T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2020/601
KARAR NO : 2020/660
KARAR TR : 26/10/2020

ÖZET: Davacının 775 ve 2981 sayılı Yasalar kapsamında tapu tahsis belgesi aldığı taşınmazın davalı TOKİ adına düzenlenen tapu kaydının iptali ile kendi adına tescili istemiyle açtığı davanın İDARİ YARGI YERİNDE görülmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacı **:** A.A.
Davalı **:** Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)
Vekili **:** Av. E.İ.

O L A Y: Davacı dava dilekçesinde özetle;: İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Atışokulu Mahallesi, Esenkent Gecekondu Önleme Bölgesinde yer alan 2062 ada 19 parsel sayılı taşınmaz üzerine ev yaptığını, imar affına müracaat ederek bütün prosedürü yerine getirdiğini, Milli Emlak Müdürlüğü'nün tespit ettiği arsa bedeli olan 890.000,00TL'yi Emlak Kredi Bankası'na yatırdığını ve kendi adına tapu tahsis belgesini aldığını, ancak tapusunu alamadığını ileri sürerek dava konusu taşınmazın tapu kaydındaki "TOKİ'ye geçmiştir" şerhinin kaldırılmasını ve davalı adına olan tapu kaydının iptaliyle adına tesciline karar verilmesi istemiyle adli yargı yerinde dava açmıştır.

Davalı TOKİ vekili süresinde verdiği cevap dilekçesinde, davanın 2981 sayılı Yasa uyarınca açılan tapu iptali ve tescil davası olduğunu, 2981 sayılı Yasadan kaynaklanan tüm uyuşmazlıkların idari yargı yerinde görülmesi gerektiğini ileri sürerek yargı yolu itirazında bulunmuştur.

İstanbul (Anadolu) 27. Asliye Hukuk Mahkemesi: 10/12/2015 gün, E:2015/95, K:2015/354 sayılı dosyada "davacının dava açmaktaki asıl amacının, taşınmazın Medeni Kanun hükümleri uyarınca adına tescilini sağlamak değil, 2981 sayılı Yasa'da öngörülen hak sahipliği hükümleri uyarınca tapu tahsis belgesine dayalı olarak gecekondusunun bulunduğu taşınmazın tescilinin gerçekleştirilmesi olduğundan, davacının talebinin 2981 sayılı Yasada öngörülen hak sahipliği esaslarına uygun olup olmadığının belirlenmesinden kaynaklanan uyuşmazlığın çözümünde idari Yargı Yerlerinin görevli bulunduğu kanaatine varılmıştır" gerekçesiyle "HMK'nun 114/1-b ve 115/2. Maddeleri uyarınca davanın dava şartı yokluğu nedeniyle usulden reddine" karar vermiş, dosya temyiz edilmiştir.

Yargıtay 14. Hukuk Dairesi: 07/02/2019 gün, E:2016/11359, K:2019/1037 sayılı ilamıyla "Dava, tapu tahsis belgesine dayalı tapu iptali ve tescil isteğine ilişkindir. Niteliği gereği tapu iptali ve tescili talebini içeren davalara adli yargı mahkemeleri bakmakla görevlidir. Belirtilen nedenle mahkemece, işin esasına girilerek toplanacak kanıtlar doğrultusunda bir karar verilmesi gerektiği" görüşüyle Bozma kararı vererek dosyayı mahalline iade etmiştir.

İSTANBUL (ANADOLU) 27. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ: 10/07/2020 tarihli oturumda 2020/87 esas numaralı ara kararla bozma ilamına uyarak, görevlilik kararı vermiştir.

Davalı vekili tarafından, süresi içinde verilen dilekçe ile olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılması istemiyle başvuruda bulunulması üzerine dilekçe, dava dosyası ile birlikte Danıştay Başsavcılığı'na gönderilmiştir.

DANIŞTAY BAŞSAVCISI; "...2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun 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) 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 yapıların dahil olduğu hükme bağlanmıştır. Aynı Yasanın 10. maddesinde, bu Kanun hükümlerine göre, hazine, belediye, il özel idarelerine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa veya araziler üzerinde, gecekondu sahiplerince yapılmış yapıların, 12. madde hükümlerine göre tespit ettirildikten sonra, kayıt maliki kamu kuruluşunca bu yerin hak sahibine tahsis edileceği ve bu tahsisin yapıldığının tapu sicilinin beyanlar hanesinde gösterilerek ilgilisine "Tapu Tahsis Belgesi" verileceği; tapu tahsis belgesinin, ıslah imar planı veya kadastro planları yapıldıktan sonra hak sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil edeceği, hak sahibi olmadığı halde tapu verilen kişilerin tapularının resen iptal edileceği; aynı Yasanın 13. maddesinin 1. fıkrası (b) bendinde; hazine, belediye, il özel idarelerine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idaresinde olan veya bu Kanun uyarınca mülkiyetlerine geçen arsa veya araziler üzerinde ıslah imar planları ile meydana getirilen imar parselleri içinde hak sahiplerine, yapılarının işgal ettiği arazi de dikkate alınarak ıslah imar planında getirilen ölçülere uygun şekilde arsa veya hisse tahsis edileceği; gecekondusu muhafaza edilemeyen hak sahiplerine aynı bölgede veya diğer gecekondu ıslah veya önleme bölgesinden başka bir arsa veya hisse verileceği; aynı maddenin 2. fıkrasında da, bulundukları yerde korunamayan gecekondu sahiplerinden hak sahibi sıfatı taşıyanlara, bir

