

ANAYASA MAHKEMESİ KARARI

Esas No:1966/21

Karar No:1968/26

Karar tarihi:19/6/1968

Resmi Gazete tarih/sayı:24.12.1969/13382

İtiraz eden mahkeme : Çivril Tapulama Mahkemesi.

İtirazın konusu: 7.56 sayılı Tapulama Kanununun 32. maddesinin c. bendinde yer alan ve zilyedliğin en az on yıl süre ile devam etmiş bulunmasını öngören hükmün Anayasa'nın 40. maddesindeki sözleşme hürriyeti ilkesine aykırı bulunduğu öne sürülerek iptal olunması isteminden ibarettir.

I- OLAY :

Dâvâlının, tapu kütüğünde murisi üzerinde kayıtlı taşınmazı 11/11/1955 günlü senetle davacıya sattığını, senedin doğru olduğunu ve o tarihte de bu yerin zilyedliğini davacıya devrettiğini kabul ettiği davacı da bu yeri İyi niyetle satın alarak o tarihtenberi mâlik sıfatıyla elinde bulundurduğu halde kadastro tespiti sırasında söz konusu taşınmazın davacı adına tescili istemine itiraz ederek, kadastro tespiti tarihi olan 9/8/1963 tarihine kadar 10 yıllık zilyedlik süresi dolmadığından 766 sayılı Kanunun 32. maddesinin c bendi hükmünün bu tescile imkân vermediğini ileri sürmesi üzerine mahkemece bu bendde yer alan 10 yıllık ziyedlik şartının Anayasa'nın 40. maddesindeki sözleşme hürriyeti ilkesine aykırılığından bahisle bu şartın iptali için Anayasa Mahkemesine başvurulmasına ve Anayasa Mahkemesince karar verilmesine değin dâvanın geri bırakılmasına karar verilmiştir.

III- METİNLER:

1- İptali istenen hüküm:

28/6/1966 günlü ve 766 sayılı Tapulama Kanununun 32. maddesinin c bendi hükmü şöyledir:

"Madde 32- Gayrimenkul tapuda kayıtlı ise :

.....

c - Kayıtlı sahibi veya mirasçılardan başkası zilyed bulunuyorsa, zilyed kayıt sahibinden veya mirasçılarından veyahut bunların mümessillerinden gayrı-resmî surette temellük ettiğini, bunların beyanı veya herhangi bir belge ile veya bilirkişi veyahut şahit sözleriyle tevsik ettiği ve ayrıca en az on sene müddetle zilyed bulunduğu takdirde zilyed adına tesbit olunur.

....."

2- İptal işleminin dayandırıldığı Anayasa hükmü :

Madde 40- Herkes, dilediği alanda çalışma ve sözleşme hürriyetlerine sahiptir.

.....

Kanun, bu hürriyetleri, ancak kamu yararı amacıyla sınırlayabilir."

IV- İLK İNCELEME :

Anayasa Mahkemesi İÇtüzüğü'nün 15. maddesi uyarınca 21/9/1966 gününde yapılan ilk inceleme dosyada eksiklik olmadığından işin esasının incelenmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

V - ESASIN İNCELENMESİ :

İtirazın esasına ilişkin rapor, mahkemenin gerekçeli kararı ve ekleri, Anayasa'ya aykırılığı ileri sürülen hüküm itirazın dayandığı, Anayasa hükmü ve bunlara ilişkin gerekçelerle yasama meclisleri görüşme tutanakları okunduktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü :

4 Ekim 1926 gününde yürürlüğe giren 743 sayılı Türk Medenî Kanununun 633. ve 634. maddeleri taşınmaz mal mülkiyetinin kazanılması ve başkasına geçirilmesi için sözleşmelerin, resmî şekilde yapılarak tapu siciline kaydedilmiş olmasını şart saymış ve buna uygun olmayarak yapılan sözleşmelerin geçerli olmadığı kuralını koymuştur.

Bu hükümlerin, sözleşme hürriyetini sınırladığı şüphesizdir. Ancak sözleşmelerin bu yolda şekle bağlı tutulmalarının bu hürriyetin özüne dokunan bir nitelik taşımadığı da ortadadır. Zira bu şekillere uyulmak şartıyla herkes taşınmaz mal alım satımı alanında da istediği gibi sözleşme yapmak olanaklarına sahiptir; ve bu şekil şartlarının, mülkiyet hakkının serbestçe kullanılmasına ciddî şekilde engel teşkil edecek bir niteliği de yoktur.

Öte yandan taşınmaz malların Devlet düzenindeki yeri ve hukuki sosyal ve siyasal alandaki önemi gözönüne alınacak olursa, bunun kazanılmasının ve kaybedilmesinin açık seçik esaslara bağlanarak bu yüzden doğacak çekişme ve uyuşmazlıkların önlenmesinde kamu kararı ve kamu düzeninin korunması amacının bulunduğu da şüphesizdir.

Anayasa'nın sözleşme hürriyeti ilkesini koyan 40. maddesi; bu hürriyetin kamu yararı amacıyla sınırlanmasına izin vermiş ve Anayasa'nın 11. maddesi de, temel hak ve hürriyetlerin, özüne dokunulmamak şartıyla, kamu yararı ve kamu düzeninin gerektirmesi halinde sınırlanabileceği ilkesini kabul etmiştir.

Bu duruma ve yukarıdaki açıklamalara göre taşınmaz mal mülkiyetine etki yapacak sözleşmelerin Medenî Kanunda öngörülmüş bulunan şekle bağlı tutulmasında Anayasa'nın 40. maddesine aykırı bir yön yoktur.

