T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2019/863
KARAR NO : 2020/447
KARAR TR: 13.07.2020

ÖZET : İstanbul İli, KartalİlçesI, Maltepe Mevkii, 10 ada, 18 parsel sayılı taşınmazın Maliye Hazinesi adına olan tapu kaydının iptali ile davacıların mirasçılık belgesindeki hisseleri oranında adlarına tescili istemiyle açılan davanın İDARİ YARGI YERİNDE görülmesi gerektiği hk.

KARAR

Davacılar : Ü.A.Mirasçıları
1- H.A.
2- M.A.
3- Y.A.
Vekili : Av. M.K.Ş.
Davalılar: 1- Maliye Hâzinesine İzafeten İstanbul Muhakemat Müdürlüğü
Vekili : Av. E.A.
2- M.E.Y.Mirasçısı Ş.D.
Vekili : Av. U.M.
İhbar olunan : Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
Vekili : Av. M.E.A.
Dahili Davalı: G.Y.
Vekili : Av. A.A.D.

O L A Y : Davacılar vekili dava dilekçesinde özetle; davacıların miras bırakanı Ü.A. ile davalı Ş.D.'in murisi M.E.Y. arasında imzalanan sözleşme ile İstanbul İli, Kartal İlçesi, Maltepe Mevkii 10 ada, 18 parsel sayılı taşınmazın davacıların murisine satıldığını, satış vaadine konu taşınmazın satıcı M.E.Y.'a 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca tahsis edildiğini, Yasanın 34.maddesi gereğince taşınmaz mallarının tahsisinden itibaren 10 yıl süre ile devir ve temlik olunamayacağını ve gayrimenkul satış vaadi sözleşmesine konu edilemeyeceğini, bu nedenle aralarında bu şekilde sözleşme yapıldığını, müvekkillerinin murisinin sözleşme gereğince tüm ödemeleri yaptığını, Maltepe Belediyesine başvurarak imar mevzuatına aykırı yapılara uygulanacak hükümlerden yararlanmak istediğini, taşınmazın temel teskeresinin 19.03.1975 tarihinde alındığını, davalının murisinin, İstanbul 12.Noterliğince düzenlenen 19.10.1978 gün ve 31310 yevmiye no'lu vekaletname ile miras bırakan Ü.A.'ı vekil tayin ettiğini, taşınmazın satın alındığı tarihten bu yana müvekkillerinin murisinin vefatı ile müvekkillerinin zilyedliğinde olduğunu, emlak vergilerinin müvekkillerince ödendiğini, elektrik, doğalgaz, su aboneliklerinin müvekkilleri tarafından tesis edildiğini ileri sürerek, dava konusu taşınmazın diğer davalı Hazine adına olan tapu kaydının iptali ile mirasçılık belgesindeki payları oranında davacılar adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmesi istemiyle adli yargı yerinde dava açmıştır.

Davalı TOKİ vekili, süresi içinde verdiği cevap dilekçesinde,davanın idari yargı yerinde çözülmesi gerektiğinden bahisle görev itirazında bulunulmuştur.

İSTANBUL ANADOLU 16. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ:2017 gün ve E:2015/198 sayı ile, davanın tapu iptali ve tescil talepli dava olduğu, davalının yargı yolu itirazının reddine karar vermiş, davalı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı vekilince süresi içinde verilen dilekçe ile Danıştay Başsavcılığınca olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılması isteminde bulunulmuştur.

