhangi bir kişi o mal üzerindeki diğer ev sahiplerinin haklarına saygı göstermek zorundadır.

Dolayısıyla tüm dünyada geçerli olan ve KKTCde de geçerli olduğu açıkça görülen ilkelere göre Kulaksız dan ev alanların sözleşmeleri geçerli olmaya devam etmektedir. Akfinans Bank ev alanların sözleşmelerdeki haklarını yerine getirme koşuluyla araziyi ipoteğe almıştır. Arazi üzerindeki evleri gasp etme hakkı yoktur. Aksine sözleşmelerdeki yükümlülükleri yerine getirerek ayrı koçanlar çıkarmak ve ev alanlara tapularını vermek zorundadır. Bunu gerçekleştirdikten sonra geriye kalan üzerinde kendi hakkını alma olanağı vardır.

Dünyanın diğer ülkelerindeki ipotek yasaları gibi KKTC deki ipotek yasası da bunu emretmektedir.

**Uluslararası hukuk firmalarının görüşü daha doğru değil mi?**

**Soru 4**

Akfinans Bank Ltd., Kulaksız Construction Ltd. in Bankadan £41.600 borçlandığını, bu borcun yıllık %250 (yüzde iki yüz elli) faiz taşıdığını, KKTC de faiz oranlarının saptanmasında tarafların özgür olduklarını, Kulaksız Construction Ltd.in borcunu zamanında ödemediğini, Bankanın alacağını ipotekli malı sattırarak alma hakkı olduğunu ve bunu gerçekleştirdiğini , dolayısıyla yasa dışı bir işlem yapılmadığını öne sürmektedir.

Akfinans Bankın bu görüşünü kabul etmek mümkün mü?

**Uluslararası hukuk firmalarının görüşü:**

Hukukta hiçbir hak kötüye kullanılamaz. Bireylerin faiz oranlarını saptamakta serbest olduğu ülkelerde dahi bu hakkın kötüye kullanılması halinde Hükümetler devreye girerek önlem alırlar. Avrupada bir bankanın talep edebileceği faiz oranı %6 veya %7 yi geçmez. Bunun üzerindeki faiz borçluyu istismar etmek veya kullanıcı haklarına tecavüz olarak nitelenir ve ceza davası konusu olur. Bir bankanın yıllık %250 faiz alması dünyanın hiçbir yerinde görülmemiş bir olaydır.

Bir bankanın £41.600 borç vermesi, bu borca yıllık % 250 faiz talep etmesi, malı ipoteğe alırken mal üzerinde 9 kişinin evi olduğunu gizlemesi ve daha sonra alacağının yanı sıra toplam değerleri bir milyon sterlinin üzerinde olan bu evlere sahip olmaya çalışması dünyanın başka ülkelerinde hiç gerçekleşmemiş bir olaydır. Dünyanın başka ülkelerinde böyle bir olayın gerçekleşebileceğini hayal etmek bile mümkün değildir. Tüm dünyada böyle bir olayı yasal kabul eden hiçbir ülke yoktur. KKTC yasaları da diğer ülkelerin yasalarından farklı değildir.

**Uluslararası hukuk firmalarının görüşü daha doğru değil mi?**

**Soru 5**

Akfinans Bankın görüşüne göre Kulaksız Construction Ltd. borcunu gününde ödemeyince dava açmak zorunda kaldı. Mahkemede taraflar ipotekli malın satışı konusunda anlaştılar. Faiz konusunda ise borç ödeninceye kadar üç ayda bir kapitalize olma koşuluyla % 80 faiz ödenmesi konusunda mutabık kaldılar . Tarafların bu anlaşması Mahkeme emrine dönüştü. Dolayısıyla yasaya aykırılık yoktur.

Akfinans Bankın bu görüşünü kabul etmek mümkün mü?

