T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2019 / 894
KARAR NO : 2020 / 308
KARAR TR : 28.5.2020

ÖZET : Tescil harici bırakılan taşınmazın satış için idari yoldan Hazine adına tescil edilmesine ilişkin işlemin iptali istemiyle açılan davanın; tescil işleminin, özel hukuk dışında kalan "kamu gücüne ve kamu hukuku kurallarına" dayanması nedeniyle İDARİ YARGIYERİNDE görülmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacı : M.K.
Vekili : Av. Ö.P.
Davalılar : 1- Sungurlu Kaymakamlığı(Malmüdürlüğü)
Vekili : Av. H.Y.
2- Maliye Bakanlığı

O L A Y : Davacı dilekçesinde; müvekkilinin Çorum İli, Sungurlu İlçesi, Turgutlu köyü, Köyiçi mevkii, 0 ada, 1427 parsel no.lu taşınmazın sahibi olduğunu; bu taşınmazın yanında bulunan ve üzerine kum dökülmek suretiyle kadimden beri yol olarak kullanılan, kadastro çalışmaları sırasında "tescil harici yer" olarak bırakılan arazinin, Çorum İli, Sungurlu Kaymakamlığı Malmüdürlüğü tarafından bir süre önce ve hiç kimseye haber dahi verilmeden 1837 parsel numarası verilerek hazine adına tapuya tescil edilmiş olduğunu; akabinde burasının, güya Devlet İhale Kanunu kapsamında ihaleye çıkarılarak Mustafa Karacaörene satılmış olduğunu müvekkilinin oğlu Bünyamin Karacaören'in duyması üzerine, Kaymakamlığa dilekçe vererek olayın doğrulunu araştırdığını, Sungurlu Kaymakamlığı Malmüdürlüğünün 20.09.2016 tarihli ve 91629885-210.99-796 sayılı cevabi yazısı ile; buranın parsel numarası verilerek tescil edildiği ve satıldığının öğrenildiğini; bu tescil işleminin yasal olmadığını; çünkü bu taşınmazın, müvekkilinin malik olduğu 1427 parsel nolu taşınmaza ulaşımın yapıldığı yolun bulunduğu alan olduğunu, bu yolun yıllardan beri kullanılan üzeri kumlanmış bir arazi olmasının yanında, iki yıl önce müvekkilinin oğlu tarafından, burasının kapatılabileceği endişesi ile Sungurlu Kaymakamlığı Malmüdürlüğüne "Satılacaksa kendisine satılması" yönünde yaptığı 24.6.2014 tarihli dilekçeye Malmüdürlüğünün 27.6.2014 tarih ve 91629885/452-1105 sayılı yazı ile verdiği cevapta "Köyiçi yolların tescile konu edilerek satışının yapılmasının yasal olarak mümkün olmadığı için böyle bir işlem yapılamamaktadır." biçiminde cevap verdiğini; o zaman dahi Malmüdürlüğünün burasının köyiçi yol olduğunu kabul ettiğini: oysa şimdi, burasının "Tescil harici olduğu" gerekçesiyle ayrı bir parsel numarası verip Hazine adına tescilini yaptığını; fiilen yol olarak kullanılan bir taşınmazın tescil harici bırakıldığı gerekçesiyle parsel numarası verilip tescil yapılmasının hukuken doğru olmadığını, zira Kadastro işlemlerinde tescil harici yerlerden sayılmış olsa bile zemindeki gerçek durumun, yol olduğunun çıplak gözle dahi anlaşılabileceğini; bu yolun hemen yanı ve müvekkiline ait 1427 parsel numaralı taşınmazın 3 tarafının "taşlık" arazi olarak kadastro paftalarına işaretli olduğunu; yalnızca bir yönünün 1426 parsel numarası verildiği söylenen taşınmazın, müvekkilinin kendi evine ulaşımını sağladığını, sürekli kullandığı yol olduğunu; yani burasının parsel verilip satılmasının, müvekkilinin evine geçememesine sebep olacağını; tüm köyün ve köylünün yaşama düzenini ve gelişimini ilgilendiren köy içi yolunun sadece bir kişinin kullanımına verilmesi işleminin, köy sakini davacının menfaatini ihlal ettiğinin açık olduğunu; bu taşınmazın niteliği her ne kadar Malmüdürlüğü tarafından "tescil harici bırakılan yer" olarak nitelendirilmiş ise de, aslında hem fiiliyatta hem de uygulama yönetmeliğinde zemin sınırları ve sabit sınırlar tanımında burasının tescile imkan vermediğini; çünkü 29.11.2006 tarihli 26361 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Kadastro Haritalarının Yeniden Düzenlenmesi ve Tapu Sicilinde Gerekli Düzeltmelerin Yapılmasında Uygulanacak Usul ve Esaslara İlişkin Yönetmeliğin 4/1 maddesinde "sabit sınır"ın tarif edildiğini ve 4/s maddesinde de zemindeki sınırların gerçeği göstermemesi halinde düzeltmenin yapılabileceğinin açıklandığını; yıllardan beri köy içi yolu olarak kullanılan bu yerin sabit sınırları olan yerlerden olduğunu; zemindeki gerçeğin paftalarda gösterilmemesinin kadastral eksiklik olduğunu; yolların kamuya açık, kamuya ait alanlar olduğunu, Maliye Hazinesinin dahi bu yerlerde tasarruf imkanı bulunmadığını; nitekim önceki verilen cevapta da Medeni Kanun ve Kadastro Kanunu gereği burasının yol (kamuya ait ortak mal) olduğu ve tescile konu edilemeyeceği belirtilmiş olduğu halde, aradan 2 sene geçtikten sonra burasının bağımsız bir parsel numarası verilerek satışının yapılmasının anlaşılamadığını ifade ederek; Sungurlu Kaymakamlığı Malmüdürlüğünün "tescil harici olarak bırakılan arazinin 1837 parsel numarası verilerek Hazine adına tesciline" ilişkin işleminin iptaline karar verilmesi istemiyle idari yargı yerinde dava açmıştır.