766 sayılı Tapulama Kanununun 32. maddesinin c bendi de, yurdumuzdaki taşınmaz mal tasarrufunda, çeşitli sosyal ve ekonomik nedenlerin etkisiyle Medenî Kanunun öngörüldüğü düzenden uzaklaşıldığı ve tapu kütüklerinin tam bir surette kurulamadığı gerçeğini gözönüne alarak bu fiilî durumun bir an önce tasfiyesiyle Medenî Kanunun ereğine ulaşabilmeyi sağlamak için ve bir defaya mahsus olmak üzere, Medenî Kanundaki şekil şartına, kamu yararı ve kamu düzeni düşüncesiyle bir istisna koymuş ve tapulu taşınmazlardan tapu kütüğüne geçirilmeden yapılan sözleşmelerle el değiştirmiş bulunanların da, tapulama işlemleri dolayısıyla zilyedleri adına tescil olunmasını kabul etmiştir. Ancak asıl kural olan resmî şekilden bu suretle ayrılırken, de yine kamu kararı ve kamu düzeni gereği olmak üzere yeni bir takım kayıt ve şartları öngörmüştür. İşte bu kayıt ve şartlardan birisi de taşınmaza mâlik olduğunu iddia eden kimsenin en az on yıldan beri zilyed bulunmasıdır.

Medenî Kanunun hükümlerine göre taşınmaz mal mülkiyetine ilişkin sözleşmelerin geçerli olması için tapuya tescil (Resmî şekil) şartının aranması, Anayasa'nın 40. maddesindeki sözleşme hürriyetine aykırı olmadığı gibi, 766 sayılı Tapulama Kanununun 32. maddesinin c bendinde yer alan ve Medenî Kanundaki resmî şekli bir defaya mahsus olmak üzere, aramıyarak özel sözleşmeye daha çok değer veren ve fakat ayrıca en az on yıllık bir zilyedlik süresinin geçmesini öngören

Esas No:1966/21
Karar No:1968/26

hükümde de Anayasa'ya aykırılık yoktur. Tersine bu hükmün, özel sözleşmeye de bir değer vermiş olması bakımından Anayasa'nın 40. maddesindeki ilkeye daha yaklaşan bir niteliğe sahip olduğu söylenebilir.

Konunun incelenmesi gereken diğer bir yönü de, tapulu taşınmazların, 766 sayılı Tapulama Kanununun 32. maddesinin c bendinde yazılı nedenlerle ve Medenî Kanundaki şekillere uymaksızın el değiştirmelerinin kabul edilmiş olmasının Anayasa'ya uygun olup olmadığıdır.

Anayasa 36. maddesi ile, herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu, bu hakkın ancak kamu yaran amacıyla kanunla sınırlanabileceği, mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olmayacağı kurallarını belirtmiş olmakla birlikte bu haklan kazanılması veya kaybedilmesi şekli ve şartlan hakkında herhangi bir ilke koymuş değildir. Buna göre kanun koyucu, mülkiyet hakkı ile ilgili hükümleri, Anayasa'nın Cumhuriyetin niteliklerini belirten 2. maddesinde yer alan ilkelerle ve özellikle insan haklariyle ve demokratik, lâik ve sosyal hukuk devleti prensipleriyle bağdaşır biçimde düzenlemek durumundadır.

Gerek konuyu genel nitelikte düzenlemiş olan Medenî Kanunun sözü edilen hükümlerinde, gerekse kamu yararı ve kamu düzeninin zorunlu kılması nedeniyle ve bir defaya mahsus olmak üzere, 766 sayılı Tapulama Kanununun 32. maddesinin c bendinin en az on yıl zilyedlik şartını koyan ve ayırık bir nitelik taşıyan hükmünde Anayasa'nın sözü edilen ilkelerine aykırı bir yön bulunmadığı meydandadır.

Öte yandan Anaysa Mahkemesinin 18, 19/6/1968 günlü ve 1966/19 -1968/25 sayılı kararından da anlaşılacağı üzere, başka bir dâva dolayısıyla yapılan incelemede söz konusu bend hükmünün tümünün Anayasa'ya aykırı olmadığı sonucuna oyçokluğu ile varılmış ve o kararda belirtilen düşünce ve görüşler bu işte de geçerli bulunmuş olduğundan bu dosyadaki itiraz, sadece itirazcı mahkemenin gerekçesi bakımından ele alınarak o açıdan sonuca bağlanmıştır.

Bu nedenlerle 766 sayılı Tapulama Kanununun 32. maddesinin c bendinde yer alan ve tapulu taşınmazın, serbestçe yaptıkları bir sözleşme ile mâlikinden satın alan kimse adına tapuya tescil edilebilmesi için, satın alanın en az on yıl süre ile taşınmaza zilyed bulunmuş olması şartını koyan hükümde Anayasa'nın 40. maddesinde yer alan sözleşme hürriyeti ilkesine bir aykırılık bulunmadığından itirazın reddi gerekmektedir.

VI- SONUÇ :

28/6/1966 günlü ve 766 sayılı Tapulama Kanununun 32. maddesinin c bendindeki on yıllık zilyedlik süresinin dolmasını öngören hükmün Anayasa'ya aykırı olmadığına ve itirazın reddine 19/6/1968 gününde oybirliği ile karar verildi.

Başkanvekili
Lütfi Ömerbaş

Üye
İhsan Keçecioğlu

Üye
Salim Başıl

Üye
A. Şeref Hocaoğlu

Üye

Üye

Üye

Üye

Esas No:1966/21
Karar No:1968/26

Fazlı Öztan

Celalettin Kuralmen

Hakkı Ketenođlu

Fazıl Uluocak

Üye

Sait Koçak

Üye

Avni Givda

Üye

Recai Seçkin

Üye

Ahmet Akar

Üye

Halit Zarbun

Üye

Ziya Önel

Üye

Muhittin Gürün