

© Avrupa Konseyi/Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, 2012. Bu çeviri, Avrupa Konseyi'nin insan haklarına destek Fonu'nun desteğiyle hazırlanmıştır (www.coe.int/humanrightstrustfund). Mahkeme'yi bağlamamaktadır. Daha fazla bilgi için, bu belgenin sonunda bulunan yazarın telif hakkı ile ilgili kısmı okuyabilirsiniz.

© Council of Europe/European Court of Human Rights, 2012. This translation was commissioned with the support of the Human Rights Trust Fund of the Council of Europe (www.coe.int/humanrightstrustfund). It does not bind the Court. For further information see the full copyright at the end of this document.

© Conseil de l'Europe/Cour européenne des droits de l'homme, 2012. La présente traduction a été effectuée avec le soutien du Fonds fiduciaire pour les droits de l'homme du Conseil de l'Europe (www.coe.int/humanrightstrustfund). Elle ne lie pas la Cour. Pour plus de renseignements veuillez lire l'indication de copyright/droits d'auteur à la fin du présent document.

J.A. Pye (Oxford) Ltd ve J.A. Pye (Oxford) Land Ltd/Birleşik Krallık [BD] – 44302/02

Karar 30.8.2007 [BD]

1 no'lu Protokol'ün 1. maddesi

1 no'lu Protokol'ün 1. maddesinin 2. fıkrası

Malların kullanımının düzenlenmesi

Kazandırıcı zamanaşımı hakkının kullanılması neticesinde, kadastroya kaydedilmiş bir arazinin kaybedilmesi: *İhlal yok*

Olaylar: İkinci başvuru şirket 23 hektarlık ve otlak kiralama kapsamında bir çiftçi ve eşi tarafından işgal edilmiş bir tarım arazisinin tapu siciline kayıtlı sahibidir. Otlak kira sözleşmesinin süresinin dolmak üzere olması üzerine, Aralık 1983 tarihinde, çiftçinin araziye boşaltması istenmiştir. Ancak, çifti izinsiz bir şekilde araziye işgal etmeye ve otlak olarak kullanmaya devam etmiştir. 1997'de çiftçi arazi mülkiyetini kazandırıcı zamanaşımı yoluyla kazandığı gerekçesiyle başvuru şirketlerin mülkiyet haklarına itirazını bildirir muhalefet şerhlerini tapuya kaydettirmiştir. Başvuru şirketler bu şerhlerin iptali ve arazi üzerindeki mülkiyet haklarının onanması istemiyle *High Court*'a (Yüksek Mahkeme) başvurmuştur. Çiftçi zamanaşımı hakkında ki 1980 yasasına (*Limitation Act 1980*) dayanarak başvuru şirketlerin taleplerine itiraz etmiştir. Bu yasaya göre, on iki yıl boyunca üçüncü bir kişinin zilyetliğinde kalan bir toprak için mülkiyet hakkının onanması istemiyle dava açılamaz. Çifti, aynı zamanda, on iki yıllık bu süre geçtikten sonra, tapuya kayıtlı mal sahibinin, artık toprağı zilyetliği elinde bulunduran lehine yediemin olarak elinde bulunduracağını öngören toprak mülkiyetinin tesciliyle ilgili 1925 yasasına (*Land Registration Act 1925*) dayanmıştır. *High Court* başvuru şirketlerin 1980 yasası uyarınca mülkiyet haklarını kaybettikleri ve çiftçinin yeni malik olarak tapuda kaydedilme hakkına sahip olduğu gerekçesiyle çiftçi lehine karar vermiştir. İstinaf mahkemesi çiftçinin toprağı almak için gerekli niyetinin bulunmaması gerekçesiyle bu kararı bozmuşsa da, Lordlar Kamarası *High Court*'un kararını restore etmiştir. "Coşkusuz bir şekilde" bu karara katıldığını belirten Lord Bingham of Cornhill şunu ifade etmiştir: "Tescil edilmiş toprak söz konusu olduğunda görünüşte bu kadar adaletsiz bir sonuç doğuran hukuk kuralı bulmak zordur. Mülkiyet hakkını kazanan tarafın karşı tarafa en azından bir tazminat vermek zorunda kalmamasının nedenini anlamak daha da güçtür." Arazinin değeri tartışmalı olsa da tüm tahminlere göre birkaç milyon sterlin civarındadır. Geriye dönük uygulanmayan arazi mülkiyetinin tesciline ilişkin 2002 yasası, on yıl zilyetlikten sonra mal sahibi olarak kaydedilmeyi talep etmeye izin veriyor ve asıl mal sahibine bu talebin bildirilmesini öngörüyor. Malın kayıtlı sahibinin iki yıl içinde bu durumu

düzeltilmemesi halinde (örneğin işgalciyi toprağından çıkarmak suretiyle), işgalci kendisinin mal sahibi olarak kaydedilmesini talep etme hakkına sahip oluyor.

