



EUROPEAN COURT OF HUMAN RIGHTS
COUR EUROPÉENNE DES DROITS DE L'HOMME

AVRUPA İNSAN HAKLARI MAHKEMESİ

İKİNCİ BÖLÜM

KEMAL BAYRAM / TÜRKİYE

(Başvuru No. 33808/11)

KARAR

1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi • Mülkiyet hakkı • Kadastro çalışmaları ve taşınmazların Hazine malı olarak tescil edilmesi nedeniyle meydana gelen mülkiyet kaybına, idare tarafından bilgilendirme yapılmadığı için hukuki olarak itiraz etme imkânsızlığı • On yıllık hak düşürücü süre

STRAZBURG

31 Ağustos 2021

Kesinleşme Tarihi

30/11/2021

İşbu karar, Sözleşme'nin 44 § 2 maddesinde belirtilen koşullar çerçevesinde kesinleşecektir. Bazı şekli düzeltmelere tabi tutulabilir.

© T.C. Adalet Bakanlığı, 2021. Bu gayriresmî çeviri, Adalet Bakanlığı, İnsan Hakları Dairesi Başkanlığı tarafından yapılmış olup, Mahkeme açısından bağlayıcılığı bulunmamaktadır. Bu çeviri, davanın adının tam olarak belirtilmiş olması ve yukarıdaki telif hakkı bilgisiyle beraber olması koşulu ile Adalet Bakanlığı, İnsan Hakları Dairesi Başkanlığına atıfta bulunmak suretiyle ticari olmayan amaçlarla alıntılanabilir.

Kemal Bayram / Türkiye davasında,

Başkan

Jon Fridrik Kjølbro,

Hâkimler

Carlo Ranzoni,

Aleš Pejchal,

Egidijus Kūris,

Branko Lubarda,

Pauliine Koskelo,

Saadet Yüksel,

ve *Bölüm Yazı İşleri Müdür Yardımcısı* Hasan Bakırcı'nın katılımıyla, Daire halinde toplanan Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (İkinci Bölüm), Türkiye Cumhuriyeti aleyhine yapılan (33808/11 no.lu) başvuruyu, bu başvuru çerçevesinde, Türk vatandaşı olan Kemal Bayram'ın ("*başvuran*") 12 Nisan 2011 tarihinde İnsan Hakları ve Temel Özgürlüklerin Korunmasına İlişkin Sözleşme'nin ("*Sözleşme*") 34. maddesi uyarınca Mahkemeye yapmış olduğu başvuruyu, başvurunun Türk Hükümetine ("*Hükümet*") bildirilmesi yönündeki kararı ve tarafların görüşlerini dikkate alarak, 29 Haziran 2021 tarihinde kapalı oturumda gerçekleştirilen müzakerelerin ardından, söz konusu tarihte aşağıdaki kararı vermiştir:

GİRİŞ

1. Mevcut başvuru, kadastro çalışmaları nedeniyle başvuranın uğradığı mülkiyet kaybı ve ilgilinin bilgilendirilmediği için bu tespiti itiraz etme imkânsızlığı ile ilgilidir.

OLAY VE OLGULAR

2. Başvuran, 1948 doğumlu olup, Almanya/Werdohl'da ikamet etmektedir. Başvuran, Avukat A. Bacanak tarafından temsil edilmektedir.

3. Hükümet, kendi görevlisi tarafından temsil edilmiştir.
4. Başvuran, 29 Aralık 1977 tarihinde, Samsun Engiz köyünde bulunan ve tapu siciline tescil edilmiş iki taşınmaz satın almıştır. Söz konusu satış kaydedilmiş ve ilgili adına tapu sicilinde kayıtlı iki adet tapu belgesi düzenlenmiştir.
5. Başvuran, 1979 yılında, söz konusu taşınmazlar üzerine üç katlı bir ev inşa ettirmiştir.
6. Söz konusu dönemde başvuran Almanya’da ikamet etmektedir.
7. İdare, 1985 yılında, 28 Haziran 1966 tarihli ve 766 sayılı Tapulama Kanunu uyarınca Engiz köyünde bulunan taşınmazlara yönelik kadastro çalışmaları başlatmıştır.
8. 2 Nisan 1986 tarihinde, başvuranın taşınmazları, Hazine adına tescil edilmiştir (106 no.lu parsel).
9. Kadastro tutanakları, 4 Ekim tarihinden 2 Kasım 1989 tarihine kadar askı ilanına çıkarılmıştır.
10. Bu ilan haricinde, başvurayı bilgilendirmek için, hiçbir tebliğ yapılmamış ya da bir girişimde bulunulmamıştır.
11. İl Mal Müdürlüğü, 21 Ekim 1989 tarihinde, Kadastro Komisyonunun tespitlerine itiraz etmiştir.
12. Tapulama Komisyonu, 11 Kasım 1991 tarihinde, kararını vermiştir. Başvuranın taşınmazları bir kez daha Hazine adına tescil edilmiştir.
13. Başvuran bu karar hakkında bilgilendirilmemiştir.
14. Tapulama Komisyonunun tespitleri, itiraz etmek üzere herhangi bir dava açılmadığı için, 2 Ocak 1992 tarihinde kesinleşmiştir.
15. Mal Müdürlüğü, 24 Mayıs 2004 tarihinde, başvurana, 1994 ve 2004 yılları arasında kamuya ait bir mülkü yasa dışı olarak işgal ettiği için tazminat ödemesine ilişkin bir ödeme emri tebliğ etmiştir.
16. Başvuran, 28 Temmuz 2004 tarihinde, Hazineden, söz konusu taşınmazları satın alıp alamayacağını sormuştur.
17. İdare, bu soruya cevap vermemiştir.

