T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ
HUKUK BÖLÜMÜ
ESAS NO : 2014 / 1000
KARAR NO : 2014 / 1075
KARAR TR : 29.12.2014

ÖZET : Davacı tarafından, davalı Gübre Fabrikaları A.Ş ile imzalanan işletme hakkı devir sözleşmesine istinaden, kira hakkının kiralanan taşınmazların tapu kaydına şerh düşülmesi istemi ile yapılan başvurunun davalı İskenderun Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından reddedilmesine ilişkin işlemin, hukuka aykırı olması nedeniyle iptaline karar verilmesi ve kira sözleşmesinin ilgili kira konusu taşınmazların tapu kaydına şerh düşülmesi istemi ile açılan dava kısmı yönünden; iptali istenen davaya konu ret kararının tek taraflı, kamu gücüne dayanan, tasarrufi bir işlemi olması nedeni ile İDARİ YARGI YERİNDE;
Davacı tarafından, Gübre Fabrikaları A.Ş. ile imzalanan kira sözleşmesinin, kira hakkı tapu kaydına şerh edilebilecek şekilde yeniden düzenlenmesine ilişkin talebinin reddine ilişkin kararın hukuka aykırı olduğu iddiası ile açılan dava kısmı yönünden, davalının özel hukuk tüzel kişisi olması ve talebin taraflar arasında imzalanan özel hukuk hükümlerine dayanan sözleşmeye ilişkin olması nedenleri ile ADLİ YARGI YERİNDE, çözümlenmesi gerekti hk.

K A R A R

Davacı :D.B.D. Nakliyat ve Tic. A.Ş.
Vekilleri :Av.H.K. & Av.A.Ş.
Davalılar :1.İskenderun Tapu Sicil Müdürlüğü
Vekili :Av.F.M.E.
2.Gübre Fabrikaları Türk A.Ş.
Vekilleri :Av.F.G.& Av.A.İ.& Av.M.E.

O L A Y : Davacı vekili dava dilekçesinde özetle; müvekkili firma ile davalı GÜBRETAŞ firması arasında İstanbul 31. Noterliği'nin 03.04.2007 tarih ve 16614 yevmiye numarası ile İskenderun Sarıeski Tesisleri İşletme hakkı Devir Sözleşmesi yapıldığını; davalı GÜBRETAŞ'ın işletme hakkı devir sözleşmesi doğrultusunda hazine tarafından GÜBRETAŞ'a verilen kullanma ve ön izin haklarını davacı şirkete devir yetkisi olmadığını, bu nedenle taraflar arasında 04.07.2008 tarihli kira sözleşmesinin imzalandığını; bu sözleşme gereğince, Hatay İli; İskenderun İlçesi Akçay Köyü 395 Parsel, Değirmendere Köyü 222-223-224-225-226-401-790 ve 796 parsel sayılı taşınmazların kiralandığını;

Bu kira sözleşmesinin 3. maddesi gereğince davacıya kira sözleşmesini tapuya şerh etme yetkisinin verildiğini; davacının da bu yetkiye dayalı olarak kira sözleşmesinin tapu kütüğüne şerhi için İskenderun Tapu Sicil Müdürlüğü'ne müracaat ettiğini; ancak, müracaatın 27.10.2011 tarihinde reddedildiğini, ret gerekçesi olarak sözleşmenin kira sözleşmesi niteliği taşımadığı, talepte bulunan şirket yetkilisi ile sözleşmeyi imzalayan şirket yetkilisinin aynı şahıslar olmadığı ve şirket yetkililerinin ticaret sicilden alınmış yetki belgelerinin olmadığı hususlarının belirtildiğini, İskenderun Tapu Sicil Müdürlüğü'nün ret kararı üzerine davacının hem ret kararına itiraz ettiğini, hem de davalı GÜBRETAŞ'a konuyla ilgili yazı yazarak tapunun istediği evrakların kendilerine verilmesini, kira sözleşmesinin tapu müdürlüğü tarafından kabul edilecek şekilde düzenlenerek kendisine verilmesini talep ettiğini;

Davalı GÜBRETAŞ'a yapılan başvurunun reddedildiğini, İskenderun Tapu Sicil Müdürlüğü kararına yapılan itirazın ise Hatay 12. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından reddedildiğini, gerek GÜBRETAŞ tarafından gerekse Hatay 12. Bölge Müdürlüğü tarafından verilen kararların hukuka uygun olmadığını; dava konusu kira sözleşmesinin davalı GÜBRETAŞ'ın kendi sorumluluklarını yerine getirmemesinden dolayı tapuya şerh edilemediğini,

