Hukuk Bölümü 2011/44 E. , 2011/155 K.

- İCRAEN SATIŞ IHALESI SONUCU SATIN ALINAN VE TAPUDA İ.Ç. ADINA KAYITLI PARSELDEKI HISSENIN IPTALI ILE DAVACI ADINA TESCILINE KARAR VERILMESI ISTEMIYLE AÇILAN DAVANIN, ADLİ YARGI YERİNDE ÇÖZÜMLENMESI GEREKTIĞI HK.

- UYUŞMAZLIK MAHKEMESİNİN KURULUŞ VE İŞLEYİŞİ HAKKINDA KANUN (2247) Madde 27
- İDARİ YARGILAMA USULÜ KANUNU (2577) Madde 15
- İDARİ YARGILAMA USULÜ KANUNU (2577) Madde 2
- BÖLGE İDARE MAHKEMELERİ, İDARE MAHKEMELERİ VE VERGİ MAHKEMELERİNİN KURULUŞU VE GÖREVLERİ HAKKINDA KANUN (2576) Madde 5
- TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU (5403) Madde 8
- TÜRK MEDENİ KANUNU (4721) Madde 705

"İçtihat Metni"

Davacı : M.Ö.

Vekili : Av. A.K.

Davalı : a) İdari Yargıda: Kumluca Tapu Sicil Müdürlüğü / Kumluca Kaymakamlığı

b) Adli Yargıda:

1-Tapu Sicil Müdürlüğünü Temsilen Hazine

2- F.Ç.

3- Z.(T.)Ç.

4- M.Ç.

5- Z.E.(Ç.)

O L A Y : Davacı vekili dava dilekçesinde; bir borçtan dolayı satılmasına karar verilen ve Kumluca İcra Müdürlüğünün E:2009/64 sayılı dosyası ile borçlu İ.Ç.'e (davalılar murisi) ait Antalya ili Kumluca ilçesi, Bağlık (Yenimahalle) Mahallesi 28 ada 10 parseldeki hissesini müvekkilinin ihale ile satın alarak tüm satış bedelini, KDV damga resmi, tellaliye ve tapu harçlarını ödediğini, ihalenin kesinleşmesi üzerine İcra Müdürlüğünce, Kumluca Tapu Sicil Müdürlüğüne bila tarih ve 2009/64 sayılı tescil yazısı yazıldığını, ancak Tapu Sicil Müdürlüğünce 13.01.2010 tarih ve 260 yevmiye sayılı yazı ile talebin reddedildiğini ve tapu kaydına icraen satış yapıldığı yönünde şerh düşüldüğünün bildirildiğini; 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 705. maddesi hükmüne göre "Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur. / Miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ile kanunda öngörülen diğer hallerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hallerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır." cümlesiyle, ihalenin kesinleşmesi ile alıcı olan müvekkilinin, mülkiyeti zaten iktisap etmiş(Tescilsiz iktisap) olduğunu; İcra Müdürlüğünün tescil yazısı üzerine işlem yapılacak olmasının sadece açıklayıcı mahiyet taşıyacağını, keza, aynı Yasanın 716/2 hükmüne göre, bir taşınmazın mülkiyetini işgal, miras, kamulaştırma, cebri icra veya mahkeme kararına dayanarak kazanan kişinin tescili doğrudan doğruya yaptırabileceği; 5403 sayılı yasanın 8.maddesi hükmüne göre sadece satış, devir ve rehinden bahsedildiğini; cebri tescili engelleyen bir hükmün söz konusu olmadığını, anılan Yasanın rızai satış, devir ve rehin işlemlerinde bölünemez büyüklük şartını aradığını, Tapu Sicil Müdürlüğünün yazı içeriğinden 5403 sayılı Yasanın 5578 sayılı yasa ile değişik 8. Maddesi gereğince öngörülen yüzölçüm sınırlarının altında kaldığından dolayı tescil işleminin yapılmadığının anlaşıldığını; Yasanın amacının taşınmazların daha küçük parçalara bölünmesinin engellenmesi olduğunu, halbuki cebri ihale ile müvekkilinin, davalılar murisi İ.Ç.'in hissesini satın almasının bu sonucu doğurmadığı gibi, aksine mirasçıların her birine kanunen intikal eden hisselerin bir elde toplanması sonucunu doğurduğunu, Kanunun ulaşmak istediği amacın da zaten bu olduğunu; öte yandan satıştan önce İcra Müdürlüğünce taşınmazların kaydına haciz konulmasından başka, satışa esas olmak üzere takyidat durumunun da sorulduğunu ve bu tescil tarihine kadar anılan 5403 yasadan ve taşınmazdaki borçlu hissesinin satılamayacağından hiç bahsedilmediğini, müvekkilinin de tüm bunlara ve sicile güvenerek ihale ile taşınmazı satın aldığını; ancak şimdi de Kumluca Tapu Sicil Müdürlüğünün anılan red işlemi ile, mülkiyetini iktisap ettiği taşınmazın tescilinin yapılmadığını; mülkiyet hakkının Anayasa ile güvence altına alındığını, bu hakkın kullanılmasının engellenemeyeceğini, ancak cebri tescil yazısına rağmen usul ve yasaya aykırı şekilde bu yazının gereği ifa edilmeyerek mülkiyet hakkının kullanılmasının engellendiğini, cebri tescille Medeni Kanunun 705.maddesi hükmüne göre mülkiyet hakkı kazanılmış olmakla yapılacak tescil işleminin ihzari bir işlem olduğunu, 5403 sayılı Kanunun, belli büyüklükler altındaki ihdasi tescil işlemlerinin yapılmasın engellediğini ifade ederek; Kumluca Tapu Sicil Müdürlüğünün 13.01.2010 tarih ve 260 sayılı işleminin iptaline karar verilmesi istemiyle idari yargı yerinde dava açmıştır.