18. Başvuran, 14 Mayıs 2009 tarihinde, Hazine lehine gerçekleşen tescilin iptali ve taşınmazların tapu siciline kendi adına tescil edilmesi amacıyla bir dava açmıştır. Başvuran, kadastro çalışmaları hakkında hiçbir zaman bilgilendirilmediğini ve 2004 yılına kadar kadastro tespitlerinden haberdar olmadığını belirtmiştir. Başvuran, talebine dayanak olarak, bir yandan, 1977 yılında tapu siciline kaydedilen tapu belgelerini, diğer yandan, söz konusu taşınmazların mülkiyetinde olduğu süreyi sunmuştur.

19. Ondokuzmayıs Kadastro Mahkemesi, 3 Temmuz 2009 tarihinde, görevsizlik kararı vermiş ve dava dosyasını Ondokuzmayıs Sulh Hukuk Mahkemesine (“*Sulh Hukuk Mahkemesi*”) sevk etmiştir.

20. Sulh Hukuk Mahkemesi, 30 Ekim 2009 tarihinde, keşif incelemesinde bulunmuş, tanıkları dinlemiş, bilirkişi raporu düzenlenmesine karar vermiş ve plan oluşturmuştur.

21. Tanıklar, başvuranın ihtilaf konusu taşınmazları aldığını ve bir ev inşa ettirdiğini, daha sonra bu evi kiraya verdiğini ve kiracının bu evde halen oturduğunu doğrulamışlardır.

22. Teknik bilirkişi, 5 Kasım 2009 tarihinde, bilirkişi raporunu sunmuştur. Teknik bilirkişi, söz konusu taşınmazların 106 no.lu parselde bulunduklarını ve bu parselin Hazine adına tescil edildiğini tespit etmiştir.

23. Sulh Hukuk Mahkemesi, 15 Aralık 2009 tarihinde, görevsizlik kararı vermiş ve dava dosyasını Ondokuzmayıs Asliye Hukuk Mahkemesine (“*Asliye Hukuk Mahkemesi*”) sevk etmiştir.

24. Asliye Hukuk Mahkemesi, 1 Nisan 2010 tarihli bir kararla, başvuranın davasını reddetmiştir. Asliye Hukuk Mahkemesi, ilgilinin açtığı davanın, 2 Ocak 1992 tarihli kadastro tespitlerine itiraz etmeye yönelik olduğunu kaydetmiştir. Asliye Hukuk Mahkemesi, bununla birlikte, söz konusu davanın, 21 Haziran 1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 12. maddesinde öngörülen on yıllık sürenin sona ermesinden sonra açıldığını ve dolayısıyla reddedilmesi gerektiğini tespit etmiştir.

25. Yargıtay, 23 Kasım 2010 tarihli bir kararla, söz konusu kararı tüm hükümleriyle onamıştır.

26. Yargıtay, 7 Mart 2011 tarihinde, başvuranın sunduğu karar düzeltme talebini reddetmiştir.

27. Yargıtay kararı, 25 Mart 2011 tarihinde başvuranın avukatına bildirilmiştir.

HUKUKÎ ÇERÇEVE VE İLGİLİ İÇ HUKUK UYGULAMASI

I. KADASTRO

A. 2613 Sayılı Kanun (Şehirlerde Yapılan Kadastro Çalışmaları)

28. Olayların meydana geldiği dönemde yürürlükte olan 15 Aralık 1934 tarihli ve 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu'nun 8. maddesi, kadastro çalışmalarının yapılması gereken bölgelerin belirlenmesinin ardından bu kararın, gazete ile gazete olmayan yerlerde mutata şekillerde bir ay içinde halka ilan edilmesi gerektiğini belirtmiştir. Söz konusu Kanun ayrıca, yalnızca ilan tarihinden itibaren iki ay geçtiyse kadastro çalışmalarının başlayabileceğini hükme bağlamıştır.