Bu süreç devam ettiği esnada, maliye hazinesi tarafından kıyı kanununun ilgili maddeleri gereği kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında mülkiyet olamayacağı ve 796 parselin kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında olduğu gerekçesiyle İskenderun 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nde 2011/76 Esas no ile Gübretaş aleyhine tapu terkin ve tescil davası açıldığını ve hazine tarafından tapuya tedbir konulduğunu; bu durumda davacı şirket davalı ile arasındaki sözleşmelere dayanarak kira şerhi koyma hakkının kendisine verilmesi için İskenderun 3.Asliye Hukuk Mahkemesi'ne müracaat edildiğini; Mahkemenin 13.02.2012 tarihli kararı ile tapuya davacı şirket lehine kira şerhi konulmasında bir sakınca olmadığına karar verdiğini; bu karar ile

birlikte tapuya tekrar talepte bulunulduğunu; tapunun talep ettiği şekil şartı sözleşmesi hariç diğer eksiklikler giderildiğini ve mahkemece şerh konulmasında sakınca olmadığını belirtir karar alındığını, buna rağmen İskenderun Tapu Sicil Müdürlüğü'nce verilen işlem formuna uygun olarak tapuya şerh konulmadığını, bu şekilde davacının dava konusu taşınmaz üzerinde yatırım yapılmasını sağlayamadığını belirterek;

Kira sözleşmesinin konusu olan Hatay İli; İskenderun İlçesi Akçay Köyü 395 Parsel, Değirmendere Köyü 222-223-224-225-226-401-790 ve 796 parsellerin tapu kayıtları üzerine davalıdır şerhi konulmasına; taraflar arasında yapılan İstanbul 31. Noterliği'nin 03.04.2007 tarih ve 16614 yevmiye numarası ile İskenderun Sarıeski Tesisleri İşletme Hakkı Devir Sözleşmesi ve bağlı 04.07.2008 tarihinde ek 1 kira sözleşmesinin 3. maddesi gereğince kiralanan Hatay İli; İskenderun İlçesi Akçay Köyü 395 Parsel Değirmendere Köyü 222-223-224-225-226-401-790 ve 796 parsellerin tapu kayıtlarına şerh edilmesine karar verilmesi istemi ile adli yargı yerinde dava açmıştır.

İskenderun 2. Asliye Hukuk Mahkemesi; 05.11.2013 gün ve 2012/40 Esas, 2013/596 Karar sayılı kararında aynen ; "Dava tapu kaydına şerhin terkini talebine ilişkindir. Davacı vekili dilekçesinde davacı şirket ile davalı şirket arasında İskenderun Sarıeski Tesisleri İşletme Hakkı Devir Sözleşmesi yapıldığından bahisle davalı GÜBRETAŞ'ın işletme hakkı devir sözleşmesi doğrultusunda hazine tarafından GÜBRETAŞ'a verilen kullanma ve ön izin haklarını davalı şirkete devir yetkisi olmamasından dolayı taraflar arasında yapılan sözleşme ile davacı şirketin davalıdan mülkiyeti GÜBRETAŞ'a ait Hatay ili İskenderun ilçesi Akçay Köyü 395 parsel, Değirmendere Köyü 222-223-224-225-226- 401- 790 ve 796 parselleri kiraladığından söz ederek GÜBRETAŞ'ın davacıya tek taraflı olarak kira sözleşmesini tapuya şerh yetkisi verdiğini belirtmektedir. Bu sözleşmeye istinaden tapu kütüğüne şerh için İskenderun Tapu Müdürlüğü'ne müracaat ettiklerini ancak bu taleplerinin de reddedildiğini belirterek, kira sözleşmesinin tapuya şerh edilmesini talep etmektedirler. Davacı taraf davalı idareden öncelikle şerh düşülmesini talep etmiş ve talepleri reddedilmiştir. Yapılan işlemin idari işlem niteliğinde olduğu ve talep edilen tapuya şerh işleminin idari bir karara dayalı olduğu, bunlar hakkında açılacak davalarının temelinde bir idari karar bulunması sebebiyle, idari kararın ortadan kaldırılmasına dayalı bir isteği kapsayan davanın idari yargı yerinde görülmesi gerektiği anlaşıldığından Mahkememizin görevsizliğine, dosyanın süresi içerisinde talep halinde görevli ve yetkili Hatay Nöbetçi idare Mahkemesine gönderilmesine karar verilerek aşağıdaki hüküm kurulmuştur." şeklindeki gerekçesi ile davanın görev nedeni ile reddine karar vermiş, verilen karar taraflarca temyiz edilmeksizin 04.04.2014 tarihinde kesinleşmiştir.

