

ANAYASA MAHKEMESİ KARARI

Esas Sayısı : 1997/43

Karar Sayısı : 1999/16

Karar Günü : 11.5.1999

R.G. Tarih-Sayı :10.03.2000-23898

İTİRAZ YOLUNA BAŞVURAN : Kayseri Kadastro Mahkemesi

İTİRAZIN KONUSU : 24.2.1984 günlü, 2981 sayılı İmar ve Gecekondü Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'un 22.5.1986 günlü, 3290 sayılı Yasa ile değiştirilen 10. maddesinin (b) bendinde yer alan "... fiili kullanma durumları ..." ibaresinin Anayasa'nın 5., 10., 13., 14. ve 35. maddelerine aykırılığı savıyla iptali istemidir.

I- OLAY

Kadastro tespitine itiraz davasında, davacının Anayasa'ya aykırılık savının ciddi olduğu kanısına varan Mahkeme, 2981 sayılı Yasa'nın 10. maddesinin (b) bendindeki "... fiili kullanma durumları ..." ibaresinin iptali için başvurmuştur.

III- YASA METİNLERİ

A- İtiraz Konusu Yasa Kuralı

2981 sayılı Yasa'nın değişik 10. maddesinin itiraz konusu ibareyi de içeren (b) bendi şöyledir:

"b) Üzerinde imar mevzuatına aykırı olarak toplu binalar inşa edilmiş hisseli veya özel parselasyona dayalı arsa veya arazilerde, kişilerin hisse miktarları ve fiili kullanma durumları dikkate alınarak valilik veya belediyelerin talebi üzerine:

1. Henüz kadastro yapılmamış yerlerde, kadastro müdürlüklerince bu Kanunda belirtilen mülkiyet tespitine dair hükümler de uygulanarak,

2. Kadastro veya tapulaması tamamlanmış yerlerde ise bu Kanunla verilen yetkiler kadastro müdürlüklerince kullanılarak,

İslah imar planlarının yapılıp yapılmadığına bakılmaksızın; onayların alınmasına ve ilanların yapılmasına (askı ilanları hariç), komisyonların kurulmasına lüzum kalmaksızın 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri veya 766 sayılı Tapulama Kanunu hükümlerine göre hak sahipleri tespit veya yeniden tayin edilerek adlarına tescil edilir.

Bu tespit sırasında; özel parselasyon planında görülen veya hisseli satışlar sonucu fiilen oluşan yol, meydan, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha vs. hizmetlere ayrılan yerler ile bunlara

ilişkin hisseler bedelsiz olarak resen tapudan terkin; okul, cami ve benzer kamu hizmetlerine ayrılan yerler ise, bedelsiz olarak ilgili idareler adına tespit ve tescil edilir.

Hazine, belediye veya il özel idarelerine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa veya arazileri üzerinde yapıldığı tespit edilen gecekondular hakkında da yukarıdaki fıkralar hükümleri uygulanır.

(Ek: 18/5/1987-3366/4 md.) Belediye, hazine, özel idare veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa ve araziler üzerine gecekondular yapıldıktan sonra tespit edilerek kira kontratı düzenlenmiş gecekondular hak sahiplerine tapu tahsis belgesi ve tapuları verilir.

Hak sahibi olmadığı halde tapu verilen kişilerin tapuları resen iptal edilir."

B- Dayanılan Anayasa Kuralları

İtiraz başvurusunda dayanılan Anayasa kuralları şunlardır:

1- "MADDE 5.- Devletin temel amaç ve görevleri, Türk Milletinin bağımsızlığını ve bütünlüğünü, ülkenin bölünmezliğini, Cumhuriyeti ve demokrasiyi korumak, kişilerin ve toplumun refah, huzur ve mutluluğunu sağlamak; kişinin temel hak ve hürriyetlerini, sosyal hukuk devleti ve adalet ilkeleriyle bağdaşmayacak surette sınırlayan siyasal, ekonomik ve sosyal engelleri kaldırmaya, insanın maddî ve manevî varlığının gelişmesi için gerekli şartları hazırlamaya çalışmaktır."

2- "MADDE 10.- Herkes, dil, ırk, renk, cinsiyet, siyasî düşünce, felsefî inanç, din, mezhep ve benzeri sebeplerle ayırım gözetilmeksizin kanun önünde eşittir.