Antalya 3.İdare Mahkemesince, Kumluca Kaymakamlığı olarak hasım düzeltilmiştir.

ANTALYA 3. İDARE MAHKEMESİ: 24.03.2010 gün ve E: 2010/56, K:2010/319 sayı ile, 2576 sayılı Kanunun 5. maddesinin 1. fıkrasında, "İdare Mahkemeleri, Vergi Mahkemelerinin görevine giren davalarla ilk derecede Danıştay'da çözümlenecek olanlar dışındaki, / a) İptal Davalarını, / b) Tam Yargı Davalarını, / c) Tahkim yolu öngörülen imtiyaz şartlaşma ve sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıklar hariç kamu hizmetlerinden birinin yürütülmesi için yapılan idari sözleşmelerden dolayı taraflar arasında çıkan uyuşmazlıklara ilişkin davaları, / d) Diğer kanunlarla verilen işleri, çözümler hükmü getirilmiş, 2577 sayılı Yasanın 4001 sayılı Yasayla değişik 2. maddesi 1. fıkrasında, İdari dava türlerinin, "a) İdari işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaatleri ihlal edilenler tarafından açılan iptal davaları, b) İdari eylem ve işlemlerden dolayı hakları muhtel olanlar tarafından açılacak tam yargı davaları, c)Genel hizmetlerden birinin yürütülmesi için yapılan idari sözleşmelerden dolayı taraflar arasında çıkan uyuşmazlıklara ilişkin davalar" olarak belirtilmiş bulunduğu; yukarıda sözü edilen 2577 sayılı Yasanın 14. maddesinde ilk incelemeye ilişkin hususlar ayrı ayrı sayılmış, anılan Yasanın 15. maddesinin 1/a bendinde ise. "14. maddesinin 3/a bendine göre adli ve askeri yargının görevli olduğu konularda açılan davaların reddine karar verilir hükmünün öngörüldüğü; 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 705. maddesinde, Taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının tescille olacağı, 1013. maddesinde, Tescilin, tasarrufa konu olan taşınmaz malikinin yazılı beyanı üzerine yapılacağı, 1027. maddesinde, ilgililerin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memurunun tapu sicilindeki yanlışlığı ancak