Davacı vekili aynı isteklerle, idari yargı yerinde dava açmıştır.

Hatay İdare Mahkemesi; 08.05.2014 gün ve 2014/481 Esas sayılı kararı ile; "Bakılan davanın davacı şirket ile davalı GÜBRETAŞ arasında özel hukuk hükümlerine tabi kira sözleşmesinin ve buna dair özel hukuk davalarına ilişkin hakların tapu kaydına şerh edilmesi talebine ilişkin olduğu ve dava dilekçesinde davanın konusunun da "muarazanın men'i talebi" şeklinde belirtildiği, şu halde davaya konu edilen kira sözleşmesi ve sair hukuki ilişkilerin tamamen özel hukuk çerçevesinde şekillendiği ve idare hukuku ile bir ilgisinin bulunmadığı gibi bu sözleşme ve ilgili ibarelerin tapuya şerh verilmesine ilişkin davaların da yukarıda aktarılan Türk Medeni Kanunun hükümleri uyarınca ve ilgili Yargıtay içtihatları doğrultusunda Asliye Hukuk Mahkemelerinde görüleceği, yine muarazanın men'i davasının da ancak adli yargıda açılabileceği anlaşılmakla, idari bir işleme veya eyleme dayanmayan, özel hukuk ilişkileri kapsamında açılan ve tapu kaydına şerh düşülmesi talebini içeren işbu davanın görüm ve: çözüm yerinin adli yargı mahkemeleri olduğu sonucuna varılmıştır." şeklindeki gerekçesi ile dosyanın görevli yargı yerinin belirlenmesi için 2247 sayılı Kanun'un 19. Maddesi gereğince Uyuşmazlık Mahkemesi'ne gönderilmesine karar vermiştir.

İNCELEME VE GEREKÇE :

Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü'nün, Serdar ÖZGÜLDÜR'ün Başkanlığında, Üyeler: Eyüp Sabri BAYDAR, Ali ÇOLAK, Nurdane TOPUZ, Alaittin Ali ÖĞÜŞ, Ayhan AKARSU, Mehmet AKBULUT 'un katılımlarıyla yapılan 29.12.2014 günlü toplantısında:

I-İLK İNCELEME:

Dosya üzerinde 2247 sayılı Yasa'nın 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre; İdare Mahkemesince, idari yargı dosyası ile birlikte İskenderun 2. Asliye Hukuk Mahkemesi dosyası da temin edilmek sureti ile 2247 sayılı Yasa'nın 19. maddesinde öngörülen şekilde başvurulduğu ve usule ilişkin herhangi bir noksanlık bulunmadığı anlaşıldığından, adli ve idari yargı yerleri arasında doğan görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oy birliği ile karar verildi.

II-ESASIN İNCELENMESİ: Raportör-Hakim Birgül YİĞİT'in, davanın çözümünde davalılardan Gübre Fabrikaları A.Ş. aleyhine açılan dava yönünden adli yargının, davalılardan İskenderun Tapu Sicil Müdürlüğü aleyhine açılan dava yönünden, idari yargının görevli olduğu yolundaki raporu ile dosyadaki belgeler okunduktan; ilgili Başsavcılarca görevlendirilen Yargıtay Cumhuriyet Savcısı Uğurtan ALTUN ile Danıştay Savcısı Yakup BAL'ın davalılardan Gübre Fabrikaları A.Ş. aleyhine açılan dava yönünden adli yargının, davalılardan İskenderun Tapu Sicil Müdürlüğü aleyhine açılan dava yönünden, idari yargının görevli olduğu yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra GEREĞİ GÖRÜŞÜLÜP DÜŞÜNÜLDÜ:

Dava, davacının, davalı GÜBRETAŞ ile imzaladığı işletme hakkı devir sözleşmesine bağlı olarak, bu hakkını kiralanan taşınmazların tapu kaydına şerh düşülmesi istemi ile yaptığı başvurusunun, davalı İskenderun Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından reddedilmesi nedeni ile hukuka aykırı olan işlemin iptali ile kira sözleşmesinin ilgili kira konusu taşınmazların tapu kaydına şerh düşülmesi istemi ile açılmıştır.

