Hukuk Bölümü 2013/262 E. , 2013/656 K.

- **BIRLIKTE MÜLKIYET OLARAK TASARRUF EDILEN HISSELERIN 3.ŞAHISLARA SATILMASI, DEVREDILMESI VEYA REHNEDILMESININ YASAKLANMIŞ OLDUĞUNDAN BAHISLE CEBRI TESCIL TALEBININ REDDINE KARAR VERILMESI ÜZERINE, BU IŞLEMIN IPTALI ISTEMIYLE AÇILAN DAVA**

  - UYUŞMAZLIK MAHKEMESİNİN KURULUŞ VE İŞLEYİŞİ HAKKINDA KANUN (2247) Madde 19

"İçtihat Metni"

Davacı : E.R.K.

Vekili : Av. M.H.

Davalılar : 1- Derepazarı Tapu Sicil Müdürlüğü (Adli Yargıda)

Vekili : Av. M.Ç. (Adli Yargıda)

2- Derepazarı Kaymakamlığı (İdari Yargıda)

O L A Y : Davacı vekili dava dilekçesinde özetle; davacının alacaklısı olduğu Rize 1.İcra Müdürlüğü'nün 2008/371 E. sayılı icra dosyası ile başlatılan icra takibi neticesinde borçlulardan B.A.'ın hissedarı olduğu Rize İli Derepazarı İlçesi'nde tapunun 1, 242, 419 ve 427 parsel numaralarında kayıtlı payları davacı E.R.K. adına satın aldıklarını, yapılan ihaleye itiraz olunmadığını ve ihalenin kesinleştiğini, ihalenin kesinleşip sıra cetvelinin yapılmasından sonra Rize 1. İcra Müdürlüğü'nün 17.05.2011 tarih ve 2008/371 E. sayılı yazısı ile Derepazarı Tapu Sicil Müdürlüğü'ne davacı adına ihalesi yapılan Derepazarı İlçesi Esentepe Köyü 1, 242, 419 ve 427 numaralı parsellerin E.R.K. adına tescilinin yapılması için müzekkere yazıldığını, bu yazıya cevap olarak Derepazarı Tapu Müdürlüğü'nün 08.06.2011 tarih ve 287 numaralı yazı ile, Derepazarı İlçe Tarım Müdürlüğü ve ekindeki Rize Tarım Müdürlüğü yazılarını gerekçe göstererek 5578 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda belirtilen Bakanlığın uygun görüşü ile kamu yatırımları için ihtiyaç duyulan yerler hariç olmak üzere tarım arazileri belirlenen büyüklükteki parsellerden daha küçük pA.alara bölünemez, birlikte mülkiyet olarak tasarruf edilen hisselerin 3.şahıslara satılması, devredilmesi veya rehnedilmesi yasaklanmış olduğundan cebri tescil talebini reddettiğini, davalı Tapu Müdürlüğü'nün ret gerekçesinin Yasa'nın amacı ile çeliştiğini, zira; 5578 S.Yasa ile tarım arazilerinin çok küçük pA.alara bölünmeyerek korunması amaçlanmışken ve bu amaç doğrultusunda paylı mülkiyete tabi arazilerde 3. kişilere yapılacak satış, devir veya rehin işlemleri engellenmek istenmesine rağmen Tapu Müdürlüğü'nün bu hükmü cebri tescil işlemlerinde uygulamasının hatalı olduğunu, dava konusu olayda rızai bir satışın söz konusu olmadığını, söz konusu payların mülkiyetinin İcra Müdürlüğü'nün açık arttırma suretiyle yapılmış olan ihalesi neticesinde davacıya geçtiğini, İcra Dairesi'nin bir yargı birim olduğunu, ve İcra Dairesi'nin yapmış olduğu satış işlemlerinde mülkiyetin satışın kesinleşmesiyle alıcıya geçtiğini, Tapu Müdürlüğü'nün yapacağı işlemin sadece idari bir tescil işlemi olduğunu, mülkiyeti devreden bir tescil işlemi olmadığını, bu nedenlerle davalı idarenin tescil talebinin reddi kararının açıkça hukuka aykırı olduğunu, davalı Derepazarı Tapu Sicil Müdürlüğü karara karşı 30 gün içinde Trabzon Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğü'ne itiraz edebileceklerini karar yazmış olmasına rağmen, tapu sicil müdürlüklerinin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün genelgeleri uyarınca işlem yaptığı için ve daha önceki başvurularda bu yönde karar verdiği için Trabzon Bölge Müdürlüğü'ne yapılacak itirazda hukuki yarar bulunmadığından aynı süre içinde mahkemeye başvurmak zorunda kaldıklarını belirtmiş ve davalı Derepazarı Tapu Müdürlüğü'nün 08.06.2011 tarih ve 287 yevmiye numaralı kararının iptali ile Derepazarı İlçesi Esentepe Köyü 1, 242, 419 ve 427 sayılı parsellerin davacı adına tescil edilmesi gerektiğinin tespitine karar verilmesi istemiyle adli yargı yerinde dava açmıştır.