29. Aynı Kanun'un 18. maddesinde, kadastro mıntıkasında sınırları belli olmayan her gayrimenkulün köşe noktalarına, sahipleri tarafından mahallin icabına uygun işaretler konulması gerektiği öngörülmüştür. Bu mıntikalarda tahdidin başlayacağının, 15 gün evvel mahalle gazetelerle ve olmayan yerlerde mutata şekillerle ilan edilmesi gerekmektedir.

30. Aynı Kanun'un 19. maddesinde, kadastro görevlilerinin gayrimenkul sahiplerine beyannameler dağıtması gerektiği öngörülmüştür. Yazı bilmeyenlerin ilgili beyannamelere koyacakları işaret muhtar tarafından tasdik edilmelidir. Muhtar, köyde veya mahallede en küçük idari bölgede seçilen kamu görevlisidir ve özellikle nüfus idaresine ilişkin görevleri ve köy veya mahalle sakinleri ile idareler arasındaki ilişkileri yürütür.

31. Söz konusu Kanun'un 25. maddesi uyarınca, Kadastro Komisyonunun raporları, herkes tarafından görülebilecek yerlerde, iki ay süreyle halka ilan edilmelidir. Ayrıca bu tespitler, mutata şekillerle ya da mümkünse mahalli gazete ile ilan edilmelidir.

32. Kanun'un 26. maddesi ise, bu ilanın, kişiye tebliğ niteliğinde olduğunu hükme bağlamıştır.

B. 766 Sayılı Kanun (Köylerde Yapılan Kadastro Çalışmaları)

33. 28 Haziran 1966 tarihli ve 766 sayılı Tapulama Kanunu'nun 10. maddesi, kadastro çalışmalarının yapılması gereken bölgelerin belirlenmesinin ardından bu kararın, mutata şekillerde bir ay içinde halka ilan edilmesi gerektiğini belirtmiştir. 10. madde ayrıca, bu çalışmaların radyoda ve basın yoluyla, Ankara ile İstanbul'da çıkan günlük bir gazetede ilan edilmesi gerektiğini belirtmiştir.

34. 766 sayılı Kanun'un 26. maddesi uyarınca, Kadastro Komisyonunun raporları, belediye başkanlığında otuz gün boyunca halka ilan edilmelidir.

35. Söz konusu Kanun'un 27. maddesi ise, kadastro raporlarının, bu sonuçlara kimse itiraz etmezse, otuz gün sonunda kesinleşmesini hükme bağlamıştır.

36. Kanun'un 28. maddesi, Kadastro Komisyonunun raporlarına ilan edilme tarihinden itibaren işlemeye başlayan yasal süre içinde itiraz edilmesi durumunda, "*Tapulama Komisyonu*" kurulmasını ve kararının ilgili taraflara tebliğ edilmesini belirtmiştir. Kanun'un 28. maddesi, Tapulama Komisyonunun kararının tebliği edilmesinden itibaren otuz gün içinde dava açılması şartıyla söz konusu karara kadastro mahkemesi önünde itiraz edilebileceğini öngörmüştür.

C. 3402 Sayılı Kanun (Şehir ve Köylerde Yapılan Kadastro Çalışmaları)

37. 3402 sayılı Kadastro Kanunu, 21 Haziran 1987 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

38. Söz konusu Kanun'un 12. maddesi uyarınca, kadastro çalışmaları sonucunda düzenlenen raporlar, otuz gün boyunca halka ilan edilir. Bu süre boyunca herhangi bir itirazda bulunulmazsa, kadastro sonuçları kesinleşir ve üç ay içerisinde tapu kütüğüne işlenir.

39. Ayrıca, Kanun'un 12. maddesinin 3. fıkrasında, *“bu tutanaklarda belirtilen haklara, sınırlandırma ve tespitlere ait tutanakların kesinleştiği tarihten itibaren on yıl geçtikten sonra, kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanarak itiraz olunamaz ve dava açılmaz”* ibaresi yer almaktadır.