İstanbul Anadolu 16. Asliye Hukuk Mahkemesi 27.3.2018 gün ve E:2015/198, K:2018/104sayı ile, dosya kapsamı, incelenen tüm belgeler, tahsis belgeleri, taahhütname, vekaletname, adi yazılı sözleşme örneği, tanık anlatımları, tapu kaydı ve bilirkişi raporu ile, davalılar G.Y. ile Ş.D.'in murisi M.E.Y.'ın, 775 Sayılı Yasa gereğince kendisine tahsis edilen ve 10 yıl süre ile devir yasağına tabi bulunan arsasını, davacıların murisi Ü.A.'a haricen sattığı ve teslim ettiği, bir takım resmi işlemlerin yapılmasını sağlamak bakımından da murisi vekil olarak atadığı, davacıların murisi tarafından Belediyeye başvurularak inşaat izni alındığı ve üzerinde halen davacılarca konut olarak kullanılan binanın yapıldığı ve uzun yıllardır kullanıldığı, davalıların murisi adına olmasına rağmen arsa bedeli ile ödenmesi gereken vergi ve harçların davacıların murisi tarafından ödendiği, taşınmazın zilyedinin 20 yıldan çok uzun süredir davacı taraf olduğu anlaşıldığından, davacıların taşınmazı edinmeleri için gerekli tüm koşulların gerçekleştiği düşüncesi ile tapu kayıt maliki TOKİ yönünden davanın kabulüne, dava konusu taşınmaz davalılar G.Y. ve Ş.D. adına veya murisleri adına kayıtlı olmadığı gibi davanın açılmasından önce Hazine tarafından devredildiğinden, davalı Hazine ve davalı Ş.D. ile G.Y.'a husumet yöneltilemeyeceğinden, aleyhlerine açılan davanın husumet nedeni ile reddine, davalı TOKİ zorunlu davalı olduğundan ve dava açılmasına sebebiyet verdiği anlaşılamadığından, davanın niteliği gereği yapılan yargılama giderinin davacı üzerinde bırakılmasına ve davacı yararına vekalet ücreti takdirine yer olmadığına karar vermiş, bu karara karşı davalı TOKİ vekili, davalı Ş.D. vekili ve davacılar vekiliistinaf isteminde bulunmuştur.

İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 7. Hukuk Dairesi:7.2.2019 gün ve E:2018/1460, K:2019/196 sayı ile,

davalı TOKİ'nin 17/07/2017 tarihli başvuru dilekçesi üzerine 2247 sayılı Uyuşmazlık Mahkemesinin Kuruluş Ve İşleyişi Hakkında Kanun 12. Maddesine göre işlem yapmadığı anlaşılmakla bu husus kamu düzenine de aykırılık teşkil ettiğinden davalı TOKİ'nin bu yöndeki istinaf sebebinin kabulü ile tarafların diğer istinaf sebepleri incelenmeksizin resen yapılan inceleme sonunda İDM kararının HMK'nun 353/1 -a/4 maddesi uyarınca kaldırılmasına, dosyanın dairemiz kararına uygun işlem yapılmak üzere yerel mahkemesine gönderilmesine karar vermiştir.

İSTANBUL ANADOLU 16. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ: 28.9.2019 gün ve E:2019/116 sayı ile, davalı TOKİ vekilinin görev uyuşmazlığına ilişkin dilekçesi ile birlikte dosya örneğinin görev uyuşmazlığı çıkarılması amacı ile dosyanın Danıştay Başsavcılığına gönderilmesine ve sonucunun beklenilmesine karar vermiştir.

DANIŞTAY BAŞSAVCISI: "... 2247 sayılı Uyuşmazlık Mahkemesinin Kuruluş ve İşleyişi Hakkında Kanunun 10'uncu ve 12'nci maddelerine göre, yetkili Başsavcının Uyuşmazlık Mahkemesinden istekte bulunabilmesi için, görev itirazının, hukuk mahkemelerinde en geç birinci oturumda yapılmış olması; görev itirazında bulunan kişi veya makamın, itirazın reddine ilişkin kararın verildiği tarihten, şayet bu kararın tebliği gerekiyorsa tebliğ tarihinden itibaren onbeş gün içinde, uyuşmazlık çıkarılmasını istemeye yetkili makama sunulmak üzere iki nüsha dilekçeyi itirazı reddeden yargı merciine vermesi; bu yargı merciinin, dilekçenin bir nüshasını ve varsa eklerini yedi gün içinde cevabını bildirmesi için diğer tarafa tebliğ etmesi; yargı merciinin, itiraz dilekçesi üzerine verdiği itirazı red kararım kaldırarak görevsizlik kararı vermediği takdirde, yetkili makama sunulmak üzere kendisine verilen dilekçeyi, alınan cevabı ve görevsizlik itirazının reddine ilişkin kararı, dava dosyası muhtevasının her bir sayfasının ayrı ayrı onaylı örnekleriyle birlikte uyuşmazlık çıkarma isteminde bulunmaya yetkili makama göndermesi gerekmektedir.