mahkeme kararıyla düzeltebileceği, düzeltmenin eski tescilin terkini ve yeni bir tescilin yapılması biçiminde de olabileceğinin hükme bağlandığı; 07.6.1994 gün, 21953 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Tapu Sicil Tüzüğünün 11. maddesinde; Kanunlarda ve bu tüzükte yazılı istisnalar dışında yazılı istem olmadıkça tapu sicili üzerinde işlem yapılamayacağı, 81. maddesinde de; Tapu sicilinde değişikliğin hak sahibi veya yetkili makamın istemi ya da mahkeme kararına dayalı olarak yapılacağının açıklandığı; tapu kayıtları üzerinde tescil, terkin ve tahsis gibi işlemlere ilişkin davaların görüm ve çözümünün adli yargının görevine girdiği; dava dosyasının incelenmesinden, Antalya İli, Kumluca İlçesi, Bağlık (Yenimahalle) Mahallesi, 28 da 10 parseldeki 2/4 oranındaki hisseyi Kumluca İcra Müdürlüğünce yapılan icraen satış ihalesini davacının kazandığı, Kumluca İcra Müdürlüğünün taşınmazın davacı adına kayıt ve tescil işleminin yapılması yönündeki başvurunun, 13.01.2010 tarih ve 260 yevmiye nolu Kumluca Kaymakamlığı Tapu Sicil Müdürlüğü işlemiyle 5578 sayılı Kanun uyarınca reddi üzerine görülmekte olan davanın açıldığının anlaşıldığı; bakılan davada uyuşmazlığın, cebri icra ile mülkiyeti kazanılan taşınmazın, davacı adına tescil edilmesi isteminin reddine ilişkin işlemden kaynaklandığının görüldüğü; tapu kaydında tescile ilişkin işbu davanın görüm ve çözümü adli yargının görevine girdiğinden açılan davada Mahkemelerinin görevsiz bulunduğu gerekçesiyle; davanın 2577 sayılı Yasa'nın 15/1-a maddesi uyarınca görev yönünden reddine karar vermiş, bu karar temyiz edilmeksizin kesinleşmiştir.

Davacı vekili bu kez, davalı olarak Tapu Sicil Müdürlüğünü Temsilen Hazine ile Fatmana, Ziynet (Topçu), M.Ç. ve Z.E. (Ç.)'i göstererek verdiği dava dilekçesinde, her hangi bir işlemin iptalini istemeksizin olayı ortaya koymuş, İdare Mahkemesine verdiği dilekçedeki anlatımlarına ek olarak; 4721 Sayılı Türk Medeni Kanununun 1007.maddesinde, tapu sicilinin tutulmasından devletin sorumlu olduğu, devletin sorumluluğuna ilişkin davaların, tapu sicilinin bulunduğu yer mahkemesinde görülür hükmünü getirdiğinden, iş bu davayı da mahkemelerinde açma zaruretinin hasıl olduğunu; 4721 Sayılı Türk Medeni Kanununun 1011.maddesinin, geçici tescil şerhi verilebilecek durumları düzenlemiş olduğunu; anılan maddenin son fıkrası hükmüne göre, "Geçici tescil şerhi verilmesi istemi üzerine hakim, tarafları dinleyerek veya dosya üzerinde inceleme yaparak şerhe konu olan hakkın varlığının kabul edilebileceği kanaatine varırsa, şerh kararı verir. Kararda şerhin etki bakımından süresi ve içeriği belirlenir; gerektiğinde mahkemeye başvurulması için bir süre verilir." denildiğini, bu durumda, yukarıda izah edildiği üzere cebri tescille mülkiyet hakkının kazanılmış olması karşısında, geçici tescil taleplerinin haklılığının ortada olduğunu, bu nedenlerle tescil işlemi yapılmayan dava konusu; Antalya ili Kumluca ilçesi, Bağlık(Yenimahalle) Mahallesi 28 ada 10 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın müvekkil adına geçici tescilinin yapılmasını da talep ettiklerini ifade ederek, sonuç itibariyle; Antalya İli Kumluca ilçesi, Bağlık(Yenimahalle) Mahallesi 28 ada 10 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın müvekkili adına geçici tescillerinin yapılmasına, söz konusu taşınmazdaki davalılar murisi İ.Ç. hissesinin iptali ile müvekkili adına tesciline karar verilmesi istemiyle adli yargı yerinde dava açmıştır.