Davacı dava dilekçesinde, davalı GÜBRETAŞ ile yaptığı İstanbul 31. Noterliğinin 03.04.2007 tarih ve 16614 yevmiye numaralı sözleşme ile, davaya konu, Hatay İli; İskenderun İlçesi Akçay Köyü 395 Parsel, Değirmendere Köyü 222-223-224-225-226-401-790 ve 796 parsel sayılı taşınmazları kiraladığını

ve bu sözleşme gereğince ilgili kira şerhini taşınmazın tapu kaydına koydurmak konusunda davalı şirketten yetki aldığını, ancak bu yetkiye dayalı olarak İskenderun Tapu Sicil Müdürlüğü'ne yaptığı başvurusunun reddedildiğini, red gerekçesinde şerhe dayanak teşkil edecek kira sözleşmesinin gerekli şartları taşımadığının belirtildiğini, bunun üzerine davalı GÜBRETAŞ'dan şerhe uygun kira sözleşmesi düzenlenmesinin istendiğini; ancak bu istemin davalı şirket tarafından yerine getirilmesini, davacının bu şekilde zarara uğradığını belirterek; kira sözleşmesinin tapu kaydına şerh düşülmesini istediğini belirttiği görülmüştür. Buradan hareketle davacının davasını gerek tapuya şerh talebini reddeden İskenderun Tapu Sicil Müdürlüğü'ne gerekse şerhe uygun sözleşme talebini reddeden GÜBRETAŞ'a yönelttiği anlaşılmaktadır. Sonuç olarak davanın her iki davalı yönü ile ayrı ayrı incelenmesi gerekmektedir.

a)Davalı GÜBRETAŞ'a (Gübre Fabrikaları Ticaret A.Ş.) açılan dava yönünden;

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun "İdari dava türleri ve idari yargı yetkisinin sınırı" başlığını taşıyan 2. maddesinin birinci fıkrasında, "1. (Değişik: 10/6/1994 - 4001/1 md.) İdari dava türleri şunlardır:

a) (İptal: Ana.Mah.nin 21/9/1995 tarih ve E:1995/27, K:1995/47 sayılı kararı ile; Yeniden Düzenleme: 8/6/2000 - 4577/5 md.) İdarî işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaatleri ihlâl edilenler tarafından açılan iptal davaları,

b) İdari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları,

c) (Değişik: 18/12/1999-4492/6 md.) 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" denilmiştir.

İdari davalardan olan iptal ve tam yargı davalarında davalı daima idaredir. Bir başka deyişle, idari yargı yerinde açılan bir iptal ya da tam yargı davasına bakılabilmesi için, diğer dava koşullarının yanısıra, davanın idare aleyhine açılmış olması gerekmekte; idari yargı yerinde gerçek kişiler aleyhine dava açılabilmesine hukuken olanak bulunmamaktadır.

Bu durumda davalı Gübre Fabrikaları A.Ş.'nın hukuki niteliğinin incelenmesi gerekmektedir. Davalı Şirketin resmi web sitesinde ulaşılan, şirketin kuruluş sözleşmesinin 1. maddesinde; "Aşağıda imzaları bulunan kurucular arasında, yürürlükte bulunan kanunlar ve bu Esas Sözleşme hükümlerine göre idare edilmek üzere bir Anonim Şirket kurulmuştur." Denilmek sureti ile kuruluşun Anonim şirket vasfında olduğu ortaya konulmuştur.

6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 'Umumi Hükümler' başlıklı 1. Faslında yer alan 136. maddesinde "Ticaret şirketleri; kollektif, komandit, anonim, limited ve kooperatif şirketlerinden ibarettir." denildikten sonra;

6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 'Anonim Şirket' başlıklı 4. Faslının 269. maddesinde; "Anonim şirket, bir unvana sahip, esas sermayesi muayyen ve paylara bölünmüş olan ve borçlarından dolayı yalnız mamelekiyle mesul bulunan şirkettir./ Ortakların mesuliyeti, taahhüt etmiş oldukları sermaye payları ile mahduttur." şeklindeki tanımı ile, A.Ş'in esas sermayesi muayyen ve paylara bölünmüş bir özel hukuk tüzel kişisi olduğunu ortaya koymuştur.