ÇORUM İDARE MAHKEMESİ: 7.6.2018 gün ve E:2016/1206, K.2018/583 sayı ile, "(…)3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 24.maddesinde; "Genel mahkemelere ait olup da bu Kanunun uygulanması ile ilgili dava ve işlere belirlenen usul ve esaslara göre bakmak üzere her kadastro bölgesinde tek hakimli ve Asliye Mahkemesi sıfatını haiz yeter sayıda kadastro mahkemesi kurulur. Bu mahkeme hakimleri 2802 sayılı Hakimler ve Savcılar Kanunu hükümlerine tabidir." hükmüne yer verilmiş 25.maddesinde de;"Kadastro mahkemesi; taşınmaz mal mülkiyetine ve sınırlı ayni haklara, tapuya tescil veya şerh edilecek veyahut beyanlar hanesinde gösterilecek sair haklara, sınır ve ölçü uyuşmazlıklarına, kadastroya ve tapu sicilini ilgilendiren benzeri davalara ve özel kanunlarca kendisine verilen işlere bakar...." hükmü yer almıştır.

Dosyanın incelenmesinden, Çorum İli, Sungurlu İlçesi, Turgutlu Köyü, Köyiçi Mevkiinde ikamet eden davacı tarafından komşu konumda olduğunu iddia ettiği ve uzun zamandır yol olarak kullanılan ve kadastro çalışmaları sonrası "tescil harici yer" olarak bırakılan alanın 1837 parsel numarası verilerek Hazine adına tescil edildiği hususunun öğrenilmesi üzerine söz konusu Hazine adına tescil işleminin iptali istemiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Bakılan uyuşmazlıkta, kadastro çalışmaları sırasında tescil harici yer olarak belirlenen ve parsel numarası verilerek Hazine adına tescil işleminden kaynaklanan iş bu uyuşmazlığın yukarıda yer verilen Kadastro Kanunu'nun 25.maddesi hükmü uyarınca Kadastro Mahkemesince çözümlenmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle davanın 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Yasasının 15/1 -a maddesi hükmü uyarınca görev yönünden reddine…" karar vermiş; istinaf yoluna başvurulması üzerine Samsun Bölge İdare Mahkemesi 2.İdari Dava Dairesince; 14.3.2019 gün ve E:2018/1066, K:2019/329 sayı ile, davalı Sungurlu Kaymakamlığının istinaf başvurusunun kabulüne, Çorum İdare Mahkemesi'nin 07/06/2018 günlü ve E:2016/1206, K:2018/583 sayılı kararının, davalı Sungurlu Kaymakamlığı lehine vekalet ücretine hükmedilmemesine ilişkin kısmının kaldırılmasına karar verilmiş; sonuçta görevsizlik kararı kesinleşmiştir.