Rize 2. Asliye Hukuk Mahkemesi: 10.01.2012 gün, E:2011/347, K:2012/20 sayı ile, idarenin işlemlerine karşı idari yargıda dava açılması gerektiğinden bahisle, uyuşmazlığın çözümünde idari yargının görevli olduğunu belirterek davanın görev yönünden reddine karar vermiş olup, bu karara karşı yapılan temyiz başvurusu üzerine Yargıtay 1. Hukuk Dairesi 26.09.2012 gün, E:2012/5864, K:2012/10187 sayılı kararı ile ihale sonucu beliren mülkiyet durumunun Tapu Sicil Müdürlüğünce sicile yansıtılmaması sebebiyle tapu iptali ve tescil isteği olmaksızın idarenin menfi işlem ve kararına karşı açılan davanın 2577 sayılı Yasanın 2.maddesi kapsamında bulunduğundan hükmün onanmasına karar vermiş ve karar kesinleşmiştir.

Davacı vekili aynı istemle bu kez idari yargı yerinde dava açmıştır.

Rize İdare Mahkemesi: 26.12.2012 gün, E:2012/674 sayı ile, davacı tarafından icra yolu ile belirli hisseleri satın alınan taşınmazların devir ve tescili işlemlerinin davalı idarece bir kanun hükmü dayanak alınarak, kamu gücü kullanımı ile tek yanlı olarak kısıtlanmakta ise de, bu sınırlandırmanın mülkiyet hakkı ve bu hakka dayanılarak yapılabilecek olan tasarruf işlemlerine ilişkin bulunduğunu ve tapu kayıtları üzerinde yapılacak tescil, terkin ve tashih işlemlerine ilişkin davaların görüm ve çözümünde adli yargının görevli olduğunu belirtilerek, 2247 sayılı Kanunun 19.maddesi uyarınca görevli yargı yerinin belirlenmesi için dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmesine karar vermiştir.

İNCELEME VE GEREKÇE :

Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü'nün, Serdar ÖZGÜLDÜR'ün Başkanlığında, Üyeler: Mustafa AYSAL, Eyüp Sabri BAYDAR, Sıddık YILDIZ, Nurdane TOPUZ, Sedat ÇELENLİOĞLU ve Ayhan AKARSU'nun katılımlarıyla yapılan 13.5.2013 günlü toplantısında:

I-İLK İNCELEME: Dosya üzerinde 2247 sayılı Yasa'nın 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre; adli ve idari yargı yerleri arasında 2247 sayılı Yasa'nın 19.maddesinde öngörülen biçimde olumsuz görev uyuşmazlığı doğduğu, idari yargı dosyasının son görevsizlik kararını veren mahkemece, adli yargı dosyası da temin edilmek suretiyle Uyuşmazlık Mahkemesi'ne gönderildiği ve usule ilişkin herhangi bir noksanlık bulunmadığı anlaşıldığından görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oy birliği ile karar verildi.