Bu durumda, davanın, ortada idarece kamu gücüne dayalı olarak ve idari usul ve esaslara göre re'sen ve tek yanlı biçimde tesis edilmiş bir işlem veya eyleminden dolayı hak ve menfaati ihlâl edilenler tarafından idare aleyhine açılmış 2577 sayılı Yasa'nın 2. maddesinde belirtilen davalardan biri olmayıp, davacı ile davalı arasında imzalanan sözleşmeden kaynaklanan bir ihtilafın çözülmesi istemi ile özel hukuk tüzel kişisi aleyhine açılan dava olması karşısında, idari yargının görevine giren bir dava bulunduğundan söz etmek olanaksızdır.

Buna göre, davalı GÜBRETAŞ aleyhine açılan davanın, özel hukuk hükümleri çerçevesinde görüm ve çözümünde adli yargı yeri görevlidir.

b)Davalı İskenderun Tapu Sicil Müdürlüğü'ne karşı açılan dava yönünden;

Davacı dava dilekçesinde, diğer Davalı Gübre Fabrikaları A.Ş. ile imzaladığı 03.04.2007 tarihli, işletme devir hakkı sözleşmesine istinaden imzalanan bila tarihli ek kira sözleşmesinin 3. maddesi gereğince kullanılan tapuya şerh talebinin, davalı İskenderun Tapu Sicil Müdürlüğü'nce reddine ilişkin işlemin hukuka aykırı olduğunu belirterek, işlemin iptali ile kira şerhinin tapuya tesciline karar verilmesini istemiştir.

Bu iddialar doğrultusunda dava dosyası incelendiğinde, davacı ile davalılardan Gübre Fabrikaları A.Ş. arasında 03.04.2007 tarih ve 16614 yevmiye numaralı işletme hakkı devir sözleşmesinin arkasından 08.12.2010 tarih ve 31163 yevmiye numaralı kiralama sureti ile işletme sözleşmesinin imzalandığı, bu sözleşmelere ek olarak yine aynı taraflar arasında ek kira sözleşmesinin imzalandığı, ek kira sözleşmesinin 3. maddesinde, kira konusu taşınmazlar üzerine kira sözleşmesine ilişkin şerh konulması konusunda davacı şirkete yetki verildiği anlaşılmıştır.

Davacı şirketin bu yetki kapsamında davalı İskenderun Tapu Sicil Müdürlüğü'ne müracaat ettiği ve kira sözleşmesinin tapuya şerhine karar verilmesini istediği, İskenderun Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 27.10.2011 gün ve B. 09.1.TKG.4.31.50.01-100.01/Yev:17928 numaralı kararı ile; "İskenderun 1. Noterliğince 08 Aralık 2010 tarih, 30441 sayı ile tasdikli "EK SÖZLEŞME 1" GÜBRETAŞ adına Ferat GÜMÜŞBAŞ ile Mehmet KOCA, İŞLETİCİ adına Genel Müdür A.Nejat YILDIRIM İle Yön Krl..Bşk.Dr.Özhan GURKAN tarafından imza edilmiş olup, gayrimenkul maliki Gübre Fabrikaları T.A.Ş. Gübre Fabrikaları Türk Anonim Ortaklığı adına yetki belgesi ibraz edilmediğinden sözleşmede imzaları bulunan şahısların şirketi temsil yetkilerinin olup-olmadığı tespit edilememiştir. Yine İŞLETİCİ adına imza atanlardan Dr.Özhan GÜRKÂN'ın şirketi temsil yetkisinin bulunmadığı bu sayfanın ilk fıkrasında

belirtilmiştir. Ek Sözleşmenin 3.sayfasının 3.maddesinde "Mün'akit sözleşme çerçevesinde İşleticinin kullanımına kıra sözleşmesi çerçevesinde bırakılan İskenderun Sarıeski Tesisleri içindeki GÜBRETAŞ mülkiyetindeki gayrimenkullerin Tapu Sicil kayıtlarına İŞLETİCİ lehine kiracı sıfatıyla şerh konulabilecektir. IŞLETİCİ bu hükme dayanarak tek taraflı talebi ile tapuya şerh koyabilecektir." hükmü yazılmış olsa bile adı geçen şirketleri temsil yetkisi bulunan kişilerin imzalamış oldukları adi/hasılat kira sözleşmesi veya noterce düzenlenmiş kira sözleşmesi bulunmamaktadır/Kira sözleşmesinin tek taraflı olarak tapuya şerh verilebilmesi için adı geçen şirketleri temsil yetkisi bulunan kişilerin imzalarının bulunduğu ve tek taraflı tapuya şerh yetkisinin bulunduğu noterce düzenlenmiş kira söyleşmesinin ibrazı gerekmektedir." şeklindeki gerekçesi ile davacının talebini reddettiği tespit edilmiştir.