Dosyanın incelenmesinden, tapu iptali ve tescil istemiyle açılan bakılmakta olan dava devam ederken uyuşmazlığa konu taşınmazın Hazine tarafından TOKİ'ye devredilmiş olduğunun anlaşılması üzerine, mahkemenin 14/02/2017 tarihli oturumunda, TOKİ'nin davaya dahil edilmesine karar verildiği, karar gereğince dava dilekçesinin 09/03/2017 tarihinde TOKİ'ye tebliğ edilerek duruşma gününün bildirildiği, TOKİ tarafından 13/03/2017 tarihinde cevap verme süresinin uzatılmasının istenildiği, mahkemece 12/04/2017 tarihinde bu istemin kabul edilerek cevap verme süresinin iki hafta uzatıldığı, ancak avans yatırılmamış olması nedeniyle bu kararın tebliğ edilemediği, bu tarihten sonraki 04/05/2017 tarihli celseye TOKİ vekilinin katılarak yazılı beyan için süre istediği ve cevap ve delilleri sunması için iki hafta süre verildiği, bu karardan sonra TOKİ tarafından verilen 09/05/2017 tarihli cevap dilekçesinde görev itirazında bulunulduğu anlaşılmakla, görev itirazının yasal süresi içerisinde yapılmış olduğu sonucuna varılmıştır.

Diğer taraftan, davalı TOKİ'nin görev itirazının reddi üzerine verilen 14/07/2017 tarihli olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılması istemine ilişkin dilekçenin karşı tarafa tebliğ edildiği yolunda dosyada bilgi ve belge bulunmamakta ise de; adli yargı yeri tarafından olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılması istemine ilişkin dilekçe üzerine 2247 sayılı Yasanın 12. maddesi hükmüne göre işlemler tamamlanmaksızın esas hakkında verilen karara karşı TOKİ tarafından yapılan istinaf başvurusuna davacılar tarafından verilen cevap dilekçesinde, davanın adli yargıda görülmesi gerektiğinin belirtildiği anlaşıldığından, olumlu görev uyuşmazlığı istemine ilişkin başvurunun tekemmül ettiği kabul edilerek, işin esası incelendi:

2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun tespit ve değerlendirme işlemleri başlıklı 8. maddesinde tespit kapsamına, temel inşaatı tamamlanmış veya sömel betonları dökülmüş olmak kaydı ile hazine, belediye, il özel idarelerine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare etmekte olduğu arsa veya arazilerdeki inşaatına Kanunun 14.maddesinin (f) fikrasındaki tarihlerden önce başlanmış mesken, kısmen işyeri ve konut olarak kullanılan veya evvelce konut olarak kullanılıp sonra işyerine çevrilen gecekondular ile imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı tüm yapıların dahil olduğu hükme bağlanmıştır.

Aynı Yasanın 9. maddesinin b) fikrasının 18/5/1987 tarihli 3366 sayılı yasa ile ek 3.fikrasında "775 sayılı Gecekondu Kanununa göre sağlanan veya Gecekondu önleme Bölgelerinde olup da, hak sahiplerine tahsis edilen arsa ve konutlardan, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar, noterler vasıtası ile düzenlenen harici satış veya satış vaadi senediyle başkalarına yapılan satış ve devir işlemleri geçerlidir. Daha önce bedeli tamamen ödenen arsa veya konutlar, satış veya devri yapılanlar adına valilik veya belediyelerin talebi üzerine tapuda tescil edilir. Bedelin ödenmeyen kısmı için 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri uygulanır." hükmü yer almış, 14. maddesinde ise bu kanun hükümlerinden yararlanamayacak olan yapılar ayrıntılı olarak düzenlenmiştir.

775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 34. maddesinde, bu Kanun hükümlerine göre belediyelerce tahsis olunan arsalar, yapılar ve bu arsalar üzerinde yapılan bina ile meydana gelen taşınmaz malların, tahsis tarihinden itibaren 10 yıl süre içinde devir ve temlik olunamayacağı, rehin, ve diğer ayni haklarla takyid edilemeyeceği, satış va'di sözleşmesine konu teşkil edemeyeceği, taksim ve satış suretiyle şüyuun giderilmesi talebine konu olamayacağı, haczedilemeyeceği ve işgal olunamayacağı; 41. maddesinde de, bu kanunun uygulanması gereken yerlerde, diğer kanunların bu kanuna aykırı hükümlerinin uygulanmayacağı kurala bağlanmıştır.