Hukuk: a) *Uygulanabilirlik:* AİHM içtihadından, bu davanın AİHS'nin sadece 6. maddesi açısından incelenmesi gerektiğine ilişkin hiçbir şey çıkmamaktadır. Hatta AİHM'nin bir şikâyeti bu şikâyet başka bir madde altında farklı sorular ortaya çıkarıyor gerekçesiyle belli bir madde altında incelemeyi reddetmesi gerçekten tuhaf olur. Başvurucu şirketler 23 hektar toprağıın mülkiyetini 1925 ve 1980 yasalarının uygulanması nedeniyle kaybetmişlerdir. O zaman 1 no'lu Protokol'ün 1. maddesi bu davaya uygulanır.

b) *Müdahalenin niteliğı:* Mülkiyet hakkının onanması davaları için öngörülen zamanaşımı süreleriyle ilgili genel hükümlerin uygulanması sonucu başvuru şirketler arazilerini kaybetmişlerdir. Bu hükümler, genel toprak hukukunun bir parçası olup başka amaçların yanında taraflar arasında toprak mülkiyeti ve kullanımı konusundaki zamanaşımı sürelerini düzenlemek amacıyla getirilmişlerdir. Dolayısıyla, burada söz konusu olan, başvuru şirketlerin “mallarından mahrum olması” değil arazinin “kullanımının düzenlenmesi”dir.

c) *Müdahalenin amacı:* Mülkiyet hakkının onanması davaları için öngörülen on iki yıllık zamanaşımı süresi başlı başına kamu yararı meşru amacına yöneliktir. Ancak mülkiyet hakkının bir zamanaşımı süresi sonunda sona ermesi yönünde de bir kamu yararı vardır. Devletler bu konuda çok geniş bir takdir yetkisine sahiptirler çünkü burada söz konusu olan ekonomik ve sosyal bir politikadır. Bu gibi durumlarda, AİHM, sadece, kanun koyucunun kamu yararı konusundaki yargısının makul bir temelden açıkça mahrum olması durumunda müdahale eder. Burada böyle bir durum söz konusu değildir: Üye devletlerin büyük bir çoğunluğu buna benzer hükümlere sahiptirler ve 2002 yasasıyla yapılan değişikliklerin bir önceki mevzuatın ilgili hükümlerini ortadan kaldırmaması geleneksel kamu yararının devam ettiğini göstermektedir. Bunun dışında, bu davada olduğu gibi taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının tescil edilmiş olması durumunda bile, kanun koyucu uzun süreli ve çekişmesiz bir zilyetliğe tescil işlemine nazaran daha çok değer verebilmelidir. Eski mal sahibinin arazisinin zilyetliğini geri alması yasanın uygulanması sonucu engellendiğı bir durumda, mülkiyet hakkının ortadan kalkması makul bir temelden açıkça mahrum bir tedbir olarak değerlendirilemez.

d) *Adil denge:* Kamu yararının gerekleri ile ilgili kişilerin menfaati arasındaki dengenin korunup korunmadığı sorusuna gelince, AİHM ilgili hükümlerin yıllardan beridir yürürlükte olduğunu, hatta başvuru şirketlerin araziye sahip olmalarından ve ilgili hükümlerin uygulanması sonucu araziden mahrum kalmalarından önce de yürürlükte olduğunu belirtir. Dolayısıyla başvuru şirketler mevzuatı bilmediklerini iddia edemezler. Karşılaştırmalı hukuk, zamanaşımı sürelerinin uzunluğu konusunda tek bir modelin olmadığını ortaya koysa da, öyle görülüyor ki, başvuru şirketler bu süreyi çok rahat bir şekilde kesebilirlerdi: Örneğin kira ya da başka bir ödeme şekli talep edebilirlerdi ya da mülkiyet haklarının onanması davası açabilirlerdi. Kaybedilen araziler karşılığında hiçbir bedel ödenmemiş olması burada önemli değildir çünkü a) AİHM'nin mal ve mülkten mahrumiyet karşılığında bir tazminat ödenmesiyle ilgili içtihadı mal ve mülklerin kullanımının düzenlenmesiyle ilgili davalara doğrudan uygulanmaz ve b) tazminat öngörmeyi amacı bir tarafın belli bir tarihten sonra dava açmasını engellemek suretiyle hukuk güvenliğini sağlamak olan zamanaşımı süresi kavramının kendisiyle uyuşturmak zordur. Başvuru şirketler usul güvencelerinden mahrum değillerdi (arazinin zilyetliğini geri almak için dava açabilirlerdi ya da işgalcilerin arazi üzerinde ulusal hukukta tanımlanan “fiili zilyetlik”lerinin bulunmadığını göstermeye çalışabilirlerdi). Her ne kadar 2002 yasası (işgalcinin zamanaşımını tescil ettirme niyetini mal sahibine bildirmesi zorunluluğunu getirerek) başvuru şirketlere oranla gerçek mal sahibinin