II-ESASIN İNCELENMESİ: Raportör-Hakim Selim Şamil KAYNAK'ın, davanın çözümünde idari yargının görevli olduğu yolundaki raporu ile dosyadaki belgeler okunduktan; ilgili Başsavcılarca görevlendirilen Yargıtay Cumhuriyet Savcısı M. BAYHAN ile Danıştay Savcısı Tuncay DÜNDAR'ın davada adli yargının görevli olduğu yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra GEREĞİ GÖRÜŞÜLÜP DÜŞÜNÜLDÜ:

Dava, Rize 1. İcra Müdürlüğü'nün E:2008/371 sayılı dosyasında yürütülen icra takibi sonucu Rize İli Derepazarı İlçesi, Esentepe Köyü 1, 242, 419 ve 427 parsel sayılı taşınmazların 1/6 hissesi B.A. adına kayıtlı iken, cebri satış sonrası İcra Müdürlüğü'nce davacı adına tesciline karar verilmesi sonrasında, İcra Müdürlüğünce, taşınmazların davacı adına tescilinin yapılması istemiyle Derepazarı Tapu Sicil Müdürlüğü'ne yazılan yazıya, 08.06.2011 tarih ve 287 numaralı yazı ile verilen cevap

ile, Derepazarı İlçe Tarım Müdürlüğü ve ekindeki Rize Tarım Müdürlüğü yazıları gerekçe gösterilerek 5578 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nda belirtilen Bakanlığın uygun görüşü ile kamu yatırımları için ihtiyaç duyulan yerler hariç olmak üzere tarım arazileri belirlenen büyüklükteki parsellerden daha küçük pA.alara bölünemez, birlikte mülkiyet olarak tasarruf edilen hisselerin 3.şahıslara satılması, devredilmesi veya rehnedilmesi yasaklanmış olduğundan bahisle cebri tescil talebinin reddine ilişkin kararın iptali istemiyle açılmıştır.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 5578 sayılı Kanun'un 2. maddesiyle değişik 8. maddesinde de; "Tarım arazileri; doğal özellikleri ve ülke tarımındaki önemine göre, nitelikleri Bakanlık tarafından belirlenen mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve marjinal tarım arazileri olarak sınıflandırılır. Ayrıca Bakanlık tarım arazilerinin korunması, geliştirilmesi ve kullanımı ile ilgili farklı sınıflandırmalar yapabilir.

Tarımsal faaliyetin ekonomik olarak yapılabildiği en küçük alana sahip ve daha fazla küçülmemesi gereken yeter büyüklükteki tarımsal arazi parsel büyüklüğü, bölge ve yörelerin toplumsal, ekonomik, ekolojik ve teknik özellikleri gözetilerek Bakanlık tarafından belirlenir. Belirlenen küçüklüğe erişmiş tarımsal araziler miras hukuku bakımından bölünemez eşya niteliğini kazanmış olur. Tarımsal arazinin bu niteliği tapu kütüğüne şerh edilir.

Belirlenen parsel büyüklüğü; mutlak tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde2 hektar, dikili tarım arazilerinde0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde0,3 hektarve marjinal tarım arazilerinde 2 hektardan küçük olamaz. Tarım arazileri bu büyüklüklerin altında ifraz edilemez, bölünemez veya küçük parsellere ayrılamaz. Ancak çay, fındık, zeytin gibi özel iklim ve toprak istekleri olan bitkilerin yetiştiği yerler ile seraların bulunduğu alanlarda, yörenin arazi özellikleri daha küçük parsellerin oluşmasını gerekli kıldığı takdirde, Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabilir.