Davacının bu karara karşı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 12. Bölge Müdürlüğü'ne itiraz ettiği, ilgili makamca değerlendirilen itiraz üzerine verilen 09.01.2012 gün ve B.09.1.TKG1120001-100/5 numaralı karar ile; "Bilindiği üzere 2644 sayılı Tapu Kanunun 2. Maddesi "Hükmi şahısların tapu işlerinde merkez veya şubelerin bulundukları yerin en büyük mülki amirinden, nizamnamelerine göre gayrimenkul tasarruflarına izinli olduklarına ve tescil işini yapacak mümessilin salahiyetine dair alınacak belgenin verilmesi mecburidir. Ticaret Şirketlerinin bu belgeyi ticaret sicil memurundan alır" hükmündedir. Yine TKGM 'nün de 2010/6 sayılı genelgesi "Kuruluş Kanunu bulunmayan tüm özel hukuk tüzel kişilerinden Tapu Kanunun 2. Maddesi gereğince Ticaret Sicil Memurluğundan alınacak Yetki Belgesinin aranılması, özel hukuk tüzel kişilerinin Tapu ve Kadastro İşlemlerinde; Ticaret Sicil Memurluğundan alınan yetki belgesi yanında temsilcilerin imza sirküleri ve Tapu Sicil Tüzüğünün 13. Maddesi gereğince kimlik belgelerinin ibrazı gerekmektedir" Hükmündedir. Buna rağmen GÜBRE FABRİKALARI T.A.Ş ve GÜBRE FABRİKALARI T.A.O temsiline ilişkin Ticaret Sicil Memurluğundan verilen Gayrimenkul tasarruf vesikası / Yetki Belgesi ibraz etmedikleri ve ayrıca DENİZCİLER BİRLİĞİ DENİZ NAKLİYATI TİCARİ A.Ş. adına sözleşmelere Genel Müdür A. Nejat YILDIRIM ve Yönetim Kurulu başkanı Dr. Özhan GÜRKAN imza attıkları ancak adı geçen şirket adına İstanbul Ticareti Sicil Memurluğuna verilen 27/10/2011 tarih 864201 sayılı yetki belgesinde ve ekindeki Kadıköy 27. Noterliğince tasdikli 10 Haziran 2011 tarih 23033 sayılı imza sirkülerinden "Dr. Özhan GÜRKAN" isimli şahsın şirketi temsil yetkisinin bulunmadığı anlaşılmıştır. GÜBRE FABRİKALARI TÜRK A.Ş. İle DENİZCİLER BİRLİĞİ DENİZ NAKLİYATI VE TİCARET A.Ş. arasında Mün' akit Beyoğlu 31. Noterliğinin 03/04/2007 tarih ve 16614 yevmiye numarası ile tasdikli İskenderun Sarıseki Tesisleri İşletme Hakkı Devri Sözleşmesi ve buna Ek olarak düzenlenen "EK SÖZLEŞME 1" de belirtilen hükümler incelendiğinde söz konusu ibraz edilen sözleşmelerin şekil ve içerik açısından Kira Sözleşmesi niteliği taşımadığı anlaşılmıştır.

Medeni Kanun 1009 maddesi " Arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, ön alım, geri alım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerh edilebileceği kanunlarda açıkça ön görülün diğer haklar tapu kütüğüne şerh edilebilir. Bunlar Şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir."

Yine Borçlar Kanunun 255. Maddesi " Birgayrimenkulün icarından akdin tapu siciline şerh verilmesini iki taraf mukavele edebilirler. Bu şerh, sonraki malikleri müstecirin icar akdi dairesinde gayri menkulden indifaına müsaade etmek mecburiyetini tahmil eder".

Yine Tapu Sicil Tüzüğünün 55/d maddesinin ise " Kira ve hasılat kirası için kira sözleşmesi aranır" Tapu Sicil Tüzüğünün 13. Maddesi "istek bir tüzel kişi adına yapılmış ise, Talep edilen işlemi yapılabileceğini ve Temsilcilerini belirten, kanunlarda yazılı mercilerden alınmış yetki belgesi aranır". Hükmünde olduğundan müdürlükçe verilen ret kararının yerinde olduğu anlaşılmakla İskenderun Tapu Müdürlüğünün 27/10/2011 tarih ve 17928 yevmiye numaralı ret kararının "ONANMASINA" Bölge İnceleme Kurulu üyelerince oy birliği ile karar verilmiştir." denilmek sureti ile İskenderun Tapu Sicil Müdürlüğü kararına yapılan itirazı reddetmiştir.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1009. maddesinde; "Arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalım, gerialım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerh edilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne şerh edilebilir.