KUMLUCA ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ: 17.06.2010 gün ve E:2010/34, K:2010/200 sayı ile, davacı vekilinin 21/01/2010 tarihinde Mahkemelerine vermiş olduğu dilekçe ile bir borçtan dolayı satılmasına karar verilen ve Kumluca İcra Müdürlüğünün 2009/64 esas sayılı dosyası ile borçlu İ.Ç.e ait Antalya ili Kumluca İlçesi Bağlık mahallesi 28 ada 10 parseldeki hissesini müvekkilinin ihale ile satın alarak tüm satış bedelinin, KDV, damga resmi tellaliye ve tapu harçlarını ödediğini, ihalenin kesinleşmesi üzerine İcra Müdürlüğünce Kumluca Tapu Sicil Müdürlüğüne tescil yazısı yazıldığı, ancak Tapu Sicil Müdürlüğünce tescilin reddedildiğini, tapu kaydına icraen satış yapıldığını, tescil işlemi yapılmayan dava konusu Antalya ili Kumluca ilçesi Bağlık mahallesi 28 ada 10 nolu parselin davalılar murisi İ.Ç. hissesinin iptali ile müvekkili adına tescilini talep etmiş olduğu; tüm dosya münderecatı birlikte değerlendirildiğinde Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından ihale sonucunun yerine getirilmediği, davacının cebri ihale ile taşınmazın mülkiyetini kazandığı, Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından yapılmayan işlemin yerine getirilmesi için bu davanın açıldığı, bu davanın bir idari işlemin yerine getirmemesi üzerine açıldığı, Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından verilen red kararına karşı idari yargıda dava açılabileceği, adli yargıda Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından yapılmayan bir işlemin yerine getirilmesi için açılacak herhangi bir dava bulunmadığı, davacının talebinin çözüm yerinin idari yargı olduğu anlaşıldığından, bu davaya bakmanın idari yargının görevine girdiği gerekçesiyle görevsizlik kararı vermiş, bu karar temyiz edilmeksizin kesinleşmiştir.

İNCELEME VE GEREKÇE :

Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü'nün, Ahmet AKYALÇIN'ın Başkanlığında, Üyeler: Mahmut BİLGEN, Ramazan TUNÇ, Sıddık YILDIZ, Ayper GÖKTUNA, Muhittin KARATOPRAK ve Sedat ÇELENLİOĞLU'nun katılımlarıyla yapılan 04.07.2011 günlü toplantısında:

I-İLK İNCELEME: Dosya üzerinde 2247 sayılı Yasa'nın 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre; Davacı vekilince idari yargı yerinde Tapu Sicil Müdürlüğü; adli yargı yerinde ise Tapu Sicil Müdürlüğünü Temsilen Hazine ile Fatmana, Ziynet (Topçu), M.Ç. ve Z.E.(Ç.) aleyhine dava açılmış olması; adli ve idari yargı yerlerindeki somut olay aynı olmasına karşılık, taleplerin farklılaştırıldığı ve 2247 sayılı Yasa'nın 14. maddesine göre olumsuz görev uyuşmazlığının bulunduğunun ileri sürülebilmesi için davanın "tarafları, konusu ve sebebinin aynı" olması koşulunun öngörülmüş bulunması karşısında, adli ve idari yargı yerleri arasında davalılardan Tapu Sicil Müdürlüğü aleyhine açılan dava ve her iki yargı yerinde ortak talep olan kesinleşmiş cebri satış ihalesi nedeniyle "Antalya ili, Kumluca ilçesi, Bağlık Mahallesi, 28 ada 10 parsel sayılı taşınmazda, İ.Ç.'e ait 2/4 hissenin iptali ile davacı adına tescili" yönünden olumsuz görev uyuşmazlığın doğduğu; adli yargı dosyasının 15. maddede belirtilen yönteme uygun olarak davacı vekilinin istemi üzerine son görevsizlik kararını veren mahkemece, ekinde idari yargı dosyası ile birlikte Uyuşmazlık Mahkemesi'ne gönderildiği ve usule ilişkin herhangi bir noksanlık bulunmadığı anlaşıldığından, görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oybirliği ile karar verildi.

II-ESASIN İNCELENMESİ : Raportör-Hakim Taşkın ÇELİK'in, davanın çözümünde adli yargının görevli olduğu yolundaki raporu ile dosyadaki belgeler okunduktan; ilgili Başsavcılarca görevlendirilen Yargıtay Cumhuriyet Savcısı Mehmet BAYHAN ile Danıştay Savcısı Mehmet AKKAYA'nın davada adli yargının görevli olduğu yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra GEREĞİ GÖRÜŞÜLÜP DÜŞÜNÜLDÜ :

