

MEDENİ HUKUK

Bir Gayrimenkulün Eski Malikinin Mirasçıları, Gayrimenkulü Zamanaşımına Dayanarak Adına Tescil Ettiren Zilyedi Dâva Edebilirler mi?

YHGK 17.2.65 gün E. 1/425, K. 67. AD. Der. sayı 10. sayfa 1258.

Taraflar arasındaki dâvadan dolayı yapılan yargılama sonunda; Reyhanlı Asliye Hukuk Hâkimliğinden verilen 2.3.1962 gün ve 315/43 sayılı hükmün incelenmesi dâvacılar avukatı tarafından istenilmiş olmakla Yargıtay Birinci Hukuk Dairesince: (Dâvacılar, murisleri namına olan 1288 tarihli kayda dayanarak dâvalının dâva konusu gayrimenkullere ait sonradan aldığı tapu kayıtlarının iptalini talep ve dâva eylemiş ve dâvalı da dâvacıların dayandığı tapu kaydının hukukî kıymetini kaybeylediği ve müddeabihe 40 seneden fazla bir zamandan beri zilyed bulunduğu mezkûr gayrimenkulleri Medeni Kanunun 639. maddesine dayanılarak namına kayıt ve tescil ettirilmiş olduğunu def'an dermeyan ederek dâvanın reddine karar verilmesini istemiştir.

Mübrez veraset ilâmına nazaran 1288 tarihli kayıt sahiplerinden Mustafa oğlu Kadirin 80 sene ve diğerlerinin de 35 sene evvel vefateyledikleri ve Kilis Tapu Sicil Muhafızlığının cevabî yazılarına göre de mezkûr kaydın tedavül görmediği anlaşılmaktadır. Binaenaleyh dâvalının dâva konusu gayrimenkullerde 20 seneyi aşan bir zamandan beri tasarruf ve zilyedliği bulunup bulunmadığını yani Medeni Kanunun 639. maddesindeki şartların dâvalı lehine husule gelip gelmediği ve binnetice dâvalı uhdesindeki kaydın muhik sebebe dayanıp dayanmadığı hususları gereği gibi araştırılmak ve neticesine göre bir karar verilmek iktiza ederken bundan zuhul ile noksan sormaya dayanılarak yazılı olduğu üzere dâvacı kaydının hukukî kıymetini kaybeylediğinden bahisle dâvanın reddine karar verilmesi yolsuz ve temyiz itirazları bu itibarla yerinde olduğundan kabulüyle hükmün gösterilen sebeplerden bozulmasına) karar verilip yerine geri çevrilmekle yeniden yapılan yargılama sonunda; bazı sebep ve düşüncelerle eski hükümde direnmeye karar verilmiştir.

HUKUK GENEL KURULU KARARI

Duruşma yapılması için 23 Aralık 1964 Çarşamba günü belli zamanda temyiz edenler adına avukat Cemil Orhan Yurtman geldi. Tebliğata rağmen karşı taraf gelmedi. Temyiz dilekçesinin süresinde verilip kaydedildiği incelenerek anlaşıldı.

Hukuk Genel Kurulunca gelen avukatın sözlü açıklaması dinlendikten sonra vaktin yetersizliğinden ötürü işin incelenerek karara bağlanmasının başka güne bırakılması uygun görüldü.

Bugün, Hukuk Genel Kurulunca dosyadaki kağıtlar okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