Davacı vekili bu kez, Sungurlu Kaymakamlığı Malmüdürlüğü'nün,"tescil harici olarak bırakılan arazinin 1837 parsel numarası verilerek Hazine adına tesciline (ve satışına) ilişkin işleminin iptali ve yol olarak tescili istemiyle adli yargı yerinde dava açmıştır.

ÇORUM KADASTRO MAHKEMESİ; 13.12.2019 gün ve E:2019/54 sayı ile, "(…) Mahkememizce yapılan değerlendirmede de İdare Mahkemesi kararında her ne kadar uyuşmazlığın çözümünün Kadastro Mahkemesinin görev alanına girdiği belirtilmiş ise de, Kadastro Mahkemelerinin zaman bakımından görev ve yetkisini düzenleyen 3402 Sayılı Yasanın 26. maddesinde Kadastro Mahkemelerinin görev alanına giren davaların 4 bent halinde sayıldığı, dava konusu taşınmazın tapulama işleminin idari yoldan ihdas edilmek suretiyle oluşturulduğu, bu davaların 26. maddede sayılan davalardan olmadıkları ve bu davalara bakmakla Asliye Hukuk Mahkemelerinin görevli olduğu değerlendirilmekle birlikte, 6100 Sayılı HMK'nın dava şartlarını düzenleyen 114. maddesinde yargı yolu dava şartının görev dava şartından önce sayıldığı, Mahkememizin de uyuşmazlığın çözümünün idari yargının görev alanına girdiği kanaatinde olduğu, bu nedenle öncelikle yargı yolu uyuşmazlığının çözümlenmesi gerektiği, 2247 Sayılı Uyuşmazlık Mahkemesinin Kuruluş ve İşleyişi Hakkında Kanunun 19. maddesinin "Adli ve İdari yargı mercilerinden birisinin kesin veya kesinleşmiş görevsizlik kararı üzerine kendisine gelen bir davayı incelemeye başlayan veya incelemekte olan bir yargı mercii davada görevsizlik kararı veren merciin görevli olduğu kanısına varırsa gerekçeli bir karar ile görevli merciin belirtilmesi için Uyuşmazlık Mahkemesine başvurur ve elindeki işin incelenmesini Uyuşmazlık Mahkemesinin karar vermesine değin erteler." hükmünü amir olduğu anlaşıldı.

Dosya incelendi.

G.D.: Ayrıntısı gerekçeli ara kararda açıklanacağı üzere;

1-2247 Sayılı Uyuşmazlık Mahkemesinin Kuruluş ve İşleyişi Hakkında Kanunun 19. maddesi gereğince görevli yargı merciinin belirlenmesi için dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmesine,

2-Görev konusunda Uyuşmazlık Mahkemesince karar verilmesine değin işin incelenmesinin ertelenmesine(…)" karar vermiştir

İNCELEME VE GEREKÇE:

Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü'nün, Hicabi DURSUN'un Başkanlığında, Üyeler: Şükrü BOZER, Mehmet AKSU, Birol SONER, Aydemir TUNÇ, Nurdane TOPUZ ve Ahmet ARSLAN'ın katılımlarıyla yapılan 28.5.2020 günlü toplantısında:

I-İLK İNCELEME:Dosya üzerinde 2247 sayılı Yasa'nın 27. maddesi gereğince yapılan incelemeye göre, kadastro mahkemesince, 2247 sayılı Yasa'nın 19. maddesinde öngörülen şekilde başvuru yapıldığı, 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 Taşkın ÇELİK'in, 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, Çorum İli, Sungurlu İlçesi, Turgutlu Köyü, Köyiçi Mevkiinde bulunan ve tescil harici olarak bırakılan arazinin 1837 parsel numarası verilerek Hazine adına tescil edilmesine ilişkin işlemin iptali (adli yargı yerinde ek olarak… "tesciline (ve satışına) ilişkin işleminin iptali ve yol olarak tescili) istemiyle açılmıştır.