**Uluslararası hukuk firmalarının görüşü:**

Hukukun temel ilkelerine göre iki kişi aralarında sadece kendi hakları ile ilgilibir anlaşma yapabilirler. İki kişinin aralarında anlaşarak başka kişilerin haklarına müdahale etme hakları yoktur. İki kişinin aralarında anlaşarak başka kişilerin haklarına müdahale eden bir sözleşme yapmaları, daha da ileri giderek bu sözleşmeyi Mahkemeye taşımaları ve Mahkemeyi yanıltarak emir almaları hileli bir işlem olarak kabul edilmektedir.

Bir Mahkemenin karar verirken bu karardan etkilenecek kişilere söz hakkı vermesi gerekir. Bu olayda Banka ile Müteahhit aralarında anlaşıp ev alanların haklarını gizleyerek ve ipotek yasasını ihlal ederek ipotek koymakla kalmadılar, aynı hileli davranışı Mahkemede tekrarladılar. Arazi üzerinde ev alanların evleri olduğunu gizleyerek Mahkemenin normal yargı prosedürünü izlemesini ve ev alanlara söz hakkı vermesini önlediler

Mahkemenin verdiği satış emrinde evlerden söz edilmemektedir. Emir sadece üzerine ipotek konan arazinin satışı için verilmiştir. Ancak onların niyeti bu emirden yaralanarak evleri de satışa dahil etmekti. Nitekim daha sonra bunu gerçekleştirme yönüne gittiler. Yani hile niyetini satış aşamasında da devam ettirdiler.

Mahkemede yapılan anlaşmada kabul edilen %80 (yüzde seksen) faiz tarafların hile niyetini kanıtlayan başka bir husustur. Bu faiz emri hükümden sonra, hüküm icra edilinceye kadar geçerli olmak üzere her üç ayda kapitalize edilme koşuluyla verilmiştir. Bu oran yıllık %250 ye hemen hemen eşittir ve %250 için söylenen her şey bu oran için de geçerlidir. Dünyanın hiçbir yerinde hükümden sonra % 80 üç ayda bir kapitalize faiz emri verildiği görülmemiştir. Örneğin İngilterede hükümden sonra alınacak faiz maksimum %8( yüzde sekiz) i geçmemektedir.

Tarafları hükümden sonra böyle astronomik faiz konusunda anlaşmaları da hile niyeti olduğunu kanıtlamaktadır.

**Uluslararası hukuk firmalarının görüşü daha doğru değil mi?**

**Soru 6**

Akfinans Bankın görüşüne göre ipotek yasa dışı olsa ve taşınmaz malın satışı için Mahkeme emri geçersiz olsa bile daha sonra Tapunun malın satışı için verdiği emir ve gerçekleşen açık artırma geçerlidir. Bu nedenle Banka evlerin yasal sahibi olmuştur.

Akfinans Bankın bu görüşünü kabul etmek mümkün mü?

**Uluslararası hukuk firmalarının görüşü:**

Tapu Dairesinin ipotekli malın satışı için verdiği emir incelendiği zaman bu emirde sadece boş arazinin satışından söz edildiği görülmektedir. İpotek sözleşmesi ve Mahkeme emrinde olduğu gibi Tapu emrinde de evlerden söz edilmemiştir. O zaman sormak gerekiyor. Açık artırma ile gerçekleşen satışa evlerin dahil edilmesi yasal olabilir mi? Yapılan satışa uygulamada evlerin dahil edilmek istenmesi işlemlerin hileli olduğunu gösteren açık bir kanıt değil mi?

İpoteğe alırken Bankanın arazide araştırma yapıp evlerle ilgili beyanda bulunmadığını, bunun 11/78, Taşınmaz Mal (Devir ve İpotek) Yasasının 21.ci maddesine aykırı olduğunu gördük. Yasanın 4 (3) (1) maddesinde göre Yasaya aykırı olarak yapılan bir işlemden sonra malı devralan kişi malın sahibi sayılmaz. Böyle bir işlemden sonra Tapuda yapılan kayıtlar da geçersizdir.