Dâvalı tarafın tapuda yazılı bir yeri bilerek veya bilmeyerek tapuda yazılı değilmiş gibi gösterip Medenî Yasanın 639. maddesinin birinci fıkrası gereğince almış olduğu tescil kararı ve buna dayanan tescil, bu aksaklığa dayanılarak açılmış iptal dâvası karşısında hukukî dayanağı bulunmadığı için geçerli sayılamaz. Lâkin, dâvalı tarafın tescil dâvası açmış olduğu tarihte Medenî Yasanın 639. Maddesinin ikinci fıkrası gereğince tapulu taşınmaz malın kendisi adına tescilini isteme hakkının doğmuş olması halinde dâvalı adına verilmiş olan tescil kararını ve buna dayanan tapudaki mülkiyet kaydını sonuç olarak gerekli saymak gerekecektir; zira, tapuda yazılı bir taşınmaz malın tapusuz mal olarak gösterilmesi ile açılacak tescil dâvasında dâvacı yararına elde edilecek sonuç tapuda adı yazılı bulunan kimsenin veya mirasçılarının tescil dâvasına karşı savunmada bulunmalarına yol açılmamış olmasıdır. Halbuki bu dâvada dâvacı tapudaki ilk kayıt sahiplerinin mirasçıları bulunmaktadır ve böylece dâvalı tarafın iddiasına karşı bütün savunmalarını bildirecek ve haklarını koruyacak durumdadırlar. Mahkemece bu yönler ve dâvacı tarafın tescil dâvasını açmış olduğu tarih gözönünde tutularak Medenî Yasanın 639. maddesinin ikinci fıkrasındaki şartlar esas alınıp yapılacak soruşturmadan sonra varılacak sonuca göre, bu dâvanın karara bağlanması gerekir ve temyiz itirazları bu bakımdan yerindedir.

SONUÇ : Direnme kararının yukarıda yazılı nedenlerden dolayı HYUK'nun 429. maddesi gereğince bozulmasına ve davacı taraf yararına avukatlık ücret tarifesi gereğince takdir olunan 400 lira avukatlık parasının karşı tarafa yükletilmesine ve aşağıda yazılı örnek harcının ilerde haksız çıkacak taraftan alınmasına 17/2/1965 gününde oybirliğiyle karar verildi.

KARARIN İNCELENMESİ

Kararın çözdüğü olay şudur: Çok uzun yıllardan beri ölmüş bulunan bir kimse adına kayıtlı bir gayrimenkul, 20 yılı aşan bir süredenberi başka bir kişinin zilyedliğindedir ve bu kimse, gayrimenkulü MK 639. maddesi gereğince kendi adına tescil ettirmiştir. Tescilden sonra, gayrimenkul murisleri adına kayıtlı olan kişiler, bu 1288 tarihli tescile dayanarak, iptal dâvası açmışlardır. Reyhanlı Asliye Mahkemesi, eski tescilin artık hukukî değerini kaybettiğini ileri sürerek dâvayı reddetmiştir. Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, iptal dâvasının reddedilebilmesi için, olayda 639. maddenin şartlarının bulunup bulunmadığının tetkik edilmesinin gerekli olduğunu belirterek kararı bozmuş, Asliye Mahkemesi bazı nedenlerle direnince dâva Hukuk Genel Kuruluna gelmiştir. Genel Kurul da sonuç olarak, dâvanın 639. maddenin şartlarının incelenmesi yolu ile karara bağlanmak gerektiğini kabul etmişse de, bu sonuca varmak için bizce hem gerekli olmayan, hem de kazandırıcı zamanaşımı prensiplerine aykırı bir takım gerekçelere dayanmıştır. İncelemizde bu gerekçeleri tesbit etmeye ve isabet derecelerini belirtmeye çalışacağız.

Hukuk Genel Kurulunun dayandığı gerekçeler şunlardır:

1) Tapuda kayıtlı bir gayrimenkul, değilmiş gibi gösterilerek, 639. madde gereğince zilyedi adına tescil edilirse, bu tescil, hukukî bir dayanağa sahip bulunmadığı için geçerli sayılamaz.

2) Ancak, tapuda kayıtlı bulunan fakat 639. maddenin ikinci fıkrası gereğince zilyedin kendi adına tescili isteme hakkına sahip olduğu durumlarda buna dayanan tescile karşı artık iptal dâvası açılmıyacağını kabul etmek gerekir. Çünkü, ilk durumda kazandırıcı zamanaşımına dayanılarak yapılan tescilin hukukî dayanağa sahip olmamasının nedeni, önceki hak sahiplerinin ve mirasçılarının 639. maddeden doğan tescil dâvasına karşı savunma imkânlarının bulunmamasıdır. Oysa, ikinci durumda ilk mâlikin mirasçıları, haklarını savunabilecek durumdadırlar.