Davacı vekili tarafından açılan davaya ilişkin olarak, davalı Sungurlu Kaymakamlığınca(Malmüdürlüğü) verilen cevap dilekçesinde; Çorum İli Sungurlu İlçesi Turgutlu Köyü 1426 nolu parselin batısında bulunan Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki tescil harici yerin, Mustafa Karacaören adlı şahsın 19.09.2013 tarihli dilekçesine istinaden, koordinatları belirlenerek hazine adına tescilinde sakınca bulunup, bulunmadığının ilgili kurumlara sorulduğu, gelen cevabi yazılarda olumlu görüş verilmesi nedeniyle bahse konu yerin 09/09/2014 tarihinde 219,19 m2 ve 1837 parsel arsa vasıfla hazine adına tescil edilmiş olduğu; bu yerin 2886 sayılı Devlet İhale Kanunun 45. maddesi hükmü çerçevesinde ihale yoluyla satılmak üzere gerekli belgelerin hazırlandığı, Çorum Defterdarlığının 21/10/2014 tarihli satış izni olurları çerçevesinde 03/12/2014 tarihinde ihale yoluyla 1450,00 TL bedelle istekli şahsa satıldığı, bedelini ödemesine müteakip 18/12/2014 tarihinde ilgili şahıs adına tescil işleminin yapıldığı; ihale öncesi gerekli duyuruların yapıldığı; yol olarak kullanıldığı ifade edilen yerlerin resmi kayıtlarda yol olarak tescilinin söz konusu olmadığı, tescil harici yerler olduğu; davacının evinin üç tarafının halen tescil harici yer olup, ulaşımının engellenmesi gibi bir durumun söz konusu olmadığı; davacının oğluna hitaben yazılan yazılarında da, bu yerlerin köy içi yol olduğunu kabul etmeleri gibi bir durumun söz konusu olmadığı ifade edilerek, davanın reddinin gerektiğinin savunulduğu görülmüştür.

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1024. maddesinde; bağlayıcı olmayan bir hukukî işleme dayanan veya

hukuki sebepten yoksun bulunan tescil, "yolsuz tescil" olarak tanımlanmış, 1025. maddesinde; bir ayni hakkın yolsuz olarak tescil edilmiş veya bir tescilin yolsuz olarak terkin olunmuş ya da değiştirilmiş olması nedeniyle ayni hakkı zedelenen kimsenin tapu sicilinin düzeltilmesini dava edebileceği belirtilmiş; 1027. maddesinde de; ilgililerin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memurunun tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararıyla düzeltebileceği, düzeltmenin, eski tescilin terkini ve yeni bir tescilin yapılması biçiminde de olabileceği düzenlemelerine yer verilmiştir.

Buna göre; tapu sicilinde tescil, terkin ve tashih istemlerinin, iki eşit tarafın özgür iradeleri çerçevesinde yaptıkları sözleşmeye dayanması veya hakkın, sözleşme dışı bir nedenle, miras gibi özel hukuktan doğması halinde, söz konusu işlemlere ilişkin uyuşmazlıkların adli yargı yerince çözümlenmesi gerektiğinde duraksama bulunmamaktadır.

Bununla birlikte; söz konusu işlemlerin idareye verilen kamusal bir yetkiye, diğer bir ifadeyle kamu hukukuna dayanması veya bu yetkinin kullanılması sonucu tesis edilen işlemin doğal sonucu olarak ortaya çıkması, uygulaması niteliğinde bulunması halinde de uyuşmazlığın, idare hukuku ilke ve kuralları çerçevesinde idari yargı yerlerince görülmesi gerekmektedir. Zira, böyle bir durumda, idarenin kamu gücüne dayanarak re'sen ve tek yanlı beyanıyla işlem tesis etmesi söz konusu olup, bu idari işlem hukuk aleminden kaldırılmadıkça, sicildeki kaydın düzeltilmesi olanağı bulunmamaktadır.

Olayda, tescil harici bırakılan taşınmazın satış için idari yoldan Hazine adına tescil edildiği, dolayısıyla tescil işleminin, özel hukuk dışında kalan "kamu gücüne ve kamu hukuku kurallarına" dayanması sebebiyle uyuşmazlığın çözümünde idari yargının görevli olduğu sonucuna varılmıştır.

Açıklanan bu nedenlerle Çorum Kadastro Mahkemesince yapılan başvurunun kabulü ile Çorum İdare Mahkemesinin 7.6.2018 gün ve E:2016/1206, K.2018/583 sayılı görevsizlik kararının kaldırılması gerekmiştir.

S O N U Ç: Davanın çözümünde İDARİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle Çorum Kadastro Mahkemesince yapılan BAŞVURUNUN KABULÜ ile Çorum İdare Mahkemesinin 7.6.2018 gün ve E:2016/1206, K.2018/583 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA, 28.5.2020 gününde OY 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