Dolayısıyla KKTC yasalarına göre Banka evlerin sahibi olmamıştır. Yapılan işlemlerin yasal olmadığını bilen ve gerçeklerin Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinde ortaya çıkacağını gören Akfinans Bank ev alanları tehdit edip korkutarak evlerinden atmaya çalışmaktadır. Bu eylemler diğer yasaya aykırılıkların yanı sıra adaletin gerçekleşmesine müdahale ve insan hakları ihlalidir.

**Uluslararası hukuk firmalarının görüşü daha doğru değil mi?**

**Soru 7**

Akfinans Bank ipoteğe aldığı zaman arazi üzerinde başka insanların evleri olduğunu bilmediğini ve bu olayda iyi niyetle hareket ettiğini iddia etmektedir.

Akfinans Bankın bu iddiasını kabul etmek mümkün mü?

**Uluslararası hukuk firmalarının görüşü:**

Bir malı ipoteğe alan bir kimse taşınmaz mal üzerinde araştırma yapmak ve başka kişilerin hakları varsa ( kiracı bile olsa ) beyan etmek zorundadır. Ancak bu olayda yasanın bu maddesine değinmeye gerek yoktur. Çünkü Banka arazi üzerinde başka kişilerin olduğunu biliyordu. Yazılı deliler bunu açıkça kanıtlamaktadır. Dolayısıyla Bankanın evleri gasp etme niyeti ile hareket ettiği açıkça ortadadır. Yapılan işlemlerin hileli olduğu son derece açıktır.

**Uluslararası hukuk firmalarının görüşü daha doğru değil mi?**

**Soru 8**

Akfians Bank bir taşınmaz malı ipoteğe alırken üzerinde başka kişilere ait evler olduğunu gizlemenin ve bu yöntemle evlere sahip olmanın yasal olduğunu iddia etmektedir. Banka nın görüşüne göre KKTC de tapuların çıkmasının uzun zaman almasından yararlanmak mümkündür. Bir arazi sahibi ile anlaşmak, o arazinin boş olduğunu beyan ederek ipoteğe almak, gerçekleri gizleyerek Mahkeme ile Tapu Dairesinden satış emri almak ve araziyi evlerle birlikte sattırıp ev sahiplerinin haklarını gasp etmek mümkündür. Bu her alacaklının izleyebileceği bir yöntemdir. KKTC yasaları bu yöntemin izlenmesine izin vermektedir.

Akfinans Bankın bu iddiası kabul edilebilir mi?

**Uluslararası hukuk firmalarının görüşü:**

Akfinas Bank ın bu görüşü KKTCde dolaylı yöntemle hırsızlığın mümkün olduğu anlamına gelmektedir. Dünyanın hiçbir yerinde hiçbir yasanın bu şekilde yorumlanması mümkün değildir. Bu yorum, 11/78, Taşınmaz Mal (Devir ve İpotek) Yasasının açık hükümlerine aykırı olduğu gibi, hukukun temel ilkelerine, insan hakları ilkelerine , KKTC Anayasasına ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine aykırıdır. Dolaylı yollarla insanların haklarını ellerinden almak mümkün değildir.

**Uluslararası hukuk firmalarının görüşü daha doğru değil mi?**

**Soru 9**

Akfinans Bank yaptığı açıklamada Kulaksız mağdurlarının Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine başvurduklarına inanmadığını çünkü bu Mahkemeye başvurmak için yerel yargı yollarını tüketmeleri gerektiğini öne sürmüştür. Büyük bir olasılıkla Banka yerel yargı yolları tükeninceye kadar ev alanları tehdit edip korkutarak evlerinden atabileceğini ve İnsan Hakları Mahkemesinde dava takip etmeye güçleri kalmayacağını düşünmektedir.

Akfinans Bankın bu görüşüne katılmak mümkün mü?

**Uluslararası hukuk firmalarının görüşü:**

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine başvurabilmek için yerel yargı yollarını tüketmek gerektiği doğrudur. Ancak istisnai durumlarda bu Mahkemeye doğrudan başvurmak da mümkündür. Boysan Boyra hukuk ofisi bu olayın istisnaya girdiğini kanısına varmış ve doğrudan İnsan Hakları Mahkemesine başvurmuştur. Mahkeme, dilekçeyi kabul ederek davayı gündeme almıştır.(Dava No.75417/10). En erken bir tarihte duruşma günü verileceğini de bildirmiştir.