Hiçbir kişiye, aileye, zümreye veya sınıfa imtiyaz tanınamaz.

Devlet organları ve idare makamları bütün işlemlerinde kanun önünde eşitlik ilkesine uygun olarak hareket etmek zorundadırlar."

3- "MADDE 13.- Temel hak ve hürriyetler, Devletin ülkesi ve milletiyle bölünmez bütünlüğünün, millî egemenliğin, Cumhuriyetin, millî güvenliğin, kamu düzeninin, genel asayişin, kamu yararının, genel ahlâkın ve genel sağlığın korunması amacı ile ve ayrıca Anayasanın ilgili maddelerinde öngörülen özel sebeplerle, Anayasanın sözüne ve ruhuna uygun olarak kanunla sınırlanabilir.

Temel hak ve hürriyetlerle ilgili genel ve özel sınırlamalar demokratik toplum düzeninin gereklerine aykırı olamaz ve öngörüldükleri amaç dışında kullanılamaz.

Bu maddede yer alan genel sınırlama sebepleri temel hak ve hürriyetlerin tümü için geçerlidir."

4- "MADDE 14.- Anayasa'da yer alan hak ve hürriyetlerden hiçbirisi, Devletin ülkesi ve milletiyle bölünmez bütünlüğünü bozmak, Türk Devletinin ve Cumhuriyetin varlığını tehlikeye düşürmek, temel hak ve hürriyetleri yok etmek, Devletin bir kişi veya zümre tarafından yönetilmesini veya sosyal bir sınıfın diğer sosyal sınıflar üzerinde egemenliğini sağlamak veya dil, ırk, din ve mezhep ayırımı yaratmak veya sair herhangi bir yoldan bu kavram ve görüşlere dayanan bir devlet düzenini kurmak amacıyla kullanılamazlar.

Bu yasaklara aykırı hareket eden veya başkalarını bu yolda teşvik veya tahrik edenler hakkında uygulanacak müeyyideler, kanunla düzenlenir.

Anayasanın hiçbir hükmü, Anayasada yer alan hak ve hürriyetleri yok etmeye yönelik bir faaliyette bulunma hakkını verir şekilde yorumlanamaz."

5- "MADDE 35.- Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir.

Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla , kanunla sınırlanabilir.

Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz."

IV- İLK İNCELEME

Anayasa Mahkemesi İçtüzüğü'nün 8. maddesi gereğince, Yekta Güngör ÖZDEN, Güven DİNÇER, Selçuk TÜZÜN, Ahmet N. SEZER, Samia AKBULUT, Haşim KILIÇ, Yalçın ACARGÜN, Mustafa BUMİN, Lütfi F. TUNCEL, Fulya KANTARCIOĞLU ve Aysel PEKİNER'in katılmalarıyla 7.5.1997 günü yapılan ilk inceleme toplantısında, dosyada eksiklik bulunmadığından işin esasının incelenmesine, oybirliğiyle karar verilmiştir.

V- ESASIN İNCELENMESİ

Başvuru kararı ve ekleri, işin esasına ilişkin rapor, iptali istenilen ibareyi içeren yasa kuralı, dayanan Anayasa kurallarıyla bunların gerekçeleri ve öteki yasama belgeleri okunup incelendikten sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

A- İtiraz Konusu Kuralın Anlam ve Kapsamı

2981 sayılı Yasa'nın 22.5.1986 günlü, 3290 sayılı Yasa ile değiştirilen 10. maddesinin itiraz konusu "... fiili kullanma durumları ..." ibaresini de içeren (b) bendiyle, üzerinde imar mevzuatına aykırı olarak toplu binalar inşa edilmiş hisseli veya özel parselasyona dayalı arsa ve arazilerde hak sahipleri saptanırken hisse miktarları ve fiili kullanma durumlarının dikkate alınması öngörülmüş, ayrıca bu işlemin kadastro yapılmamış yerlerle kadastro yapılmış veya tapulaması tamamlanmış yerlerde hangi idarî birimlerce nasıl yapılacağı da açıklanmıştır. Bu düzenlemenin konusunu hisseli veya özel parselasyona dayalı arsa ve araziler oluşturmaktadır. Bunlardan hisseli arsa ve araziler yönünden mülkiyet hakkının kapsamı ve hukuksal sonuçları, "Müşterek Mülkiyet" ve "İştirak halinde mülkiyet" başlıkları altında Medeni Kanun'un 623-631. maddelerinde düzenlenmektedir. Buna göre, mülkiyet hakkının paylı olarak birden çok kimseye ait olması ancak hisselerin eylemli olarak bölüştürülmemesi hali müşterek mülkiyet; yasa veya bir sözleşme uyarınca bir şeye malik olanların her birinin hakkının o şeyin tamamını kapsamaması hali de iştirak halinde mülkiyettir.

