

HUKUKİ BİLGİLER MECMUASI



Sahip ve Başmuharriri :
Paris Hukuk Fakültesi Doktoru

AVUKAT

Milâli GAT FRANKO

Tahrir Heyeti

Fuat Hulusi B. Temyiz Mahkemesi
âzasından

Sabri B. Ad V. Hukuk İşleri Müdürü

Mustafa Reşit B. İstanbul Hukuk Fa.
Müderrislerinden

Ahmet Refik B. İstanbul İcra Reisi

Ahmet Samim B. İstanbul Hukuk Fa.
Müderrislerinden

M. Şarl Kroza. İstanbul Hukuk Fa.
Müderrislerinden

M. Aşıl Mester. Paris Hukuk Fa.
Müderrislerinden

M. Şavgran. Paris Hukuk Fa. fahri
Müderrislerinden

M. A. Salem. Hukuku Dâvel Mecmu-
ası tahrir heyetinden.

Bahir B. Kavanin ihzari komisyonu
âzasından.

Mehmet Talât B. Avukat

M. A. Bilyoti. Paris Hukuk Fakül-
tesi Doktoru.

Adres: Galata, Bahtiyar han Avukat Gat Franko Beyin yazıhanesi
Telefon: Beyoğlu 3009

Bir nüshanın bedeli 35 kuruştur

Bir senelik abonemanı Posta ücretiyle beraber
400 kuruştur

Türkiye harici için 500 kuruştur

İSTANBUL

KAĞITÇILIK ve MATBAACILIK ANONİM ŞİRKETİ

1928

Emvali gayrimenkulede senetsiz tasarrufat ve hakkı karar muamelelerinin sebebi vuku ve ihdası neden ibarettir? bunların teşçili için Mahkemeden bir hüküm istihsali iktiza eder mi?

Yazan :

H. Salâhettin

Senetsiz tasarrufat itlak olunan gayrimenkul mallarda vukua gelen sureti tasarrufatın eşkâli muhtelifesi vardır. 7 Ramazan 1274 tarihli arazi kanununun mevkii mer'iyete vaz'ından mukaddem köylü ve kasaba ahalisinin ekserisi emlak ve araziyi [velev muteber vesaik ile tasarruf edilegelmiş bulunsun] beyinlerinde adi senet ile alıp ve satmakta ve bundan dolayı birçok ihtilâfat zuhur etmekte olduğundan hükûmetçe görülen lüzuma mebni mezkûr kanunun yetmiş sekizinci maddesiyle bir kimsenin yedinde muteber senet bulunsun bulunmasın on sene araziyi bilâ niza tasarruf eylediği takdirde karar hakkı sabit olacağına ve müceddeden tapu senedi verileceğine dair bir hüküm vazolunmuştur. Bazı kimseler bu hükümün vaz'ından evel kayıp ve sagir ve başka memlekette bulunan ve mahlûlen hükûmete kalan araziye vaziyet ederek on sene mürur eylediğini bilispat müceddeden tapu senedi istihsaline teşebbüs eylediği anlaşıldığından dolayı 7 şaban 1276 tarihli tapu senedatı hakkındaki iradeli talimatnamenin sekizinci bendine arazi kanununun yetmiş sekizinci maddesinin iktizasına göre hakkı kararın sübutu esbabı tasarrufiyeden birine istinat edilmesi lüzumuna dair bir hüküm ilâve edilmiştir.

Gerek arazi kanununda ve gerek talimatnamede mezkûr olan maddelerin ahkâmı nazarı dikkat ve itinaya alınmaksızın mücerret bayi ve fariğ ve müşteri müteferriğler, beyinlerinde hem araziyi ve hem de envai muhtelifeyi havi musakkafatı şühut muvacehesinde almak ve satmakta devam etmişlerdir. Bu hal günbegün tekessür etmekte bulunmuş olduğu mülga Defterihakane vaki olan iş'ar üzere kanun hüküm ve kuvvetini haiz olmak üzere Şurayıdevletçe tezekkür ve eylül 318 tarihinde istihsal olunan iradei seniye mucı-