Bakanlığın uygun görüşü ile kamu yatırımları için ihtiyaç duyulan yerler hariç olmak üzere tarım arazileri, belirlenen büyüklükteki parsellerden daha küçük pA.alara bölünemez. Bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinin mirasa konu olmaları ve üzerilerinde her ne şekilde gerçekleşmiş olursa olsun birlikte mülkiyetin mevcut olması durumunda, bu araziler ifraz edilemez, payları üçüncü şahıslara satılamaz, devredilemez veya rehnedilemez. Bu araziler hakkında 4721 sayılı Türk Medenî Kanununun özgülemeye ilişkin hükümleri kıyasen uygulanır." düzenlemesi yer almaktadır.

Van 3. Asliye Hukuk Mahkemesince, 03.07.2005 gün, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 31.01.2007 gün, 5578 sayılı Kanun'un 2.maddesiyle değiştirilen 8.maddesinin 3 ve 4. fıkralarının Anayasa'ya aykırılığı savıyla Anayasa Mahkemesine yapılan başvuruda, Anayasa Mahkemesi 17.05.2012 gün, E:2011/58, K:2012/70 sayı ile, itiraz konusu kuralların Anayasaya aykırı olmadıklarından bahisle iptal isteminin reddine karar vermiştir.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 705. maddesinde de, "Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur.

Miras, mahkeme kararı, cebrî icra, işgal, kamulaştırma hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır." hükmüne,

716. maddesinde "Mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukukî sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimse, malikin kaçınması hâlinde hâkimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilir.

Bir taşınmazın mülkiyetini işgal, miras, kamulaştırma, cebrî icra veya mahkeme kararına dayanarak kazanan kişi tescili doğrudan doğruya yaptırabilir.

Bir taşınmazın mülkiyetinde eşler arasındaki mal rejimi dolayısıyla meydana gelen değişiklikler, eşlerden birinin istemiyle tapu kütüğüne doğrudan tescil olunur." hükmüne,

1006. maddesinde "Tapu idarelerinin kuruluş, işleyiş ve hizmetlerinin yürütülmesi, özel kanun hükümlerine tâbidir." hükmüne,

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 re'sen düzeltir." hükmüne yer verilmiştir.

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.

Anlaşıldığı üzere, İdari Yargının görev alanı, İdare Hukuku kuralları içinde, kamu hizmetinin yürütülmesi amacıyla, kamu gücü kullanılarak tek yanlı irade beyanıyla tesis edilen idari işlemler, idari eylemler ve idari sözleşmelerden doğan uyuşmazlıklar sebebiyle açılan davaların görüm ve çözümüyle sınırlıdır.

Davanın konusunun tapu iptali ve tescil mahiyetinde olmayıp,ihale sonucu beliren mülkiyet durumunun Tapu Sicil Müdürlüğünce sicile yansıtılmaması şeklinde ortaya çıkan menfi işlem ve kararı olduğu anlaşılmıştır.

Bu durumda, idarenin idare hukuku alanında kamu gücüne dayalı olarak re'sen ve tek yanlı irade açıklaması sonucu tesis etmiş olduğu işlemlere, hukuk alanında yeni durumlar oluşturmasıyla idari işlem niteliği kazandırdığı ve kural olarak bu işlemlerin özel yasal düzenlemeler dışında idari yargı denetimine tabi bulunduğu gözetildiğinde, davacı tarafından icra yolu ile belirli hisseleri satın alınan taşınmazların devir ve tescili işlemlerinin davalı idarece bir kanun hükmü dayanak alınarak, kamu gücü kullanımı ile tek yanlı olarak kısıtlanmasına ilişkin davaya konu işlemin kamu gücüne dayanılarak tesis edilen idari işlem niteliğinde olduğu, dolayısıyla uyuşmazlığın görüm ve çözümünün idare mahkemesinin görev alanına girdiği sonuç ve kanaatine varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, davanın görüm ve çözümünde idari yargı yeri görevli olmakla, Rize İdare Mahkemesi'nin başvurusunun reddi gerekmiştir.

SONUÇ : Davanın çözümünde İDARİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle Rize İdare Mahkemesinin BAŞVURUSUNUN REDDİNE, 13.5.2013 gününde OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.