Açılan davadaki olgular insan hakları mahkemesi yargıçlarını şok etmiştir. Çünkü davacıların öne sürdüğü iddialar bir tarafa bırakılsa bile Bankanın savunması insan haklarına aykırılığın kanıtıdır. Dünyada bu güne değin bu savunmanın dışında hiçbir savunmada dolaylı hırsızlığın yasal olduğu öne sürülmemiştir. Hiçbir olayda Mahkemenin karar vermesine fırsat vermemek için insanlar davadan önce evlerinden atılmak istenmemiştir, hiçbir olayda insanları yalnızlaştırmak ve korkutmak için basının yayın yapması önlenmeye çalışılmamıştır.

Bu koşullarda İnsan Hakları Mahkemesinden ara emri talep etmek de mümkündür. Ancak Akfinans mağdurları son ana kadar böyle bir ara emri talep etmek istemiyorlar . Çünkü verilecek emrin KKTC ekonomisine ne kadar büyük zarar vereceğini biliyorlar. Akfinans mağdurlarının amacı Kıbrıs Türk Halkına zarar vermek değil aksine yardımcı olmaktır. Onlar Akfinans Bankı ve KKTC hükümetini de daha fazla zarardan korumak istemektedirler. Bu nedenle yasal durumun ne olduğunu ve gelecekte neler olabileceğini herkesin bilgisine getirmeye çalışıyorlar. Gerçeklerin tüm Kıbrıs Türk Halkı tarafından öğrenilmesini arzu ediyorlar. Akfinans Bank ın çok geç olmadan kendine geleceğini ve yasa dışı saldırıyı durduracağını , KKTC Hükümetinin ise gerekli önlemleri almaya başlayacağını ümit ediyorlar.

**Onların bu beklentileri makul değil mi?**

**Soru 10**

Akfinans Bank, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin herhangi bir maddesini ihlal etmediğini bu nedenle Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinde yargılanacak bir konu bulunmadığını düşünmektedir.

Akfinans Bankın bu görüşüne katılmak mümkün mü?

**Uluslararası hukuk firmalarının görüşü:**

Akfinans Bankın eylemleri Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin tüm önemli maddelerini ağır bir şekilde ihlal etmiştir. Mahkeme Akfinans aleyhine karar vermekte hiç zorlanmayacaktır. İhlallerin yasal açıklaması Boysan Boyra hukuk ofisinin Mahkemeye sunduğu dilekçede görülebilir (Dava No.75417/10).

Bu konuda bir görüş oluştururken unutmamak gerekir ki Kulaksızdan ev alanlar yaşlı emekli insanlardır. KKTC Hükümeti çeşitli vesilelerle yabancı turistlerin KKTC ye gelerek ev almalarını memnuniyetle karşıladığını ifade etmişti. Onlar bu sözlere güvenerek KKTCye geldiler . Annan planının da bu konuda olumlu hükümler içerdiğini dikkate aldılar. Bu nedenle hayatları boyunca biriktirdikleri tüm ekonomik olanakları bir araya getirerek evlerini satın aldılar ve KKTC de yeni bir yuva kurdular. KKTC de sevdikleri Kıbrıs Türkleri arasında yaşamlarının son günlerini huzur içinde geçirmekten başka bir şey istemiyorlar.

KKTC yasalarına aykırı hiçbir şey yapmadılar. Evlerini satın almak için imzaladıkları sözleşmelerin tüm hükümlerini yerine getirdiler. Buna rağmen Akfinans Bank hileli işlemlerle onların sahip oldukları her şeyi ellerinden almaya ve onları sokağa atmaya çalışmaktadır. Onlar gidecek başka yerleri olmadığı için yapılan tüm haksızlıklara karşı direnmektedirler. İnsan Hakları Mahkemesinin bu trajik olgulardan etkilenmemesi mümkün mü?