Dava, icraen satış ihalesi sonucu davacı tarafından satın alınan ve tapuda İ.Ç. adına kayıtlı parseldeki hissenin iptali ile, davacı adına tesciline karar verilmesi istemiyle açılmıştır.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 705. maddesinde, taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının tescille olacağı, miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ile kanunda öngörülen diğer hallerde, mülkiyetin tescilden önce kazanılacağı, ancak, bu hallerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesinin, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlı olduğu; 716. maddesinin ilk iki fıkrasında, mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukuki sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimsenin, malikin kaçınması halinde hakimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebileceği, bir taşınmazın mülkiyetini işgal, miras, kamulaştırma, cebri icra veya mahkeme kararına dayanarak kazanan kişinin tescili doğrudan doğruya yaptırabileceği; 1013. maddesinde, tescilin, tasarrufa konu olan taşınmaz malikinin yazılı beyanı üzerine yapılacağı, edinen kimse, kanun hükmüne, kesinleşmiş mahkeme kararına veya buna eşdeğer bir belgeye dayanıyorsa, bu beyana gerek olmadığı, bir ayni hakkı tescilden önce kazanan kimsenin, gerekli belgeleri ibraz ederek tescili isteyebileceği belirtilmiş; 1027. maddesinde "İlgililerin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memuru, tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararıyla düzeltebilir. Düzeltme eski tescilin terkini ve yeni bir tescilin yapılması biçiminde de olabilir. Tapu memuru, basit yazı yanlışlıklarını, tüzük kuralları uyarınca resen düzeltir." hükmüne; Tapu Sicili Tüzüğü'nün 85. maddesinde de " Kütük üzerinde belgelere aykırı tescil veya yazımın düzeltilebilmesi için ilgililerin yazılı olurunun alınması ve yevmiye defterine

kaydedilmesi gerekir.(…)

Kütük, yevmiye defteri ve yardımcı sicillerde belgesine aykırı olarak basit yazım hatası yapıldığının tespit edilmesi halinde, müdür tarafından nedeni düzeltmeler sicilinde açıklanarak, re'sen düzeltme yapılır." hükmüne yer verilmiştir.

Öte yandan, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun "İdari Dava Türleri ve İdari Yargı Yetkisinin Sınırı" başlığını taşıyan 2. maddesinin 1 numaralı bendinde, idari işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaatleri ihlal edilenler tarafından açılan iptal davaları; idari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları ile tahkim yolu öngörülen imtiyaz şartlaşma ve sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıklar hariç, kamu hizmetlerinden birinin yürütülmesi için yapılan her türlü idari sözleşmelerden dolayı taraflar arasında çıkan uyuşmazlıklara ilişkin davalar, idari dava türleri olarak sayılmıştır.

Olayda, Antalya İli, Kumluca İlçesi, Bağlık (Yenimahalle) Mahallesi, 28 da 10 parseldeki İ.Ç.'e ait 2/4 oranındaki hissenin, Kumluca İcra Müdürlüğünce yapılan icraen satış ihalesi sonucu davacı tarafından satın alındığı; Kumluca İcra Müdürlüğü'nün, taşınmazın davacı adına kayıt ve tescil işleminin yapılması yönündeki başvurusunun, Kumluca Kaymakamlığı Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 13.01.2010 tarih ve 260 yevmiye nolu işlemiyle, 5578 sayılı Kanun ve Tapu Kadastro VI.Bölge Müdürlüğü'nün 03/03/2009 tarih ve 1254-982 sayılı yazısı ilgi gösterilerek reddedildiği; davacı vekili tarafından idari yargı yerinde; Kumluca Tapu Sicil Müdürlüğünün 13.01.2010 tarih ve 260 sayılı işleminin iptaline karar verilmesi istemiyle; adli yargı yerinde ise, söz konusu taşınmazın müvekkili adına geçici tescillerinin yapılmasına, taşınmazdaki davalılar murisi İ.Ç. hissesinin iptali ile müvekkili adına tesciline karar verilmesi istemiyle dava açıldığı anlaşılmaktadır.

Bu durumda, ortada idari yargı yetkisi kapsamına giren bir idari dava bulunmadığı gözetildiğinde, tapu kayıtlarında yer alan taşınmazın davacı adına tescil edilip edilmeyeceğine yönelik uyuşmazlığın, Medeni Kanun hükümlerine göre çözümlenmesinde adli yargı yerleri görevli bulunmaktadır.

Açıklanan nedenlerle, Asliye Hukuk Mahkemesinin verdiği görevsizlik kararının kaldırılması gerekmiştir.

S O N U Ç : Davanın çözümünde ADLİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle Kumluca Asliye Hukuk Mahkemesi'nce verilen 17.06.2010 gün ve E:2010/34, K:2010/200 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA, 04.07.2011 gününde OYBİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.