durumunu iyileştirmişse de, toprak hukuku gibi karmaşık alanlarda yasa değişikliği yapmak zaman gerektirir ve hâkimlerin yasaya karşı yaptıkları eleştiriler önceki yasa hükümlerinin AİHS'yle uyumu konusunda başlı başına bir etkiye sahip olamazlar. Hatta söz konusu arazinin ciddi bir parasal değeri ifade ettiği konusunda bir tartışma yoksa da, zamanaşımı sürelerinin görevlerini yerine getirebilmeleri isteniyorsa, talebin önemine bakılmaksızın uygulanmaları gerekir. Dolayısıyla, arazinin değeri davanın sonucunu etkilemez. Sonuç olarak, istenen adil denge bozulmamıştır.

Sonuç: İhlal yok (Yediye karşı on oyla).

© Avrupa Konseyi/Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, 2012.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin resmi dilleri Fransızca ve İngilizce'dir. Bu çeviri, Avrupa Konseyi'nin insan haklarına destek Fonu'nun desteğiyle hazırlanmıştır (www.coe.int/humanrightstrustfund). Mahkeme'yi bağlamamaktadır ve Mahkeme, kalitesi konusunda herhangi bir sorumluluk kabul etmemektedir. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi içtihatlarının veritabanı olan HUDOC üzerinden (<http://hudoc.echr.coe.int>) veya HUDOC'un bildirdiği başka veritabanları üzerinden yüklenebilir. Davanın isminin tamamen yazılması, yukarıdaki telif hakkıyla ilgili ifadelerin kullanılması ve insan haklarına destek Fonu'na referans yapılması şartıyla ticari olmayan amaçlarla kullanılabilir. Bu çevirinin tamamını veya bir kısmını ticari amaçlarla kullanmak isteyen herkesin, bu durumu belirtilen adrese bildirmesi rica olunur: publishing@echr.coe.int.

© Council of Europe/European Court of Human Rights, 2012.

The official languages of the European Court of Human Rights are English and French. This translation was commissioned with the support of the Human Rights Trust Fund of the Council of Europe (www.coe.int/humanrightstrustfund). It does not bind the Court, nor does the Court take any responsibility for the quality thereof. It may be downloaded from the HUDOC case-law database of the European Court of Human Rights (<http://hudoc.echr.coe.int>) or from any other database with which the Court has shared it. It may be reproduced for non-commercial purposes on condition that the full title of the case is cited, together with the above copyright indication and reference to the Human Rights Trust Fund. If it is intended to use any part of this translation for commercial purposes, please contact publishing@echr.coe.int.

© Conseil de l'Europe/Cour européenne des droits de l'homme, 2012.

Les langues officielles de la Cour européenne des droits de l'homme sont le français et l'anglais. La présente traduction a été effectuée avec le soutien du Fonds fiduciaire pour les droits de l'homme du Conseil de l'Europe (www.coe.int/humanrightstrustfund). Elle ne lie pas la Cour, et celle-ci décline toute responsabilité quant à sa qualité. Elle peut être téléchargée à partir de HUDOC, la base de jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme (<http://hudoc.echr.coe.int>), ou toute autre base de données à laquelle HUDOC l'a communiquée. Elle peut être reproduite à des fins non commerciales, sous réserve que le titre de l'affaire soit cité en entier et s'accompagne de l'indication de copyright ci-dessus ainsi que de la référence au Fonds fiduciaire pour les droits de l'homme. Toute personne souhaitant se servir de tout ou partie de la présente traduction à des fins commerciales est invitée à le signaler à l'adresse suivante: publishing@echr.coe.int.