Özel parselasyon ise, uygulamada imar plânı yapılmamış yerlerde, özel parselasyon plânı tapu idaresine verilerek Medenî Kanun kapsamında taşınmazın plânı niteliğini kazanan parselasyon ya da taşınmazın, maliki tarafından herkesin payı oranında bağımsız parsellere ayrılarak kendilerine teslim edilmesiyle oluşan parselasyondur.

10. maddenin (b) bendinde bu tür hisseli veya özel parselasyona dayalı arsa ve arazilerde, imar mevzuatına aykırı olarak toplu binalar inşa edilmesi durumunda hak sahipleri saptanırken, kişilerin hisse miktarları ile fiili kullanma durumlarının dikkate alınacağı

öngörülmüştür. Böylece, hisseli arsa ve arazilerde işgal edilen alanla pay oranları karşılaştırılarak hak sahipleri saptanacak veya yeniden belirlenerek adlarına tescil işlemi yapılacaktır.

B- Anayasa'ya Aykırılık Sorunu

Başvuru kararında, Türk Medeni Kanunu'nun 928. maddesine göre tapu sicili aleni olduğundan kimsenin tapu sicilindeki bilgilerden haberdar olmadığı savında bulunamayacağı; tapu siciline dayanarak hisseli tapu alanlardan, hissesinden fazla yer işgal ederek bina yaptıranların bu fiili kullanma durumlarının dikkate alınarak kadastro tesbitinin yapılacağı; böylece hissesinden fazla yer işgal edenlerin korunmuş olacağı, buna karşılık aynı durumda olup da hissesine göre daha dar bir alana bina yapanların veya hiç yaptırmayanların ise diğerleri karşısında mağdur duruma düşecekleri, buna neden olan düzenlemenin, Anayasa'nın 5., 10., 13. ve 14. maddelerine aykırılık oluşturduğu ileri sürülmüştür.

Anayasa'nın 35. maddesinde, herkesin mülkiyet ve miras haklarına sahip olduğu, bu hakların ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabileceği; mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olamayacağı belirtilmiş, 13. maddesinde de, temel hak ve özgürlüklerin, Devletin ülkesi ve milletiyle bölünmez bütünlüğünün, millî egemenliğin, Cumhuriyetin, millî güvenliğin, kamu düzeninin, genel asayişin, kamu yararının, genel ahlâkın ve genel sağlığın korunması amacı ile ve ayrıca Anayasa'nın ilgili maddelerinde öngörülen özel sebeplerle, Anayasa'nın sözüne ve ruhuna uygun olarak yasayla sınırlanabileceği; temel hak ve özgürlüklerle ilgili genel ve özel sınırlamaların demokratik toplum düzeninin gereklerine aykırı olamayacağı ve öngörüldükleri amaç dışında kullanılamayacağı; bu maddede yer alan genel sınırlama nedenlerinin temel hak ve özgürlüklerin tümü için geçerli olduğu kabul edilmiş, 14. maddesinde ise temel hak ve özgürlüklerin kötüye kullanılmasına olur verilemeyeceği açıklanmıştır.