gecekondu önleme veya ıslah bölgesinde veya yakın bölgelerde yapılmış ıslah imar planı içinde meydana gelen boş imar parsellerinin müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esasına göre verileceği hükme bağlanmış; 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 takyit edilemeyeceği, satış vaadi 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, Maltepe İlçesi, Atışokulu Mahallesi, Esenkent Gecekondu Önleme Bölgesinde yer alan 2062 ada, 19 parsel sayılı taşınmazın Hazineye ait olup gecekondu önleme bölgesinde kalan ve sonradan Toplu Konut İdaresi Başkanlığına bedelsiz devredilen taşınmazda yapılan yapı nedeniyle 02/05/1983 tarihinde af başvurusunda bulunulması üzerine davacı adına 19/02/1988 tarihli tapu tahsis belgesi düzenlendiği, davalı TOKİ tarafından, davacının hak sahibi olmadığı, satış yoluyla almışsa 775 sayılı Yasanın 34. maddesine aykırı olarak yapılan satışın geçerli olmadığı, ayrıca taşınmazın gecekondu önleme bölgesinde bulunması nedeniyle 2981 sayılı Yasanın uygulanamayacağı iddia edilmektedir.

Bu durumda, davacının 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, davacının isteminin anılan Yasa hükümlerine uygun olup olmadığının belirlenmesinden kaynaklanan uyuşmazlığın çözümünde idari yargı yerleri görevli bulunmaktadır" şeklindeki gerekçe ile 2247 sayılı Yasanın 10'uncu maddesi uyarınca olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılmasına ve dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmesine karar vermiştir.

Benzer dosyalardaki görüşü bilindiğinden ayrıca Yargıtay Cumhuriyet Başsavcılığından görüş alınmamıştır.

İNCELEME VE GEREKÇE:

Uyuşmazlık Mahkemesinin Burhan ÜSTÜN'ün başkanlığında, Üyeler Şükrü BOZER, Mehmet AKSU, Birol SONER, Aydemir TUNÇ, Nurdane TOPUZ ve Bilal ÇALIŞKAN'ın katılımlarıyla yapılan 26.10.2020 tarihli toplantısında:

I-İLK İNCELEME Dosya üzerinde 2247 sayılı Yasa'nın 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre; davalı Mamak Belediyesi vekilinin anılan Yasanın 10/2 maddesinde öngörülen yönteme uygun olarak yaptığı görev itirazının reddedilmesi ve 12/1. maddede belirtilen süre içinde Davalı vekilince başvuruda bulunması üzerine Danıştay Başsavcısınca, 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-Hâkim Engin SELİMOĞLU'nun, 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, davacının 775 ve 2981 sayılı Yasalar kapsamında tapu tahsis belgesi aldığı taşınmazın davalı TOKİ adına düzenlenen tapu kaydının iptali ile kendi adına 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.

Dosyanın incelenmesinden; Dava, daha önce hâzineye ait olup gecekondu önleme bölgesinde kalan ve sonradan TOKİ Başkanlığına bedelsiz devredilen taşınmazın, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında M.K adına tahsis edildiği, taşınmazın 1984 yılında davacıya hususi akit senediyle satıldığı, taşınmazda yapılan yapı nedeniyle 19.02.1988 tarihinde tapu tahsis belgesi düzenlendiği, tahsis belgesi ile zilyedi olduğu taşınmazın TOKİ Başkanlığı adına olan tapu kaydının iptal edilerek davacı adına tescili istemiyle açılmıştır.

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.

Belirtilen nedenlerle, Danıştay Başsavcısı'nın başvurusunun kabulü ile İstanbul (Anadolu) 27. Asliye Hukuk Mahkemesince (Bozma İlamına uymak suretiyle) verilen 09.07.2020 tarih ve E:2020/87 sayılı görevlilik kararının kaldırılması gerekmiştir.

S O N U Ç: Davanın çözümünde İDARİ YARGI yerinin görevli olduğuna, Danıştay Başsavcısı'nın başvurusunun kabulü ile İstanbul (Anadolu) 27. Asliye Hukuk Mahkemesince (Bozma İlamına uymak suretiyle) verilen 09.07.2020 tarih ve E:2020/87 sayılı GÖREVLİLİK KARARININ KALDIRILMASINA, 26.10.2020 gününde OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye
Burhan	Şükrü	Mehmet	Birol
ÜSTÜN	BOZER	AKSU	SONER

Üye	Üye	Üye
Aydemir	Nurdane	Bilal
TUNÇ	TOPUZ	ÇALIŞKAN