Bu gerekçeleri incelemeye başlamadan önce, 639. madde ile ilgili genel bir meseleye dokunmak istiyoruz. Kararın, kazandırıcı zamanaşımı şartları ve süresi dolunca zilyedin otomatik olarak mülkiyeti kazanacağı konusundaki görüşe katılmadığı anlaşılıyor. Ancak, bu görüşe katılmayan kararın, zilyedin mülkiyete hangi anda ulaştığı konusundaki tutumu açık değildir. Karar, Yargıtayın 26.5.54 günlü ve 7/17 sayılı içtihadı birleştirme kararı gibi itiraz süresinin sonuçsuzca geçmesi görüşünü mü, yoksa IV Hukuk Dairesinin XV 12.5.1960 gün ve 3143/3604 sayılı kararı gibi (İlmî ve Kazaî İçtihatlar Dergisi; 1961, s. 42) yargıcın kurucu kararı görüşünü mü kabul etmiştir? Kararın bu konuda kesin tutuma sahip olması varacağı sonuçlar bakımından da faydalı olacaktı.

Kararın incelediğimiz olayla ilgili gerçeklerine gelince, ileri sürülen ilk gerekçenin doğru olduğunu, gerçekten de tapu kütüğünde kayıtlı olduğu halde değilmiş gibi gösterilen veya öyle sanılan gayrimenkul 639. maddeye dayanılarak zilyedi adına tescil edilse bile, gerçek mâlikin her zaman bu tescile karşı tashih dâvası açabileceğini ve tescili kendi adına düzeltirebileceğini kabul etmek gerekir. Ancak, bu, önceki hak sahiplerinin ve mirasçılarının MK 639'dan doğan tescil dâvasına karşı savunma imkânlarının bulunmamasının sonucu değildir. Böyle bir durumda, zamanaşımı şartlarından birinin eksik olması söz konusudur. 639. maddede düzenlenen olağanüstü zamanaşımının en önemli şartı, gayrimenkul üzerindeki aynı hakkın tapu kütüğü yolu ile alenileşmemiş olmasıdır. Gayrimenkul tapu kütüğünde esasen kayıtlı bulunuyor ve bunun üzerindeki haklar alenileşmiş ise, zilyedlik süresi yıllarca bile uzasa yine de hiçbir

aynı hak kazandıramaz. Zamanaşımı şartlarındaki eksiklikler, itiraz süresinde ileri sürülebileceği gibi, bu süre geçmiş bile bulunsa, hatta zilyed adına tescil bile yapılsa, kazandırıcı zamanaşımı dolayısıyla verilen hüküm, nizasız kaza sonucunda verildiği için kesin hüküm değildir (Bakı Kuru, Nizasız Kaza, Ankara 1961, s. 89-90) her zaman tartışılabilir ve hukukî sebepten yoksun olan tescil düzeltilebilir. Ancak, daha çok bir süre geçmişse, zilyed'in, tescilin dayandığı olağanüstü kazandırıcı zamanaşımının şartlarındaki eksiklikleri bildiği ispat edilmedikçe olağanüstü zamanaşımı ile kazanamadığı gayrimenkulü bu sefer olağan sicil zamanaşımı ile kazanabilir ve artık ona karşı tashih dâvası açılmaz.