**Uluslararası hukuk firmalarının görüşü daha inandırıcı değil mi?**

**Soru 11**

Akfinans Bankın görüşüne göre, ev alanlar Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinde açtıkları davayı kazansalar bile karar Türkiye aleyhine çıkacaktır. Bu durumda Türkiye ev alanlara tazminat ödemek zorunda kalacak fakat evler yine bankaya kalacaktır. Dolayısıyla bankanın hiçbir zararı olmayacaktır.

Akfinans Bankın bu görüşü doğru olabilir mi?

**Uluslararası hukuk firmalarının görüşü:**

Bu olayda Türkiye’nin hiçbir kusuru yoktur. Dava, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin geçmiş içtihatları gerektirdiği için Türkiye aleyhine açılmıştır. Unutmamak gerekir ki dünyada hiçbir devlet sorumluluğu altında olduğu kabul edilen bir ülkede çalınan mallar için tazminat ödeyip hırsızlığın devam etmesine izin veremez. KKTC Hükümeti veya Türkiye, Akfinans veya bu yola başvuran diğer kişiler aleyhine önlem almak zorunda kalacaktır. Bankanın cezalandırılması ve hatta kapatılansı gündeme gelecektir.

**Uluslararası hukuk firmalarının görüşü daha inandırıcı değil mi?**

**Soru 12**

Akfinans Bankın görüşüne göre Banka ile ev alanlar arasındaki sorun özel bir sorundur. Bu konu diğer kişileri ilgilendirmemektedir. Bu nedenle KKTC Hükümetinin konuya müdahalesi söz konusu olmamalıdır.

Akfinans Bankın bu görüşü doğru olabilir mi?

**Akfinans mağdurları bu görüşe katılmıyorlar. Verdikleri yanıt ise şöyledir:**

Karşıyakada Kulaksız şirketinden ev alanların sorunu sadece Akfinas ile ev alanlar arasında bir sorun değildir. Bu sorun KKTC de yaşayan herkesi ilgilendirmektedir. Herkesi niçin ilgilendirdiğini anlayabilmek için KKTC deki ekonomik realiteleri incelemek ve daha fazla bilgi sahibi olmak gerekir.

Son çeyrek yüzyılda, Avrupa’da yaşayan emekli kişiler, daha sıcak ülkelerde tatil evi almaya ve yaşamlarının son dönemini daha güzel bir iklimde geçirmeye başladılar. Bu eğilim zamanla özel bir turizm dalının oluşmasına neden oldu. Bu turizm dalına, “tatil evi turizmi” adını vermek mümkündür. Bir süre sonra, tatil evi turizminin diğer turizm türlerinden çok daha kazançlı ve yararlı olduğu anlaşılmıştır.

Tatil evi turizminin niçin daha yararlı olduğunu anlamak zor değildir. Bir kişi, yaz tatili için bir ülkeye giderek bir otelde kaldığı zaman, genellikle yıl boyunca biriktirdiği parayı harcar. Buna karşılık tatil evi aldığı zaman, hayatı boyunca biriktirdiği tüm parayı, ev almak istediği ülkeye getirir. Genellikle ayrıldığı ülkedeki taşınmaz mallarını da satarak tüm mal varlığını yeni ülkesine taşır. Bu nedenle, diğer turizm türleri ile tatil evi turizminin bir ülkeye getirdiği para arasında büyük fark vardır.

Tatil evi turizmi, diğer turizm türlerinden farklı olarak güvenilir ve sürekli bir gelir kaynağıdır. Diğer turizm türlerinin rekabete açık olmasına ve dünyada sürekli değişen koşullardan etkilenmesine karşılık tatil evi turizmi en olumsuz koşullarda bile ülkeye para yağdırmaya devam etmektedir.

