Hukuk Bölümü 2013/716 E. , 2013/821 K.

- **BORÇLAR KANUNUNA GÖRE YÜKLENICI ŞIRKETIN, KOOPERATIF ILE ARASINDA YAPTIĞI GAYRIMENKUL SATIŞ VAADI VE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESINE DAYANILARAK ELDE ETTIĞI VE SÖZLEŞME GEREĞI KENDISINE TEKABÜL EDEN ALACAĞININ, DAVACIYA TEMLIKI SONUCU ORTAYA ÇIKAN DÜZENLEME ŞEKLINDE GAYRIMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESININ MEDENI KANUNUN 1009 VE DEVAMI MADDELERI UYARINCA TAPU SICILINE ŞERH VERILMESI ISTEMIYLE AÇILAN DAVANIN, ADLİ YARGI YERİNDE ÇÖZÜMLENMESI GEREKTIĞI**
    - UYUŞMAZLIK MAHKEMESİNİN KURULUŞ VE İŞLEYİŞİ HAKKINDA KANUN (2247) Madde 10

"İçtihat Metni"

Davacılar : E.A.

Vekili : Av. N.K.

Davalı : Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

Temsilcisi: Hukuk Müşaviri M.T.

O L A Y : Davacı, dava dilekçesinde, dava dışı B.C. isimli kişiden 273000,00 TL alacaklı olduğunu, borcun tahsili istemi ile İstanbul 12. İcra Müdürlüğü'nün 2010/22056 esas sayılı dosyası üzerinden takip başlattığını, S.C.un borca itirazının İstanbul 2. İcra Mahkemesi'nin 2010/1756 Esas ve 2011/607 karar sayılı kararı ile iptaline karar verildiğini ve bu şekilde borcun kesinleştiğini ancak S.C.'un kendisinden mal kaçırması nedeni ile borcunu tahsil edemediğini, Haricen yaptığı araştırma ile Saaddetin Coşkun'a babasından kalan malların bulunduğunu tespit ettiğini ve davacının 13.05.2010 tarihinde vefat eden babası B.C.'dan kalan mallar üzerine haciz konulması istemi ile icra müdürlüğü'ne başvurduğunu, icra müdürlüğünün yazısı üzerinde Malatya Tapu Müdürlüğü'nün 23.08.2011 tarih ve 17944 yevmiye sayılı kararı ile borçlu adına taşınmaz kaydına rastlanmadığından talebin reddedildiğini, yine 05.09.2011 tarih ve 18417 yevmiye numaralı yazı cevabı ile de üzerine haciz konulması istenilen gayrimenkullerin muris B.C. adına kayıtlı iken satışının yapıldığından bahisle talebin reddine karar verildiğini, Borçlu S.C.'un murisi B.C.'un 13.05.2010 tarihinde vefat ettiğini ve ölümünden kısa bir süre önce 05.03.2010 tarihinde malları A.L. isimli başka bir kişiye sattığını, ancak yapılan satışın davacıdan mal kaçı9rmak amacını taşıdığını, zira taşınmazı satın alan A.L.'in borçlu S.C.'un dayısı olması, satış bedelinin çok düşük gösterilmesi, B.C.'un diğer varislerinin de davacıya borçlu bulunmaları, satışın B.C.'a vekaleten borçlu S.C. tarafından yapılması, satış işleminin hileli olduğunu ortaya koyduğunu, Ayrıca Malatya 2. Noterliği tarafından yapılan satış işleminde aranması gerekli bazı şekli şartların yerine getirilmediğini, (murisin yaşı, okur yazar olup olmadığı iradesinin bağımsız olarak kullanabilecek akli melekelerinin yerinde olup olmadığına ilişkin bilgi ve belgeler) bu nedenlerle de yapılan işlemin sakat olduğunu, bu nedenlerle davacının alacağının ödenmesinin engellenmesi amacı ile 05.03.2010 tarihinde gerçekleştirilen satışların iptaline karar verilmesini talep etmiştir.