40. Kanun'un 12. maddesinin 4. fıkrasında ise, söz konusu on yıllık süre sonunda, kadastro çalışmaları tamamlanan alan içerisinde kalan eski tapu kayıtlarının “işleme tabi kayıt niteliğini” kaybettikleri ve bu kayıtlara dayanılarak kadastro ve tapu sicil müdürlüklerinde işlem yapılamayacağı belirtilmektedir.

II. KAZANDIRICI ZAMANAŞIMI

41. Yeni Türk Medeni Kanunu'nun (yeni TMK) 713. maddesinin 1. fıkrası uyarınca, tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmazı davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişi, o taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir.

III. 4070 SAYILI HAZİNEYE AİT TARIM ARAZİLERİNİN SATIŞI HAKKINDA KANUN

42. Olayların meydana geldiği dönemde yürürlükte olan 16 Şubat 1995 tarihli ve 4070 sayılı Kanun’un 7. maddesi, 31.12.2002 tarihinden önce beş yıl süreyle fiilen tarımsal amaçla kullanılması, bu hususun Hazinece belirlenmiş olması ve haksız işgal tazminatı ile olası geçmiş ödemelerin yapılmış olması şartıyla, Hazineye ait tarım arazilerinin kullananlara doğrudan, yani ihale açılmaksızın satılabileceğini öngörmekteydi.

43. Kanun’un 8. maddesi uyarınca, 31 Aralık 2002 tarihinden önce Hazineye ait tarım arazilerini kullananlar ve “doğrudan satış” yolundan yararlanamamış olanlar ihale yoluyla satışa çıkarılacak bu arazileri öncelikli alım hakkına sahiptir.

HUKUKİ DEĞERLENDİRME

I. SÖZLEŞME’YE EK 1 NO.LU PROTOKOL’ÜN 1. MADDESİNİN İHLAL EDİLDİĞİ İDDİASI HAKKINDA

44. Başvuran, davanın koşullarının Sözleşme’ye Ek 1 No.lu Protokol’ün 1. maddesini ihlal ettiğini ileri sürmektedir. Söz konusu madde aşağıdaki gibidir:

“Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.

Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka halel getirmez.”

45. Hükümet, bu iddiaya karşı çıkmaktadır.

A. Kabul Edilebilirlik Hakkında

46. Mahkeme, Hükümetin herhangi bir itiraz ileri sürmediğini tespit etmektedir.

47. Mahkeme, başvurunun Sözleşme'nin 35. maddesinin 3. fıkrasının a) bendi anlamında açıkça dayanaktan yoksun olmadığını ve öte yandan, başka herhangi bir kabul edilemezlik gerekçesiyle bağdaşmadığını tespit ederek, başvurunun kabul edilebilir olduğuna karar vermektedir.

B. Esas Hakkında

48. Başvuran, mülkünü hiçbir karşılık almadan kaybettiğini ve bu mülkiyetten yoksun bırakmanın, kadastro çalışmalarının tebliğ edilmemesinden ve kanunda öngörülen on yıllık hak düşürücü sürenin uygulanmasından kaynaklandığını iddia etmektedir. Başvuran, olayların meydana geldiği dönemde Almanya'da ikamet ettiğini ve Engiz köyünde kadastro çalışmaları yapıldığından haberdar olmadığını ileri sürmektedir. Ancak başvuran 2004 yılında ailesini ziyaret etmek için Türkiye'ye döndükten sonra, kendisinden ecrimisil tazminatı ödenmesi istenmiş ve 1985 yılının kadastro tutanaklarından haberdar olmuştur. Başvuran, satın aldığından beri taşınmazlarını sorun olmaksızın kullanmıştır. Başvuran, taşınmazların üzerine üç katlı bir ev yaptırmış ve evi kiraya vermiştir. Başvuran, iyi niyetli davranmış ve idarenin, ihtilaf konusu taşınmazları edinme talebine neden olumlu yanıt vermediğini anlamamıştır.