Bunlar şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir." denilmek sureti ile kira sözleşmesinin tapuya şerh edilebileceği belirtilmiştir.

Aynı Kanunun 1016. maddesinde; "Tasarruf yetkisine ve hukuki sebebe ilişkin belgeler tamam değilse istem reddedilir.

Bununla birlikte, hukuki sebebe ilişkin belgeler tamam olmasına rağmen, tasarruf yetkisini belirten belgenin tamamlanması gereken hallerde, malikin rızası veya hakimin kararıyla geçici tescil şerhi verilebilir." denilmek sureti ile tescil talebinin kabul şartları belirlenmiştir.

17/8/2013 tarih ve 28738 numaralı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Tapu Sicil Tüzüğü'nün "Kişisel hakların şerhi için aranacak belgeler" başlıklı 47. maddesinde " (1) Kişisel hakların, şerhler sütununa kaydı için;

a) Satışla birlikte kurulan gerialım hakkı, bağışla birlikte kurulan bağışlayana dönme hakkı, rehinle birlikte kurulan

boşalan dereceye geçme hakkı ve irtifak hakkı vaadi için resmî senet,

b) Satış sözleşmesinden ayrı olarak düzenlenen gerialım hakkı, bağış sözleşmesinden ayrı olarak düzenlenen bağışlayana dönme hakkı ve rehinden ayrı olarak düzenlenen boşalan dereceye geçme hakkı için noterce düzenlenen

sözleşme,

c) Alım, taşınmaz satış vaadi, bağışlama vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat hakkı için noterce düzenlenen sözleşme,

ç) Sözleşmeden doğan önalım hakkı ve taşınmaz kiraları için yazılı sözleşme,

aranır." denilmek sureti ile konu daha ayrıntılı biçimde düzenlenmiştir.

Dava tarihinde yürürlükte bulunan 07.06.1994 tarih ve 21953 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Tapu Sicil Tüzüğü'nün 55. maddesinde:" Kişisel hakların, kütük sayfasının şerhler sütununa kaydı için;

a) Satışla birlikte tesis edilen geri alım hakkı(vefa), bağışla birlikte tesis edilen bağışlayana dönüş hakkı(rücu) ve rehinle birlikte tesis edilen serbest dereceden istifade hakkı için resmi senet.

b) Satış akdinden ayrı olarak düzenlenen geri alım hakkı (vefa), bağış akdinden ayrı olarak düzenlenen bağışlayana dönüş hakkı (rücu) ve rehinden ayrı olarak düzenlenen serbest dereceden istifade hakkı için noterce düzenlenmiş sözleşme,

c) Alım (iştira), sözleşmeden doğan ön alım (şuf'a), satış vaadi, bağışlama vaadi ve kat karşılığı inşaat hakkı için noterce düzenlenmiş sözleşme,

d) Kira ve hasılat kirası için kira sözleşmesi aranır." denilmek sureti ile, tescil talebinin kabul şartları belirlenmiştir.

Öte yandan, 2577 sayılı idari Yargılama Usulü Kanunu'nun "idari dava türleri ve idari yargı yetkisinin sınırı" başlıklı 2 nci maddesinin 1'inci bendinde de; 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 dava muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları ile tahkim yolu öngörülen imtiyaz şartlaşma ve sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıklar hariç, kamu hizmetlerinden birinin yürütülmesi yapılan her türlü idari sözleşmelerden dolayı taraflar arasında çıkan uyuşmazlıklara ilişkin davalar, idari dava türleri olarak sayılmıştır.