bince emlâki sırfe ve musakkafat ve müstakilâtı mevkufe ve arazinin maibeyin senediyle alınıp ve satılıp tapu senedine raptedilmemiş olanların beş seneye kadar bilâharç resmî senede raptedilmesi takarrur etmiş ve keyfiyet gazetelerle ilân olunmuştur. O tarihten bu tarihe kadar köylüler tapu dairelerine gitmeksizin beyinlerinde adi senet ile araziyi alıp satmakta devam etmektedirler. Binaenaleyh hükümeti Cümhuriyemizin merkezi olan Ankarada, vilâyet merkezinde bile memleket dahilinde dört beş seneden evel tevarihi muhtelifede araziden maada hane ve dükkân gibi birçok musakkafâtın adi senet ile alınıp satılmış olduğuna tesadüf olunmaktadır.

Bu ahvalin esbabına gelince: birçok köylülerin arazisi nahiye ve kaza, vilâyet merkezlerine bait mesafesi olduğu ve alım satım muamelelerinin şekli cereyanına göre bir muamele bir günde tapu dairelerince intaç edilmediği cihetle köylüler kasabalarda sürünmekte ve fazla masraf ihtiyariyle beraber bu yüzden de vakit zayi etmektedirler. İkincisi alım satım muamelesinde arazi için binde otuz ve hane ve samanlık ve ahır gibi musakkafat için binde elli nispetinde ferağ harcının ve alınan harcın yüzde beşi nispetinde de vilâyet hissesinin istifasını istiksar etmektedirler. İşte bundan dolayıdır ki vilâyetlerde yüzde kırktan yüzde seksene kadar tapu senedine raptedilmemiş olan arazi senedi adi ile alınıp satılmış ve henüz tapu senedine raptedilmemiştir. İstanbulda bile senetsiz tasarrufat muamelesi cereyan eder. Bunun da sebebi İstanbulda doksan tarihinde icra kılınan tahrirde bazı kimseler tasarruf vesikalarını memurlara irae edemiyerek uhde-lerindeki mahallerin sureti tasarrufunu tespit ettirmemiş olmasından ve bilâhare o gibi vesaikten bazılarının ziyayı kayıtlarına desteris olunamamasından ileri gelmektedir. Balâda sebebi vuku ve eşkâli bir nebze ızah olunan hakkı karar ve senetsiz tasarrufat kat'i olarak birer hakkı müktesipten ibaret olduğuna şüphe edilemez zannederim. Tatbikat kanununun birinci maddesinin birinci fıkrasına kanunu medeninin mer'i olmağa başladığı tarihten evelki hadiselerin hukukî hükümleri mezkûr hadiseler hangi kanun mer'i iken vaki olmuş ise

yine o kanuna tabi kalacağına ve yine dördüncü maddesine eski kanun mer'i iken vuku bulmuş olupta yeni kanunun mer'iyetinden evel kendilerinden bir hakkı müktesep vücuda gelmemiş olan hadise yeni kanunun mer'iyeti tarihinden itibaren ona tabi olacağına dair birer hüküm vazedilmiş olmasına binaen kanunu medeninin neşrin-den evel vukua gelmiş ve aradan on seneden fazla zaman geçmiş olan senetsiz tasarrufata ait hukuku müktesibi tasarrufiyenin eski ahkâma göre tedviri muamele oluması lâzımdır. Mahaza hakkı karar ve senetsiz tasarrufat ve tashihi kayıt muamelâtının sureti icrasına dair 810 numaralı ve 19 nisan 1926 tarihinde neşrolunan kanunun birinci maddesinde tapu senedatında ve kayitlerinde mazmununa taalûk et-miyen bir hata vukua getirilmiş olan veya hududu kadimesi dahilinde senetlerinde yazılı miktardan fazla zuhur edip tashihi istenilen ve-yahut hakkı karardan ve senetsiz tasarrufattan bulunmasına mebni tapu senedine raptı talep olunan emvali gayrimenkule hakkında kaza ve nahiye tapu dairelerince icra kılınacak tetkikat ve tahkikatı havi evrak, mahalleri tapu dairelerinden tetkik edilmek üzere vilâyet tapu idarelerine gönderileceği muharrerdir. Kanunu medeninin 935 inci maddesinde [alâkadarlar tahriren muvafakatlerini beyan etmedikleri halde Mahkeme kararı olmadıkça tapu sicil memuru hiçbir tashih icra edemez. Adi yazı hataları nizamnamei mahsusunda muayyen usul mucibince resen tashih edilir.] Diye yazılmıştır. Tatbikat kanununun 43 üncü maddesi mucibince kanunu medeniye ve borç-lar kanununa muhalif olan hükümler mülga olup 810 numaralı kanunun birinci maddesinde olan üç hadiseden ikinci hadise ki miktar cihetinden olan fazlalığın tashihiine ait hükümden maada iki şekilde olan hadisede yani senetlerin ve kayitlerin yazı hataları ve hakkı karar ile senetsiz tasarrufatın evrakı tahkikiyesi ikinci maddede tarif olunan encümente tetkik olunacağı hakkındaki hüküm, kanunu medeniye muhalif olmadığı cihetle elyevm mer'i olması iktiza eder.