49. Hükümet, 2613 sayılı ve 3402 sayılı kanunların hükümlerine atıfta bulunarak, topografik araştırmalar ve idari işlemler sonucunda, her belediyenin arazilerini tanımlayan, gruplandıran ve değerlendiren bir dizi belgenin hazırlanmasını mümkün kılan kadastro çalışmalarının önemini hatırlatmaktadır. Hükümet, on yıllık hak düşürücü sürenin, kadastro çalışmalarında hukuki güvenliğin; tapu sicillerine yasal olarak güven duyulmasının; ve gayrimenkul işlemlerinde güvenilirliğin sağlanması

ihtiyacı açısından öncelikli kamu yararını karşıladığını ileri sürmektedir. Hükümet, mahkemeye erişim hakkının mutlak olmadığını ve özellikle başvuruların kabul edilebilirlik koşulları konusunda zımnen kabul edilen sınırlamalara tabi tutulduğunu, zira kendisine göre, bu hakkın niteliği gereği, bu bağlamda belirli bir takdir yetkisinden yararlanabilecek devlet tarafından bir düzenlemeyi gerektirdiğini ileri sürmektedir. Hükümete göre, dava açmak için on yıllık bir süre, orantılı olarak değerlendirilmesi için yeterince uzundur. Hükümet ayrıca, söz konusu sürenin, kadastro raporlarının ilan süresinin sonunda başlaması kuralının da orantılı olduğu kanaatindedir. Hükümet, bu konuda, kadastro çalışmalarının başlangıcının önceden, özellikle gazete yoluyla ilan edilmesi ve okullar, ibadethaneler ve muhtarlık gibi en sık ziyaret edilen yerlere asılması ile duyurulduğunu ileri sürmektedir. Hükümet, çalışmalar sırasında maliklere beyannameler dağıtıldığını ve tespitlerin, belediye veya muhtarlık binalarında iki ay süreyle ilan edildiğini eklemektedir (yukarıdaki 28 ila 32. paragraflar). Hükümet, bu unsurların ilgilileri bilgilendirmek için yeterli olduğunu ve kişisel tebligat yapılmasına gerek olmadığını değerlendirmektedir.

50. Hükümet, başvuranın taşınmazlarının kırsal bölgede bulunduğunu eklemektedir. Bununla birlikte, Hükümete göre, ana geçim kaynakları olduğu için çiftçiler, arazilerine şehir sakinlerinden daha fazla bağılırlar ve dolayısıyla, kadastro çalışmaları gibi araziye ilgilendiren konularda daha dikkatlidirler. Somut olayda söz konusu olduğu gibi küçük yerlerde, o bölgede ikamet edenler kadastro çalışmalarının ne zaman yapıldığını bilirler. Dolayısıyla, geçerli ve makul gerekçeler sunarak ve yaklaşık yirmi yıl boyunca ulusal mahkemelere başvurmayarak, sergilediği eylemsizliğini gerekçelendirerek, söz konusu çalışmaların yapıldığından haberdar olmadığını kanıtlamak başvuranın görevidir. Dolayısıyla başvuranın şikâyet ettiği durum, ilgili kişinin ihmalinin bir sonucudur.

51. Bu unsurlar göz önüne alındığında, hak düşürücü sürenin uygulanması orantılı olacaktır ve Devlet, kendi iç hukuk düzeninde, mülkiyet

hakkının kanunla yeterince korunmasını ve uygun iç hukuk yollarının sunulmasını sağlama zorunluluğunu yerine getirecektir. Sözleşme'ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi ile istenen adil denge, dolayısıyla, bozulmayacaktır.

52. Mahkeme, mülkiyet hakkını özü itibarıyla güvence altına alan Sözleşme'ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin üç farklı kural ihtiva ettiğini hatırlatmaktadır (özellikle bk. *James ve diğerleri/Birleşik Krallık*, 21 Şubat 1986, § 37, A Serisi no: 98): Birinci paragrafın birinci cümlesinde belirtilen ve genel bir niteliğe sahip olan ilk kural, mülkiyete saygı ilkesini açıklar, aynı paragrafın ikinci cümlesinde yer alan ikinci kural, mülkiyetten yoksun bırakılma konusunu ele almakta ve bunun için çeşitli şartlar ortaya koymaktadır; ikinci paragrafta kaydedilen üçüncü kural ise, Devletlere, diğerleri arasında, mülklerin kullanımını genel menfaate uygun olarak düzenleme yetkisi tanımaktadır (*Fábián/Macaristan* [BD], no. 78117/13, § 60, 5 Eylül 2017). Bununla birlikte, bu kurallar birbirlerinden bağımsız bir nitelik taşımamaktadır. İkinci ve üçüncü kurallar, mülkiyet hakkına yönelik özel ihlal örnekleri ile ilgilidir; dolayısıyla, birinci kuralda ifade edilen ilke ışığında yorumlanmalıdır (bk. diğer birçok karar arasında, *Sargsyan/Azerbaycan* [BD], no. 40167/06, § 217, AİHM 2015 ve *Broniowski/Polonya* [BD], no. 31443/96, § 134, AİHM 2004).