Dava dosyasının incelenmesinden, davacı ile davalı Gübre Fabrikaları A.Ş. arasında imzalanan 03.04.2007 tarih ve 16614 yevmiye numaralı işletme hakkı devir sözleşmesinin arkasından 08.12.2010 tarih ve 31163 yevmiye numaralı kiralama sureti ile işletme sözleşmesi gereğince, bila tarihli ek kira sözleşmesinin imzalandığı, bu ek sözleşme gereğince İskenderun Tapu Sicil Müdürlüğü'ne müracaat edildiği ve kişisel hak niteliğindeki kira sözleşmesinin tapuya şerhinin istendiği, ancak istemin kanunda gösterilen yasal şartları taşımadığından reddedildiği, bunun üzerine davacı tarafından karara itiraz edildiği ancak itirazı inceleyen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 12. Bölge Müdürlüğü'nün de 4731 sayılı Kanun'un 1009 ve Tapu Sicil Tüzüğünün 55. maddesi koşullarını taşımayan başvurunun reddine dair kararı yerinde bulduğu ve itirazı bu gerekçe ile reddettiği, davacının bu kararlar üzerine davalı Tapu Sicil Müdürlüğü aleyhine dava açarak, kira sözleşmesinin gereğinin tapuya şerh edilmesini istediği anlaşılmaktadır.

Görüldüğü üzere dava konusu olayda, Tapu Sicil Müdürlüğü, tek taraflı, kamu gücüne dayanan, tasarrufi bir işlemi ile davacının talebini reddetmiş, gerekçe olarak da 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1009, Tapu Sicil Tüzüğünün(dava tarihinde yürürlükte olan 07.06.1994 tarih ve 21953 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Tapu Sicil Tüzüğü'nün 55. Maddesi gereğince gerekli şartlarını taşımadığını belirtmiştir. Bu nedenle davaya konu iptali istenen işlem bir idari işlemdir ve aleyhine açılan davanın idari yargı yerinde görülmesi gerekmektedir.

Her ne kadar 4731 sayılı TMK'nun 1007. maddesinde; "Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur./ Devlet, zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder./ Devletin sorumluluğuna ilişkin davalar, tapu sicilinin bulunduğu yer mahkemesinde görülür." denilmiş ise de, dava konusu olayın, 4721 sayılı Yasa'nın 1007. Maddesi kapsamında değerlendirilmesi mümkün değildir. Zira davacı, davaya konu talep dilekçelerinde, idareden bir idari işlemin tesisini talep etmekte, bunun reddine ilişkin kararın hukuka aykırı olduğunu, iptalinin gerektiğini ve tapuya lehine kişisel hak şerhi konulmasını istediğini belirtmektedir. Davacının bu talepleri doğrultusunda, idarece tesis edilen tek taraflı, kamu gücüne dayalı tasarrufi işlemlerin yerindeliğinin, ilgili yasal mevzuat çerçevesinde ve 2577 sayılı Yasa'nın 2/1-a maddesi gereğince idari yargıda denetlenmesi gerekmektedir.

Nitekim Mahkememizin 8.4.2013 gün ve 2012/224 Esas, 2013/477 Karar, 13.5.2013 gün ve 2013/262 Esas, 2013/656 Karar, 4.6.2013 gün ve 2012/636 Esas, 2013/870 Karar sayılı benzer kararlarında da, idarenin hizmet kusuru olarak nitelenen benzer işlemlerinde idari yargının görevli olduğuna karar verilmiştir.

Açıklanan bu nedenlerle,

Davalılardan Gübre Fabrikaları A.Ş. aleyhine açılan dava yönünden adli yargı görevli olduğundan İskenderun 2. Asliye Hukuk Mahkemesi kararının, salt bu davalıya ilişkin kısım yönünden kaldırılması gerektiği,

Davalılardan İskenderun Tapu Sicil Müdürlüğü aleyhine açılan dava yönünden, idari yargı görevli olduğundan, Hatay İdare Mahkemesi'nin başvurusunun reddine karar verilmesi gerekmiştir.

S O N U Ç :Davalılardan Gübre Fabrikaları A.Ş. aleyhine açılan dava yönünden ADLİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle İskenderun 2.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 05.11.2013 gün ve 2012/40 Esas, 2013/596 Karar sayılı kararının SALT BU DAVALIYA İLİŞKİN KISIM YÖNÜNDEN KALDIRILMASINA

Davalılardan İskenderun Tapu Sicil Müdürlüğü aleyhine açılan dava yönünden, İDARİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle Hatay İdare Mahkemesi'nin BAŞVURUSUNUN REDDİNE, 29.12.2014 gününde OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye
Serdar	Eyüp Sabri	Ali	Nurdane
ÖZGÜLDÜR	BAYDAR	ÇOLAK	TOPUZ

Üye	Üye	Üye
Alaittin Ali	Ayhan	Mehmet
ÖĞÜŞ	AKARSU	AKBULUT