Anılan yasa hükümlerine göre, idarenin, hak sahibi olduğu saptanan kişilere tapu vermek konusundaki yetkisi idari nitelik taşıyan uygulama işlemlerinin doğrudan bir sonucu olarak kullanılmakta ve bu yolla kurulan mülkiyet de Medeni Kanun hükümleri dışında idari bir işlemin icrası niteliğini taşımaktadır.

Olayda, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Maltepe Mevkii, 10 ada, 18 parsel sayılı (yeni 65/2 pafta, 2052 ada, 41 parsel) hazineye ait olup gecekondu önleme bölgesinde kalan ve sonradan Toplu Konut İdaresi Başkanlığına bedelsiz devredilen taşınmazın, mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 775 sayılı Kanun kapsamında 1968 tarihinde davalı Ş.D. ve dahili davalı murisi M.E.Y. adına tahsis edildiği, taşınmazın 1978 tarihinde davacıların murisine hususi akit sözleşmesi senedi ile satıldığı ve adı geçen kişiye verilen vekaletname ile taşınmazda yapılacak inşaat ile ilgili işlemler konusunda yetki verildiği, taşınmazda yapılan yapı nedeniyle 09/06/1983 tarihinde vekil tarafından af başvurusunda bulunulduğu, ancak gerek 775 sayılı Yasa gerekse 2981 sayılı Yasa uyarınca verilmiş herhangi bir tapu veya tapu tahsis belgesinin bulunmadığı anlaşılmaktadır. Davacılar tarafından, satış vaadi sözleşmesine dayanılarak satın alınan taşınmaza ilişkin bütün ödemelerin yapıldığı, yasal şartların yerine getirildiği, sözleşme tarihinden bu yana zilyedi oldukları taşınmazın davalı Maliye Hâzinesi (TOKİ) adına olan tapu kaydının iptal edilerek adlarına tescili istemiyle bakılan dava açılmıştır. Davalı TOKİ tarafından ise, 775 sayılı Yasanın 34. maddesine aykırı olarak yapılan satışın geçerli olmadığı, davacıların tapu tahsis belgesi olmadığı ve taşınmazda işgalci oldukları, ayrıca taşınmazın gecekondu önleme bölgesinde bulunması

nedeniyle 2981 sayılı Yasanın uygulanamayacağı iddia edilmektedir.

Bu durumda, davacıların dava açmaktaki asıl amacı, taşınmazın Medeni Kanun hükümleri uyarınca adlarına tescilini sağlamak değil, 775 ve 2981 sayılı Yasada öngörülen hak sahipliği hükümleri uyarınca taşınmazın tescilinin gerçekleştirilmesi olduğundan, davacıların isteminin anılan Yasa hükümlerine uygun olup olmadığının belirlenmesinden kaynaklanan uyuşmazlığın çözümünde idari yargı yerleri görevli bulunmaktadır.

SONUÇ : Açıklanan nedenle, 2247 sayılı Yasa'nın 10'uncu maddesi uyarınca, olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılmasına ve dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmesine, durumun anılan Mahkemeye bildirilmesine ..." şeklinde karar vermiştir.

Başkanlıkça, 2247 sayılı Yasanın 13. maddesine göre Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısı'nın da yazılı düşüncesi istenilmiştir.

YARGITAY CUMHURİYET BAŞSAVCISI: ... 20/07/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununun "Kapsam ve tarif" kenar başlıklı 1. maddesinde "Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hükümleri uygulanır."; aynı kenar başlıkta yer alan 2. maddesinde ise, "Bu kanunda sözü geçen (Gecekondu) deyimi ile, imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir." hükümlerine yer verilmiştir.