İspanya, Fransa ve İtalya gibi Akdeniz ülkeleri tatil evi turizminin yararlarını anlamakta gecikmediler ve bu turizm türünü geliştirmek için büyük çaba harcadılar. Bu sayede ekonomilerine büyük katkı sağladıkları kanıtlanmıştır. Türkiye de tatil evi turizminin yararlarını takdir etmeye başlamıştır ve bu turizm dalının önündeki engelleri kaldırmaya çalışmaktadır.

Tatil evi turizminin başka yararları daha vardır. Yararlarından biri de çevreyi korumasıdır. Tatil evi alan turistlerin yaşadıkları bahçeli, iki katlı evler ülkenin güzelliğine güzellik katmakta ve çevreyi güzelleştirmektedir. Girne bölgesinde bulunan Karaman(Karmi) köyü, tatil evi turizmi için güzel bir örnektir. Bu köyün KKTC ekonomisine katkısının onlarca otelden fazla olduğunu uzmanlar ifade etmektedir. Benzer bir uygulamanın diğer alanlarda da gerçekleşmesi halinde tüm KKTC’nin Karaman köyü gibi olağanüstü güzellikte olması ve KKTC ekonomisinin büyük gelişme göstermesi mümkündür.

Diğer turizm türlerinde gelir, genellikle birkaç kişinin cebinde toplanır ve bazen tamamen ülke dışında kalır. Halbuki tatil evi turizminde servet, tüm halka dağılmaktadır. Bu nedenle, tatil evi turizminin KKTC de geliştiği 2004-2007 yılları arasında Kıbrıs Türk halkının refah seviyesinde büyük bir artış olmuştur. Uzmanlar 50 den fazla sektörün gelişip büyüdüğünü ve tüm Kıbrıs Türk halkının gelişen ekonomiden yararlandığını ifade etmektedirler.

Dikkatle incelendiği zaman görülecektir ki, KKTC de 2004-2007 yılları arasında gerçekleşen ekonomik kalkınmanın nedeni tatil evi turizmidir. Bu sayede ülkeye üç milyar dolardan fazla para geldiği tahmin edilmektedir. KKTC’de yaşayan hemen herkes bu gelişmeden yararlanmıştır. Ekonomik kalkınmanın aynı şekilde devam etmesi halinde, KKTC halkının dünyanın en zengin halklarından biri olması söz konusu idi.

Maalesef, tatil evi turizminin önemi birçok kişi tarafından anlaşılmadı. Refahın nereden ve nasıl geldiğini göremediler. KKTC Hükümeti gelişmeyi korumak ve devam etmesini sağlamak için gereken önlemleri almadı. Daha sonra, Akfinans Bank tatil evi alanların evlerinin hiçbir hatalı davranışları olmadan ve hatta haberleri olmadan ellerinden alınabileceğini ve hukuk düzeninin buna olanak verdiğini öne sürdü. Doğal olarak bu iddia ev alanları dehşete düşürdü ve çok süratli başlayan ekonomik kalkınma, süratle sona erdi.

Akfinans Bank, ev alanların evlerinin hileli işlemlerle ellerinden alınabileceğini ve KKTC yasalarının buna olanak verdiğini iddia etmektedir. Bu iddiadan sonra, tatil evi turizminin bir ülkede gelişmesine olanak yoktur. Kendini bilen hiçbir kimse hayatı boyunca kazanıp biriktirdiği parayı yaptığı sözleşmelerin geçersiz olacağı ve evinin haberi dahi olmadan elinden alınabileceği bir ülkeye getirmez. Bu nedenlerle, severek KKTC’ye gelenler ve tatil evi alanlar acı içinde ayrılmaya başladılar. 2004-2007 yılları arasında refah düzeyleri yükselen Kıbrıs Türkleri tekrar fakirleşmeye başladı.

Ekonomi uzmanları, Akfinans Bankın saldırılarından, ve KKTC Hükümetinin önlem almayacağının anlaşılmasından sonra tatil evi turizminin büyük darbe gördüğünü bu nedenle KKTC de yaşayan hemen herkesin gelirinde azalma olduğunu, söylemektedirler. Bu nedenle ülkede ümitsizlik egemen olmuştur.