53. Mülkiyet hakkına yapılan bir müdahalenin, 1. maddenin ilk paragrafının ilk cümlesinde açıklanan genel kurala uygun sayılması için, toplumun kamu yararının gerekleri ile bireyin temel haklarının korunmasının gerekleri arasında “*adil bir denge*” kurulması gerekmektedir (*Beyeler/İtalya* [BD], no. 33202/96, § 107, AİHM 2000 I).

54. Usuli gereklilikler konusunda sessiz kalmasına rağmen, Sözleşme'ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi, bir davaya uygulanabilir usullerin de, başvuranlara, mülkiyet haklarına yapılan müdahalelere ilişkin tedbirlere etkin şekilde itiraz etmek amacıyla yetkili makamlara davasını sunması için uygun bir fırsat sunması gerekmektedir (*Zehentner/Avusturya*, no. 20082/02, § 73,

16 Temmuz 2009, *Société Anonyme Thaleia Karydi Axte/Yunanistan*, no. 44769/07, § 36, 5 Kasım 2009 ve *Gereksar ve diğerleri/Türkiye*, no. 34764/05 ve diğer 3 başvuru, § 51, 1 Şubat 2011).

55. Mahkeme, somut olayda başvuranın şikâyetinin, mülkünü kaybetmesi ve on yıllık hak düşürücü süre sebebiyle bu tedbire hukuki olarak itiraz etme imkânının bulunmamasıyla ilgili olduğunu gözlemlemektedir. Mahkeme, ilgili tarafından ileri sürülen durumun Sözleşme'ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ilk cümlesi ile ilgili olduğunu değerlendirmektedir (*Elif Kızıl/Türkiye*, no. 4601/06, § 90, 24 Mart 2020).

56. Mahkeme öncelikle uyuşmazlığın konusunu netleştirmek istemektedir. Mahkeme, bu bağlamda, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 12. maddesinde öngörülen on yıllık hak düşürücü sürenin Sözleşme'ye uygun olup olmadığının *soyut olarak (in abstracto)* belirlemesinin istenmediği, yalnızca somut olayın özel koşullarında, bu sürenin uygulanmasının başvuranın mülkiyete saygı hakkını ihlal edip etmediğini belirlemesinin istendiği kanaatindedir.

57. Mahkeme daha sonra, bu sürenin 3402 sayılı Kanun'un 12. maddesinde açıkça öngörüldüğünü (yukarıdaki 39. paragraf) kaydetmektedir. İhtilaf konusu müdahale, başvuranın dava açtığı sırada yürürlükte olan bu kanuna dayanmaktadır. Dolayısıyla yargı mercilerinin hak düşürücü süre sebebiyle davayı reddetme kararı, yasal bir dayanağa sahiptir.

58. Mahkeme, son olarak, kadastro çalışmasından önceki hakların kaybedildiği, yeni tapu belgelerinin düzenlenmesine yol açan kadastro raporlarının itiraz edilemez bir hale geldiği ve eski tapu belgelerinin geçerliliğini yitirdiği bir süre sınırının uygulanmasının, kadastro çalışmalarının hukuki güvenliğini sağlamayı, tapu sicillerine yasal olarak güven duyulmasını ve gayrimenkul işlemlerinde güvenilirliği sağlamayı amaçladığını tespit etmektedir. Mahkeme, söz konusu tedbirin, şüphesiz kamu yararı meşru amacı teşkil ettiğini değerlendirmektedir.

59. Dolayısıyla, söz konusu tedbirin izlenen amaçla orantılı olup olmadığına karar verilmesi gerekmektedir. Bu doğrulama, temeldeki meşru amaç ile söz konusu tedbirden etkilenen başvuranın haklarının dengelenmesi anlamına gelmektedir.

60. Mahkeme, bu bağlamda, hak düşürücü süre kuralıyla amaçlanan hukuki güvenlik, kendi içinde tartışmasız önemli bir amaç teşkil etse de, davanın koşullarında idarenin başvuranın itirazından korunmasına ilişkin menfaatinin sınırlı olduğu kanaatindedir.

61. Mahkeme, başvuranın menfaatleri ile ilgili olarak, kadastro çalışmalarının başlamasından yaklaşık 8 yıl önce 1977 yılında tapu siciline kayıtlı iki taşınmazı gereğince satın alan başvuranın, nihayetinde mülkiyetten yoksun bırakıldığını kaydetmektedir. İlgili, bu durum karşısında, hak düşürücü süre nedeniyle kadastro raporlarına itiraz ederek haklarını ileri sürememiştir.