Kararın ileri sürdüğü ikinci düşünceye katılmak ise, tamamen imkânsızdır. Yukarıda belirttiğimiz gibi, 639. maddenin I. fıkrasının söz konusu olduğu durumlarda zamanaşımı zilyedi adına yapılacak tescilden sonra açılan tashih davalarının kabul edilebilmesi, zamanaşımı, dolayısıyla verilen hükmün kesin bir hüküm olmamasının sonucu bulunduğundan aynı çözümü, gayrimenkulün tapu kütüğüne kayıtlı, fakat asıl mâlikin hakkının kütükten anlaşılamadığı 2. fıkranın düzenlediği durumlarda da aynı sonucu kabul etmek için hiç bir sebep mevcut değildir. Medenî Kanun, 639. maddesinin 1. ve 2. fıkraları arasında hiçbir hüküm farkı gözetmiş değildir zaten gözetmesi de düşünülemezdi. Her ikisinde de müşterek olan nokta, gayrimenkulün mâlikinin tapu kütüğü ile açıklanmamış olmasıdır. Üstelik bu iki fıkra arasında bir fark gözetmek gerekirse, 1. fıkraya dayanan zilyedi, 2. fıkraya dayanan zilyeden daha iyi bir duruma sokmak gerekir. Çünkü ilk durumda, tapu kütüğü gayrimenkul üzerindeki hakkı hiç alenileştirmedeği halde ikinci durumda, biraz incelemeyle gerçek mâliki tesbit etmek mümkün olabilir. Oysa kararın getirdiği çözümde durum tamamen aksidir. Birinci fıkraya dayanarak lehine tescil elde edilene karşı her zaman tashih dâvası açılabilir halde ikinci fıkraya dayanan kimseye karşı bu, kabul edilmemektedir.

Kararın çözümünün tehlikesi büyüktür. Olayda söz konusu edilen MK 639. maddesinin ikinci fıkrasına uyan bir gayrimenkul hakkında zamanaşımı şartları hiç bulunmasa, örneğin, gayrimenkule sadece 1 yıl zilyed olunsa dahi, mirasçılar itiraz süresi içinde bu şartların eksikliğini herhangi bir sebeple ileri sürmedikleri takdirde tescilden sonra gayrimenkulü artık geri isteyemeyeceklerdir. Böylece karar zamanaşımının şartlarının bulunmaması durumunda bile

sadece bir itiraz süresi içindeki susmaya, mülkiyetin kaybedilmesi sonucu bağlamış olmaktadır.

Böyle değil de karar, «kendi adına tescili isteme hakkı» deyimi ile kazandırıcı zamanaşımı zilyedinin bütün şartları doldurulmuş olması kastediyorsa, tamamen haklıdır. Ancak bu takdirde de hem 639. maddenin 1. ve 2. fıkraları ile; ileri sürdüğü iki durumu karşılaştırmak imkânı yoktur; zira incelediği ilk durumda şartlardan biri eksiktir, ikincisinde ise bütün şartlar tamamdır ve iki durum arasındaki fark sadece birinci veya sadece ikinci fıkra bakımından da söz konusu olabilirdi. Üstelik karar böyle anlaşılrsa bile olaydaki durumda artık tashih davasının açılmasının nedeni mirasçılarının savunma imkânına sahip olmaları değil, kazandırıcı zamanaşımı şartları tamam olduğu için, zilyedin kesin olarak mülkiyete kavuşması (tescil de yapılmış olduğuna göre bu konuda hangi görüşün kabul edileceği önemli değildir) mirasçılarının mülkiyet hakkının ise sona ermesidir. Mülkiyet hakları sona ermiş bulunan mirasçıları ise tashih dâvasını başarılı olarak sonuçlandırmaları düşünülemez.

Karar, sonuç olarak mahkemenin 639. maddenin şartlarını inlemesini bildirdiğine göre, herhalde son belirttiğimiz anlamı kastedmektedir. Bu bakıman da vardığı sonuç doğrudur. Böyle bir davada zamanaşımı şartları dolmuş ise, zilyed artık mâlik olduğundan ona karşı hiçbir dava açılamaz. Yok, şartlar arasında eksik olan varsa MK 639 gereğince tescil ister birinci, ister ikinci fıkraya dayanılarak yapılmış olsun, her zaman gerçek hak sahibi tashih dâvası açarak tapu kütülüğünün düzeltilmesini isteyebilir. Meğer ki, zilyed gayrimenkulü bu sefer sicil zamanaşımı ile kazanmış olsun.

Asistan Dr. Kevork ACEMOĞLU