Aynı Kanunun, "Tahsis amacına aykırı davranışların önlenmesi" başlığında yer alan 34. maddesinde, "Bu Kanun hükümlerine göre belediyelerce tahsis olunan arsalar, yapılar ve bu arsalar üzerinde yapılan bina ile meydana gelen taşınmaz mallar, tahsis tarihinden itibaren 10 yıl süre içinde: a) Devir ve temlik olunamaz. / b) Rehin, ve diğer ayni haklarla takyidedilemez. / c) Satış va'di sözleşmesine konu teşkil edemez. / d) Taksim ve satış suretiyle şüyuun giderilmesi talebine konu olamaz. / e) Haczedilemez ve işgal olunamaz./..." hükmüne; 41. maddesinde ise "Bu kanunun uygulanması gereken yerlerde, diğer kanunların bu kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz." hükmüne yer verilmiştir.

Öte yandan, 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun "Tespit ve değerlendirme işlemleri" başlıklı 8/2. maddesinde, "Bu tespit kapsamına, temel inşaatı tamamlanmış veya sömel betonları dökülmüş olmak kaydı ile hazine, belediye, il özel idarelerine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare etmekte olduğu arsa veya arazilerdeki inşaatına Kanunun 14 üncü maddesinin (f) fıkrasındaki tarihlerden önce başlanmış mesken, kısmen işyeri ve konut olarak kullanılan veya evvelce konut olarak kullanılıp sonra işyerine çevrilen gecekondular ile imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı tüm yapılar dahildir." hükmü; "Uygulama işlemleri" başlıklı 9/b-3. maddesinde ise, "775 sayılı Gecekondu Kanununa göre sağlanan veya Gecekondu önleme Bölgelerinde olup da, haksahiplerine tahsis edilen arsa ve konutlardan, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar, noterler vasıtası ile düzenlenen harici satış veya satış vaadi senediyle başkalarına yapılan satış ve devir işlemleri geçerlidir. Daha önce bedeli tamamen ödenen arsa veya konutlar, satış veya devri yapılanlar adına valilik veya belediyelerin talebi üzerine tapuda tescil edilir. Bedelin ödenmeyen kısmı için 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri uygulanır." hükmü yer almıştır.

Anılan mevzuat hükümlerinin değerlendirilmesi sonucunda, öngörülen koşullara uygunluğu saptanan ilgililere arsa veya hisse tahsis etmek ve bunlar adına tapuya tescil ettirmek, koşulları taşımayanların istemlerini ise reddetmek yetkisine sahip olan idarenin bu mevzuattan kaynaklanan işlemleri, kamu gücüne dayalı, re'sen ve tek yanlı nitelik taşımakta olduğu anlaşılmaktadır.

Anayasanın 125/son maddesinde, idarenin kendi eylem ve işlemlerinden doğan zararı ödemekle yükümlü olduğu kurala bağlanmış; 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 2/1.b maddesinde, idari eylem ve işlemlerden dolayı hakları ihlal edilenler tarafından açılan tam yargı davaları, idari dava türleri arasında sayılmıştır.

Bu durumda uyuşmazlık, Medeni Kanun hükümlerine dayanılarak taşınmaz kaydında değişiklik yapılmasına değil; 775 ve 2981 sayılı Kanunda belirlenen hak sahipliği hükümleri uyarınca taşınmazın tescili talebine ilişkin olduğundan, davanın görüm ve çözümünde idare mahkemelerinin görevli olduğu sonucuna varılmıştır.

Bu nedenle, Danıştay Başsavcılığının 2247 sayılı Kanunun 10. maddesi gereğince yapmış olduğu başvurunun kabulü ile İstanbul Anadolu 16. Asliye Hukuk Mahkemesinin 13/07/2017 tarihli ve E.2015/198 (bozmadan sonra E.2019/116) sayılı görevlilik kararının kaldırılmasına karar verilmesi gerekmektedir... " yolunda düşünce vermiştir.

İNCELEME VE GEREKÇE:

Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü'nün, Hicabi DURSUN'un Başkanlığında, Üyeler: Şükrü BOZER, Mehmet AKSU, Birol SONER, Aydemir TUNÇ, Nurdane TOPUZ veAhmet ARSLAN'ın katılımlarıyla yapılan13.07.2020 günlü toplantısında:

I-İLK İNCELEME: Başvuru yazısı ve dava dosyası örneği üzerinde 2247 sayılı Yasa'nın 27. maddesi gereğince yapılan incelemeye göre, davalı idare vekilinin, anılan Yasa'nın 10/2 maddesinde öngörülen yönteme uygun olarak yaptığı görev itirazının reddedilmesi ve 12/1. maddede belirtilen süre içinde başvuruda bulunması üzerine Danıştay Başsavcısı'nca, 10. maddede öngörülen biçimde, olumlu görev uyuşmazlığı çıkarıldığı anlaşılmaktadır. Usule ilişkin herhangi bir noksanlık bulunmadığından görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oy birliği ile karar verildi.