İmar plânlarının uygulanmasındaki gecikmeler, hızlı kentleşmeye koşut olarak imara uygun yeterli sayıda arsa üretilmemesi, hisseli arsa satışlarının yapılması gibi nedenlerin düzensiz ve kaçak yapılaşmaya yol açtığı bilinen bir gerçektir. 2981 sayılı Yasa'nın amacının ise, imar mevzuatına aykırı bu yapılaşmanın yer aldığı parseller ile hisseli parsellerin bulunduğu alanlara ilişkin imar plânını, fiili duruma asgari müdahale ile yeniden düzenlemek, başka bir anlatımla kaçak yapılaşmayı bir ölçüde hukuka uygun hale getirmek olduğu anlaşılmaktadır. Yasa'nın 10. maddesinin (b) bendi ile üzerinde imar mevzuatına aykırı olarak toplu bina yapılmış hisseli ve özel parselasyona dayalı arsa veya arazilerde hak sahipleri saptanırken kişilerin paylarının yanı sıra fiili kullanma durumlarının da dikkate alınmasının kimi pay sahiplerinin mülkiyet haklarının sınırlanması sonucunu doğurabileceği açıktır. Ancak, işin niteliğinden kaynaklanan bu sınırlamanın, uyuşmazlıkları çözümlmek ve kaçak yapılaşmayı hukuka uygun hale getirmek gibi kamu yararı amacına dayanması karşısında Anayasa'nın 35. maddesine aykırı olmadığı sonucuna varılmıştır.

Fiili kullanma durumları dikkate alınmaksızın salt pay oranlarına göre yapılacak bir düzenleme, bu oranları aşan yapıların yıkılmasına neden olabileceğinden bu tür bir çözüm, yasakoyucu tarafından kamu yararına görülmemiştir. Bu durumda mülkiyet hakkı ile kamu yararı arasında bir denge kurulması amacıyla getirilen kuralın, demokratik toplum düzeninin gereklerine, bu bağlamda Anayasa'nın 13. maddesine aykırı bir yönü bulunmamaktadır.

Adlarına tescil yapılan hak sahiplerinin haklarını kötüye kullanmaları durumunda buna karşı yargı yolu açık olduğundan, Anayasa'nın temel hak ve özgürlüklerin kötüye kullanılmayacağını öngören 14. maddesine de aykırılık söz konusu değildir.

Anayasa'nın 5. maddesinde, kişilerin ve toplumun refah, huzur ve mutluluğunu sağlamak, kişinin temel hak ve özgürlüklerini, sosyal hukuk devleti ve adalet ilkeleriyle bağdaşmayacak biçimde sınırlayan siyasal, ekonomik ve sosyal engelleri kaldırmaya, insanın maddî ve manevî varlığının gelişmesi için gerekli şartları hazırlamaya çalışmak devletin temel amaç ve görevleri arasında sayılmıştır. Devlet, mülkiyet hakkını da içeren bu temel hak ve özgürlüklerle ilgili görevini yerine getirirken kuşkusuz tüm bireylerin ortak yararını gözetecektir. Kişilerin maddî ve manevî varlıklarının geliştirilmesinde ve toplumun refah, huzur ve mutluluğunun sağlanmasında çevrenin önemi dikkate alındığında, mevzuata aykırı yapılaşmaya şehircilik ilkeleri doğrultusunda hukuksal bir boyut kazandırmak amacıyla yapıldığı anlaşılan düzenleme, Anayasa'nın 5. maddesine aykırı görülmemiştir.

Öte yandan, aynı durumda olan arsa ve araziler aynı hukuksal işlemlere bağlı tutulacağından, bunların malikleri yönünden Anayasa'nın 10. maddesinde belirtilen eşitlik ilkesine aykırılık bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle, itiraz konusu düzenleme Anayasa'nın 5., 10., 13., 14. ve 35. maddelerine aykırı değildir. İptal isteminin reddi gerekir.

VI- SONUÇ

24.2.1984 günlü, 2981 sayılı "İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun"un 10. maddesinin (b) bendinde yer alan "... fiilî kullanma durumları..." ibaresinin, Anayasa'ya aykırı olmadığına ve itirazın REDDİNE, 11.5.1999 gününde OYBİRLİĞİYLE karar verildi.

Başkan	Başkanvekili	Üye
Ahmet Necdet SEZER	Güven DİNÇER	Samia AKBULUT
Üye	Üye	Üye
Haşim KILIÇ	Yalçın ACARGÜN	Mustafa BUMİN
Üye	Üye	Üye
Sacit ADALI	Ali HÜNER	Fulya KANTARCIOĞLU

Esas Sayısı : 1997/43
Karar Sayısı : 1999/16

Üye

Mahir Can ILICAK

Üye

Rüştü SÖNMEZ