Bir ülkede tüm halkı etkileyen bir sorun iki kişi arasındaki bir sorun olarak kabul edilemez. Karşıyaka’da yaşanan “Kulaksız” sorunu, sadece Akfinans Bank ile ev alanlar arasında bir sorun değildir. Bankanın eylemleri sonucu KKTC ekonomik kriz içine girmiştir ve bundan herkes zarar görmüştür. Bu nedenle bu soruna başta KKTC Hükümeti olmak üzere herkesin bir çare bulmaya çalışması gerekir.

KKTC Devletinin karşılaştığı ekonomik sorunları çözmek için yeni yöntemler ve çareler düşünülmektedir. Ancak, önerilen görüşleri incelediğimiz zaman, ümit edilen sonucun alınamayacağını açıkça görürüz, çünkü tatil evi turizminin dışında izlenecek tüm programların ülkeye getireceği kazanç çok sınırlı olacaktır. Tatil evi turizmi altın madeni ise, diğer yöntemler riskli girişimlerden başka bir şey değildir ve başarılı olmaları halinde dahi sıradan vatandaşa sağlayacakları kazanç çok az olacaktır.

Unutulmamalıdır ki tatil evi turizmi geçmişte KKTC halkına büyük refah sağlamıştır. Bu gerçeğin anlaşılması önemlidir. Daha sonra bu turizm türünün önündeki engelleri ortadan kaldırmak yeniden canlanmasına fırsat vermek gerekir.

**Karşıyaka’da Kulaksız şirketinden ev satın alan Akfinans Bankası mağdurları uluslar arası tanınmış hukukçular ile ekonomi uzmanlarından elde ettikleri yukarıdaki bilgileri, tüm Kıbrıs Türk Halkının bilginse arz ederler. Bu konunun herkesin ekonomik durumu ve geleceği ile ilgili olduğunun anlaşılmasını ve KKTC Hükümetinin müdahale ederek soruna çözüm bulmasını ümit ederler.**

**Bu nedenlerle KKTC Hükümetine aşağıdaki çağrıları yaparlar:**

1. **Tatil evi turizminin ülke ekonomisine yararlı olduğu ve bu nedenle desteklendiği açıklanmalıdır.**
2. **Diğer ülkelerden farklı olmayan KKTC yasalarının diğer ülkelerde olduğu gibi yorumlanıp uygulanacağı ve ev satın alan kişilerin haklarının bilgileri dışımda yapılan anlaşmalarla ortadan kaldırılamayacağı açıklanmalıdır.**
3. **11/78 Taşınmaz Mal (Devir ve İpotek) Yasasının** **hükümlerinin geçerli olduğu, bu maddelerin her hangi bir banka veya makam tarafından göz ardı edilemeyeceği, bir taşınmaz malı ipoteğe alan bankanın araştırma yapıp arazi üzerinde mevcut hak sahiplerinin haklarını tapuya beyan etmek zorunda olduğu ve dolayısıyla satılan evlerle ilgili sözleşmelerin geçerli olmaya devam ettiği ve ev alanların haklarının ipotek yöntemi ile ortadan kaldırılamayacağı açıklanmalıdır.**
4. **11/78 Sayılı yasaya göre bir bankanın bir arazi üzerinde evler yapılıp satılacağını bilerek bu araziyi ipoteğe alması halinde, satış sözleşmelerinin geçerli olacağı ve sözleşmelerin banka ile daha sonra bu araziyi satın alan kişileri bağlayacağı açıklanmalıdır.**

1. **Hükümet tatil evi satın alanların iyi niyetle yaptıkları sözleşmelerde belirtilen hakların garantörü olduğunu açıklamalıdır.**

**Bu açıklamaların yapılması ve uygulanması halinde 2004-2007 arasında gerçekleşen kalkınmanın devam edeceği ve Kıbrıs Türk Halkının dünyanın en zengin halklarından bir haline geleceği inancını tekrarlarız.**

**Akfinas Mağdurları**

ğkğühükümetinin veya Türkiyenin bu konuya