II-ESASIN İNCELENMESİ: Raportör-Hakim Gülşen AKAR PEHLİVAN'ın, davanın çözümünde idari yargının görevli olduğu yolundaki raporu ile dosyadaki belgeler okunduktan; ilgili Başsavcılarca görevlendirilen Yargıtay Cumhuriyet Savcısı Halil İbrahim ÇİFTÇİ ile Danıştay Savcısı Yakup BAL'ın davada idari yargının görevli olduğu yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra GEREĞİ GÖRÜŞÜLÜP DÜŞÜNÜLDÜ:

Dava, İstanbul İli, Kartal İlçesi, Maltepe Mevkii, 10 ada, 18 parsel sayılı taşınmazın Maliye Hazinesi adına olan tapu kaydının iptali ile davacıların mirasçılık belgesindeki hisseleri oranında adlarına tescili istemiyle açılmıştır.

Dava dosyasının incelenmesinden; davacılar tarafından, daha önce hâzineye ait olup gecekondu önleme bölgesinde kalan ve sonradan TOKİ Başkanlığına bedelsiz devredilentaşınmazın, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında 1968 tarihinde davalı Ş.D. ve dahili davalı murisi M.E.Y. adına tahsis edildiği, taşınmazın 1978 yılında davacıların murisine hususi akit senediyle satıldığı, taşınmazda yapılan yapı nedeniyle 09/06/1983 tarihinde davacılar murisinin vekili tarafından af başvurusunda bulunulduğu, ancak 775 ve 2981 sayılı Kanunlar uyarınca verilmiş herhangi bir tapu veya tapu tahsis belgesinin bulunmadığı, davacılar tarafından, satış

vaadi sözleşmesine dayanılarak satın alınan taşınmaza ilişkin bütün ödemelerin yapıldığı, yasal şartların yerine getirildiği gerekçesiyle, sözleşme tarihinden bu yana zilyedi oldukları taşınmazın davalı Maliye Hâzinesi (sonradan dahili davalı TOKİ Başkanlığı) adına olan tapu kaydının iptal edilerek adlarına tescili istemiyle açılmıştır.

Uyuşmazlığa konu işlemin tesis edildiği ve davanın açıldığı tarih itibariyle yürürlükte bulunan 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun,imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ve ilgili diğer hususları belirlemek amacını taşımakta olup, valilik veya belediyelerce yetki ve sorumluluk alanlarında ıslah imar düzenlemeleri yapılmak suretiyle, yeniden gecekondu yapılmasının önlenmesi için temin edilecek arsaların ve muhafazası mümkün görülen gecekonduların Yasa'da öngörülen usul ve esaslara göre hak sahipliği belirlenen kişilere verilmesine olanak sağlamıştır.

Nitekim, anılan Yasa'nın "Tapu Verme" başlıklı 3290 sayılı Yasa ile değişik 10. maddesinin (a) bendi, "Bu Kanun hükümlerine göre hazine, belediye, il özel idaresine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa veya araziler üzerinde, gecekondu sahiplerince yapılmış yapılar, 12 nci madde hükümlerine göre tespit ettirildikten sonra, kayıt maliki kamu kuruluşunca bu yer hak sahibine tahsis edilir ve bu tahsisin yapıldığı tapu sicilinin beyanlar hanesinde gösterilerek ilgilisine "Tapu Tahsis Belgesi" verilir. Tapu tahsis belgesi, ıslah imar planı veya kadastro planları yapıldıktan sonra hak sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil eder. (Ek: 18/5/1987-3366/4 md.) Ancak ıslah imar planı veya kadastro planları ile belirlenen alanlarda tapu tahsis belgesi yerine hak sahiplerine doğrudan tapuları verilebilir" denilmektedir.

Buna göre, Yasa'da öngörülen usul ve koşullara uygunluğu saptananlara hak sahipliği ölçütüne dayalı olarak arsa veya hisse tahsis edilmekte ve gerekli düzenlemeler tamamlandıktan sonra da, yapılmış olan tahsis esas alınarak idarece hak sahiplerine tapu verilmektedir.