62. Bu konuda, başvurana, kadastro çalışmalarının başladığı veya kadastro tutanaklarının bildirilmediği belirtilmelidir. Bununla birlikte, kadastro çalışmaları sırasında yürürlükte olan 766 sayılı Kanun'un 28. maddesi, Tapu Komisyonunun kararının ilgili taraflara bildirilmesini açıkça öngörmüştür (yukarıdaki 36. paragraf) ve kadastro çalışmaları bu kanuna dayanarak yapılmıştır. Başka bir ifadeyle, Hükümetin iddia ettiğinin aksine, kadastro çalışmaları, somut olayda, 2613 sayılı Kanun uyarınca değil, 766 sayılı Kanun uyarınca yapılmıştır. İdare bu nedenle, iç hukuk ile öngörülen yasal hükümlere uymamıştır.

63. Başvuran, taşınmazlarının Hazine adına tescil edilmesinden 2004 yılına kadar haberdar olmadığını (yukarıdaki 15. paragraf) ve bu tarihe kadar, taşınmazlarını sorun olmaksızın kullanmaya devam ettiğini ileri sürmektedir. Mahkeme, bu bağlamda, somut olaya uygulanabilir usullerin ayrıca, ilgili kişiye, mülkiyet hakkını ihlal eden tedbirlere etkin şekilde itiraz edebilmesi için yetkili makamlara başvurması açısından uygun bir imkân sunması gerektiğini hatırlatmaktadır.

64. Somut olayda, başvuranın, tapu belgelerini dikkate almayan ve bu belgeleri hükümsüz kılan kadastro çalışmalarının yapılmasından ve kadastro tutanaklarından haberdar olup olmadığının veya haberdar olması gerekip gerekmediğinin belirlenmesi gerekmektedir.

65. Kadastro çalışmalarının başlaması ilan edilmiş, söz konusu çalışmalar halka duyurulmuş ve bu tedbirler halkın bilgilенmesine imkân sağlamış olmasına rağmen başvuranın etkin şekilde bilgilendirildiğinin güvencesi bulunmamaktadır. Aynı tespit, kadastro tespitlerinin ilanı için de geçerlidir (yukarıdaki 33 ila 35. paragraflar).

66. Mahkeme, bu konuda, başvuranın, Hükümetin de karşı çıkmadığı gibi, Almanya’da ikamet ettiğini belirttiğini hatırlatmanın faydalı olduğu kanaatindedir.

67. Mahkeme dolayısıyla, yurt dışında ikamet eden başvuranın kadastro çalışmalarının yapıldığı konusunda bu tür duyurular yoluyla nasıl bilgilendirilebileceğini anlamamaktadır.

68. Mahkeme ayrıca, ilan edilme şekline ilişkin daha özel bir açıklama olarak, başvuranların kadastro sonuçlarına yaptıkları itirazların, ilan tarihinden itibaren işlemeye başlayan on yıllık süreye riayet etmediği gerekçesiyle reddedildiği ve Hükümetin iç hukuk yollarının tüketilmediğine dair kabul edilemezlik itirazı ileri sürdüğü *Rimer ve diğerleri/Türkiye* (no. 18257/04, § 27, 10 Mart 2009) davasında, başvuranların söz konusu kadastro sonuçlarını tebliğ aldığına dair herhangi bir kanıt gösterilmediğini belirttiğini hatırlatmaktadır. Mahkeme, *Elif Kızıl* davasında da aynı yaklaşımı izlemiştir (yukarıda anılan karar, § 109).

69. Mahkeme ayrıca, Hükümetin, başvuranın kadastro çalışmaları ve kapsamı hakkında bilgilendirildiğinin veya çalışmaların varlığını göz ardı edebildiğinin doğrulanmasına makul şekilde imkân veren herhangi bir unsur sunmadığı kanaatindedir. Ayrıca Mahkeme, idari makamların, görünüşe göre, başvuranın kimliğinin tespit edilmesi ve bilgilendirilmesi için herhangi bir girişimde bulunmadığını yinelemektedir.

70. Mahkeme, başvuranın taşınmazı üzerine inşa ettiği evi kiralamış olmasının, 1985 kadastro tespitlerinden ve sonuçlarından haberdar olduğunu gösterecek nitelikte olmadığı kanaatindedir.

71. Mahkeme, başvuranın taşınmazlarını geri satın almak için idareye bir talepte bulunması konusunda da aynı sonuca varmaktadır (yukarıdaki 16. paragraf). Bu unsur, başvuranın kendisine bir ödeme emri verilmeden çok önce kadastro çalışmalarından haberdar olduğunu kanıtlamaz.