Davalı idare vekili süresi içerisinde verdiği cevap dilekçesinde, idari yargıda görülecek dava ve işlerin 2577 sayılı İYUK'nun 2. Maddesinin 1 bendinde sayıldığını, bu maddeden de anlaşılacağı üzere idari yargının görev alanının idare hukuku kuralları içinde kamu hizmetinin yürütülmesi amacı ile kamu gücünün kullanılarak tesisi edilen idari işlemler, idari eylemler ve idari sözleşmelerden doğan uyuşmazlıklar olduğunu, bu nedenlerle davanın idari yargının değil, adli yargının görev alanında bulunduğunu ileri sürerek görev itirazında bulunmuştur.

MALATYA İDARE MAHKEMESİ: 02.10.2012 gün ve 2012/992 esas sayılı kararı ile, her ne kadar 4721 sayılı yasanın 1025. Maddesi uyarınca tapu kayıtları üzerindeki tescilin iptali ve düzeltilmesine ilişkin davalar adli yargı merciince karara bağlanması öngörülmüş ise de dava konusu edilen işlemin doğrudan tapu kayıtları üzerindeki işlemin iptali ve düzeltilmesi işlemine ilişkin olmayıp, davalının muvazaalı olarak yapıldığını iddia ettiği tescilin iptali ve düzletilmesi istemi ile yaptığı başvurunun idarece reddine ilişkin olduğu, bu işlemin de idare tarafından kamu gücüne dayanılarak yapılan tek taraflı işlem olduğunu belirterek davalı idarenin görev itirazının reddine karar vermiştir.

Davalı İdarenin adli yargı yararına olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılması yolunda süresi içinde verdiği dilekçesi üzerine dosya örneği Yargıtay Cumhuriyet Başsavcılığı'na gönderilmiştir.

YARGITAY CUMHURİYET BAŞSAVCISI: Dava konusu, davacının alacaklı bulunduğu S.C.'un miras bırakanı B.C.'un ölümünden iki ay gibi kısa bir zaman önce adına kayıtlı tüm gayrimenkulleri satın alma gücü olmadığı iddia olunan A.L. isimli kişiye satış sureti ile devretmesi işleminin gerçekte mirasçıyı borçtan kurtarmaya yönelik işlem olması nedeni ile muvazaalı olduğu ve bu işlemin iptali istemine yönelik olduğu,

818 sayılı Borçlar kanunun 18. Maddesinde " Bir akdin şekil ve şartlarını tayininde, iki tarafın gerek sehven gerek akitteki hakiki maksatlarını gizlemek için kullandıkları tabirlere ve isimlere bakılmayarak, onların hakiki ve müşterek maksatlarını aramak lazımdır./Tahriri borç ikrarına istinat ile alacaklı sıfatını iktisabeden başkasına karşı, borçlu tarafından muvazaa iddiası dermeyan olunamaz." Şeklindeki düzenleme ile muvazaa kavramını özel hukuk işlemi olarak düzenlediğini,

4721 sayılı Medeni Kanunun "Tescil" başlığı altında yer alan 1013. Maddesine göre "Tescil, tasarrufa konu olan taşınmaz malikinin yazılı beyanı üzerine yapılır. /Edinen kimse, kanun hükmüne, kesinleşmiş mahkeme kararma veya buna eşdeğer bir belgeye dayanıyorsa, bu beyana gerek yoktur. /Bir ayni hakkı tescilden önce kazanan kimse, gerekli belgeleri ibraz ederek tescili isteyebilir.", 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 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 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu uyarınca tapu kayıtları üzerinde yapılacak tescil, defterine kaydedilmesi gerekir,(…) hükümlerine yer verildiğini ve bu uyuşmazlıkların çözümünde görevli yargı yeri olarak adli yargının düzenlendiğini,

Uyuşmazlık Mahkemesinin 04/03/1981 tarihli, 1980/11 E, 1982/2 K sayılı emsal kararında da tapu kayıtları üzerinde yapılacak tescil, terkin, tahsis gibi mülkiyetin aynına ilişkin davaların adli yargı yerinde görülmesi gerektiğinin hüküm altına alındığı belirterek 2247 sayılı Kanunun 10 ve 13. maddeleri gereğince olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılmasına 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 örneği üzerinde 2247 sayılı Yasa'nın 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre; davalı İdarenin anılan Yasanın 10/2 maddesinde öngörülen yönteme uygun olarak yaptığı görev itirazının reddedilmesi ve 12/1. maddede belirtilen süre içinde başvuruda bulunması üzerine Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısı'nca, 10. maddede öngörülen biçimde olumlu görev uyuşmazlığı çıkarıldığı anlaşılmaktadır. Usule ilişkin herhangi bir noksanlık bulunmadığından, görev uyuşmazlığının incelenmesine oy birliği ile karar verildi.