2981 sayılı Yasa hükümlerine göre,idarenin hak sahiplerine "tapu vermek" ya da 10. maddesinin b bendinde belirtildiği gibi hak sahibi olmadıkları anlaşılanlara verilmiş olan "tapuları resen iptal etmek" şeklindeki bu yetkilerini idari nitelik taşıyan uygulama işlemlerinin doğrudan bir sonucu olarak kullanması ve ayrıca bu şekilde kurulan mülkiyet, Medeni Kanun hükümleri dışında ve özel bir kanun hükmü gereğince idari tescile dayandığı gibi tapuya yapılan tescilin de, bu idari işlemin icrası niteliğinde olması karşısında, uyuşmazlığın sözü edilen uygulama işlemlerinin dayanağı olan yasal düzenleme çerçevesinde çözümlenmesi gerekeceği açıktır.

20/07/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununun "Kapsam ve tarif" kenar başlıklı 1. maddesinde "Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hükümleri uygulanır."; aynı kenar başlıkta yer alan 2. maddesinde ise, "Bu kanunda sözü geçen (Gecekondu) deyimi ile, imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir." hükümlerine yer verilmiştir.

Aynı Kanunun, "Tahsis amacına aykırı davranışların önlenmesi" başlığında yer alan 34. maddesinde, "Bu Kanun hükümlerine göre belediyelerce tahsis olunan arsalar, yapılar ve bu arsalar üzerinde yapılan bina ile meydana gelen taşınmaz mallar, tahsis tarihinden itibaren 10 yıl süre içinde: a) Devir ve temlik olunamaz. / b) Rehin, ve diğer ayni haklarla takyidedilemez. / c) Satış va'di sözleşmesine konu teşkil edemez. / d) Taksim ve satış suretiyle şüyuun giderilmesi talebine konu olamaz. / e) Haczedilemez ve işgal olunamaz./..." hükmüne; 41. maddesinde ise "Bu kanunun uygulanması gereken yerlerde, diğer kanunların bu kanuna aykırı hükümleri uygulanmaz." hükmüne yer verilmiştir.

Anılan yasa hükümlerine göre, idarenin, hak sahibi olduğu saptanan kişilere tapu vermek konusundaki yetkisi idari nitelik taşıyan uygulama işlemlerinin doğrudan bir sonucu olarak kullanılmakta ve bu yolla kurulan mülkiyet de Medeni Kanun hükümleri dışında idari bir işlemin icrası niteliğini taşımaktadır.

Bu durumda, davacıların dava açmaktaki asıl amacı, taşınmazın Medeni Kanun hükümleri uyarınca adlarına tescilini sağlamak değil, 775 ve 2981 sayılı Yasada öngörülen hak sahipliği hükümleri uyarınca taşınmazın tescilinin gerçekleştirilmesi olduğundan, davacıların isteminin anılan Yasa hükümlerine uygun olup olmadığının belirlenmesinden kaynaklanan uyuşmazlığın çözümünde idari yargı yerleri görevli bulunmaktadır.

Açıklanan nedenlerle, Danıştay Başsavcısı'nca yapılan başvurunun kabulü ile davalı vekilinin görev itirazının reddine ilişkin İstanbul Anadolu 16. Asliye Hukuk Mahkemesinin 13.7.2017 gün ve E:2015/198 (Bozmadan sonra E:2019/116) sayılı kararının kaldırılması gerekmiştir.

S O N U Ç : Davanın çözümünde İDARİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle Danıştay Başsavcısı'nca yapılan BAŞVURUNUN KABULÜ ile davalı vekilinin görev itirazının reddine ilişkin İstanbul Anadolu 16. Asliye Hukuk Mahkemesinin 13.7.2017 gün ve E:2015/198 (Bozmadan sonra E:2019/116) sayılı KARARININ KALDIRILMASINA, 13.07.2020 günündeOY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye
Hicabi	Şükrü	Mehmet	Birol
DURSUN	BOZER	AKSU	SONER

Üye	Üye	Üye
Aydemir	Nurdane	Ahmet
TUNÇ	TOPUZ	ARSLAN