Mahaza evkafa ait icarei vahideli akaratin ve senede raptı iktiza eden aksamının ve Hazinei maliyenin tahtı idare ve tasarrufunda bulunan emakinin ve kavanini mahsusaya tevfikân Hazineye intikal

eden mahallerin yüzde doksan dokuzu tapu senedine raptedilmemiştir. Eşhası hikemiyeden olmak itibariyle bunlar hakkında ifası lâzım gelen muamele eşhası ferdiyeye dair cereyan eden muamele ve hükümün aynı olup hiçbir veçhile hakkındaki muamelede istisnâ bir vaziyet ihdas olunamaz. Senetsiz tasarrufat ve hakkı karar dolayısıyla kanunu medeninin neşrinden evel iktisap olunan hukuku tasarrufiye nin tapu senedi istihsal olunmak üzere alâkadar olan maliye hazinesi ile evkaf umum müdürlüğünün ve köylülerin mehakime muracaatlarında H. U. M. kanunu mucibince husumeti kime tevcih edeceğiz? bittabi tapu senedi vermemek için muracaatı is'af etmiyen tapu daireleri hasım olacaktır. Bilûmum alâkadarlar bilvücuh tapu dairelerini mahkûm edecekler ve bilnetice mesarifi muhakemeyi de tapu daireleri zamin olacaklardır. Bu hale göre tapu umum müdürlüğünün bütçesindeki dört yüz lira mesarifi muhakeme tertibi kifayet edemez. Maliye Vekâletinin bütçesinde olan altmış yedi bin lira mesarifi muhakeme tertibinden tapu daireleri için bir muavenet olunabilir mi? bu mümkün olsa bile acaba altmış yedi bin lira dahi tebeyyün ve tahakkuk edecek mesarifi muhakemeye kifayet edip edemeyeceği de cayıteemmüldür.

Vâzı kanun ahalinin refahı ve hukukunu ve zatî mesailin eşkâli muhtelifesini velhasıl memleketin ihtiyacatı umumiyesini derpişi mülâhaza ederek ona göre kanun tanzim ve mevkii mer'iyete vazeder. Bu esasatı mühimme nazari dikkate alınarak tatbikat kanununun birinci ve dördüncü maddeleri ona göre vazolunmuştur.

Bazı hukukşinasların rey ve içtihadatı zatiyeleriyle ve bir dairei resmiyenin mütaleayı mahsusuyla yüzde altmış yetmiş nispetinde halkın hukuku müktesibesi muhil bir muamelenin men'i hakkında o daireye merbut bulunan şuaбата tamimen vuku bulan iş'arın ahkâmı kanuniye ile ne dereceye kadar telif olunabileceğinin hukukşinasların hal ve tayin etmek lûtuf ve himmetinde bulunmalarıyla beraber zatî mes'ele nev'uma bir tefsir mahiyetinde olduğundan keyfiyetin B. M. M. sine takdim olunmak üzere Başvekâleti Celileye etrafiyle arz ve iş'ar olunması icap eder.

Sabık Tapu umum müdürü
A. Salâhettin