72. Dolayısıyla, başvuranın, taşınmazlarının Hazine adına tescil edildiği hakkında 2004 yılında idare tarafından bilgilendirilmeden önce bunu bildiği veya bilmesi gerektiğine ya da yetkililerin mülkün gerçek sahibini belirlemek ve durumu ona bildirmek için herhangi bir adım attığına dair hiçbir kanıt yoktur.

73. Mahkeme, tüm bu unsurlar ışığında, Sözleşme ile istenilen adil dengenin başvuranın zararına bozulduğunu tespit etmektedir.

74. Dolayısıyla, Sözleşme'ye Ek 1 No.lu Protokol'ün 1. maddesi ihlal edilmiştir.

II. SÖZLEŞME'NİN 41. MADDESİNİN UYGULANMASI HAKKINDA

75. Sözleşme'nin 41. maddesi aşağıdaki gibidir:

“Eğer Mahkeme, işbu Sözleşme ve Protokollerinin ihlal edildiğine karar verirse ve ilgili Yüksek Sözleşmeciler Taraf'ın iç hukuku bu ihlalin sonuçlarını ancak kısmen ortadan kaldırılabiliyorsa, Mahkeme, gerektiği takdirde, zarar gören taraf lehine adil bir tazmin verilmesine hükmeder.”

A. Tazminat

76. Başvuran, maddi tazminat olarak herhangi bir tazminat talebinde bulunmamaktadır. Başvuran, miktar belirtmeden, manevi tazminat talep etmektedir.

77. Hükümet, bu talebi kabul etmemektedir ve Mahkemeyi bu talebi reddetmeye davet etmektedir.

78. Mahkeme, maddi zarara ilişkin olarak, bu yönde bir talep olmadığı için başvurana bu bağlamda herhangi bir miktar ödenmesine gerek olmadığı kanaatindedir. Bununla birlikte, Mahkeme, bu tespitin, Devleti, Sözleşme'nin 46. maddesi bağlamındaki ihlale son verme ve ihlalden önceki durumu tesis edecek şekilde bu ihlalin sonuçlarını ortadan kaldırma hukuki yükümlülüğünden muaf tutmadığını belirtmektedir.

79. Mahkeme, manevi zarar konusuna ilişkin olarak, başvuranın ihtilaf konusu durum nedeniyle net bir manevi zarara uğradığı kanaatindedir. Mahkeme, hakkaniyete uygun olarak, başvurana, bu miktar üzerinden ödenmesi gereken her türlü vergi tutarı hariç olmak üzere, manevi tazminat olarak 5.000 avro (EUR) ödenmesine karar vermektedir.

B. Masraf ve Giderler

80. Başvuran, masraf ve giderler bağlamında herhangi bir talep sunmamaktadır. Dolayısıyla Mahkeme, başvurana bu bağlamda herhangi bir miktar ödenmesine gerek olmadığı kanaatindedir.

C. Gecikme Faizi

81. Mahkeme, gecikme faizi olarak, Avrupa Merkez Bankasının marjinal kredi faizlerine uyguladığı faiz oranına üç puan eklenerek elde edilecek oranın uygulanmasının uygun olduğu sonucuna varmaktadır.

BU GEREKÇELERLE, MAHKEME, OY BİRLİĞİYLE,

1. Başvurunun kabul edilebilir olduğuna,
2. Sözleşme'ye Ek 1. No.lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiğine,

3. a) Davalı Devlet tarafından başvurana, Sözleşme'nin 44 § 2 maddesi uyarınca, işbu kararın kesinleştiğı tarihten itibaren üç aylık bir süre içinde ve ödenmesi gereken her türlü vergi tutarı hariç olmak üzere, manevi tazminat olarak 5.000 avro (beş bin avro) ödenmesine;
- b) Söz konusu sürenin bittiğı tarihten itibaren ödeme tarihine kadar, bu meblağa, Avrupa Merkez Bankasının o dönem için geçerli olan marjinal kredi faiz oranının üç puan fazlasına eşit oranda basit faiz uygulanmasına *karar vermiştir.*

İşbu karar Fransızca dilinde tanzim edilmiş olup, Mahkeme İç Tüzüğü'nün 77. maddesinin 2 ve 3. fıkraları gereğince 31 Ağustos 2021 tarihinde yazılı olarak bildirilmiştir.

Hasan Bakırcı
Yazı İşleri Müdür Yardımcısı

Jon Fridrik Kjølbro
Başkan