II-ESASIN İNCELENMESİ: Raportör-Hakim Birgül YİĞİT'in, davanın çözümünde adli 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, davacıdan mal kaçırmak amacı ille dava dışı borçlu S.C. tarafından babası B.C.'a ait malların dava dışı A.L.'e satılması işleminin muvazaalı olduğu gerekçesi ile iptal edilmesi talebi ile açılmıştır.

818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 18. Maddesinde "Bir akdin şekil ve şartlarını tayininde, iki tarafın gerek sehven gerek akitteki hakiki maksatlarını gizlemek için kullandıkları tabirlere ve isimlere bakılmıyarak, onların hakiki ve müşterek maksatlarını aramak lazımdır./Tahriri borç ikrarına istinat ile alacaklı sıfatını iktisabeden başkasına karşı, borçlu tarafından muvazaa iddiası dermeyan olunamaz.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 705. maddesinde, "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,

706.maddesinde Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmi şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır./Ölüme bağlı tasarruflar ve mal rejimi sözleşmeleri, kendilerine özgü şekillere tabidir.

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 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.

Dosyanın İncelenmesinden, davacının dava dışı S.C.'dan alacaklı olduğu ve bu alacağı için icra takibi başlattığı, takip dosyasının kesinleştiği ancak borçlu S.C.'un babasına B.C.'dan kendisine kalacak malları haciz kapsamına alınmasını engellemek amacı ile muris B.C.'un vefatından kısa bir süre önce dava dışı A.L.'e sattığı, davacının bu satış işleminin kendisinden mal kaçırmak amacı ile hileli olarak yapıldığı ayrıca işlemin şekli şartları da taşınmaması nedeni ile batıl olduğu, bu sebeplerle işlemin iptaline karar verilmesini talep ettiği, konu ile ilgili olarak davacıya Malatya Valiliği Tapu Müdürlüğü'nün 09.04.2012 tarih ve 2012/2179 sayılı kararının gönderildiği ve bu kararda haczin reddine ilişkin kararın doğru olduğunu ve davacının iddia ettiği olaylarla ilgili yargıya başvurması gerektiğinin belirtildiği, davacının bu cevap üzerine muvazaalı olduğunu iddia ettiği 05.03.2010 tarihli satışın iptali istemi ile taşınmazların B.C. mirasçıları adına tescil edilmesi istemi ile dava açtığı anlaşılmıştır.

Olayda, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun "İdari Dava Türleri ve İdari Yargı Yetkisinin Sınırı" başlığını taşıyan 2. maddesinin 1 numaralı bendinde belirtilen nitelikte Malatya Tapu Müdürlüğü'nün 09.04.2012 tarih ve 2012/2179 sayılı kararı bulunmakta ise de davacının dava dilekçesinin talep kısmında bu işlemin iptalini istemediği, 05.03.2010 tarihinde kendisinden mal kaçırmak amacı ile muvazaalı olarak yapılan satış işleminin iptalini ve taşınmazların B.C. mirasçıları adına tesciline karar verilmesini istediği açıktır. Bu talep karşısında davacının davası idari işlemin iptali niteliğini değil muvazaaya dayalı tapu iptal ve tescil davası niteliğini taşımaktadır.

Açıklanan nedenlerle, davada adli yargının görevli olduğu nedeniyle Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısının başvurusunun kabulü gerekmiştir.

SONUÇ : Davanın çözümünde ADLİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısı'nın BAŞVURUSUNUN KABULÜ ile Malatya İdare Mahkemesi'nin 02.10.2012 gün ve 2012/992 sayılı GÖREVLİLİK KARARININ KALDIRILMASINA, 13.5.2013 gününde OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.