T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/661
KARAR NO : 2022/155
KARAR TR : 21/03/2022

ÖZET: Yolsuz tescil iddiasıyla ayni hakka ilişkin açılan tapu iptali ve tescili davasının, Türk Medeni Kanunu'nun zilyetlik ve tapu sicili hükümleri kapsamında ADLİ YARGI YERİNDE görülmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacı : M..G
Davalı : Eyyubiye Belediye Başkanlığı

I. DAVA KONUSU OLAY

1. Davacının zilyedi ve maliki olduğunu öne sürdüğü ve üzerindeki yapı için yapı kayıt belgesi aldığı taşınmazın yolsuz olarak davalı belediye lehine yapılan tescilinin iptali ve kendi adına tescili talebiyle adli yargı yerinde dava açılmıştır.

II. UYUŞMAZLIĞA İLİŞKİN BAŞVURU SÜRECİ

A. Adli Yargıda

2. **Şanlıurfa 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 17/09/2020 tarihli ve E.2020/508, K.2020/676 sayılı kararı** ile, herhangi bir gerekçe gösterilmeksizin "*uyuşmazlığın çözümünün idari yargının görevi kapsamında bulunduğu"* gerekçesiyle yargı yolu yönünden davanın usulden reddine karar verilmiştir. Bu karar, istinaf edilmeksizin 08/09/2021 tarihinde kesinleşmiştir.

3. Davacı, bunun üzerine aynı istemle idari yargı yerinde iptal davası açmıştır.

B. İdari Yargıda

4. **Şanlıurfa 1. İdare Mahkemesinin 27/09/2021 tarihli ve E.2021/1347 sayılı ara kararı**ile, *"mülkiyet hakkına dayalı tapu iptali ve tescili davasında adli yargının görevli olduğu"* gerekçesiyle 2247 sayılı Kanun'un 19. maddesi uyarınca dava dosyasının Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmesine karar verilmiştir.

III. İLGİLİ HUKUK

5. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun *"Satın alma usulü"* başlıklı 8. maddesinin birinci, beşinci ve altıncı fıkraları şöyledir:

> *"(1) İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır.*
>
> *(5) Malik veya yetkili temsilcisi tarafından, bu yazının tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde, kamulaştırmaya konu taşınmaz malı pazarlıkla ve anlaşarak satmak veya trampa isteği ile birlikte idareye başvurulması hâlinde; komisyonca tayin edilen tarihte pazarlık görüşmeleri yapılır, tespit edilen tahminî değeri geçmemek üzere bedelde veya trampada anlaşmaya varılması hâlinde, yapılan bu anlaşmaya ilişkin bir tutanak düzenlenir ve anlaşma konusu taşınmaz malın tüm hukuki ve fiili vasıfları ile kamulaştırma bedelini, malikin kimlik bilgilerini ve taşınmazların tapuda tesciline veya terkinine dair kabul beyanlarını da ihtiva eden tutanak, malik veya yetkili temsilcisi ve komisyon üyeleri tarafından imzalanır. Bu tutanak malikin ferağ beyanı ve tapuda idare adına yapılacak tescilin hukuki sebebi sayılır.*
>
> *(6) İdarece, anlaşma tutanağının tanzim tarihinden itibaren en geç kırk beş gün içinde, tutanakta belirtilen bedel hazır edilerek, idarenin anlaşma tutanağı ve kamulaştırma öncesi taşınmaz üzerindeki tüm takyidat ve haklardan arındırıldığını bildiren yazıya istinaden idare adına tapuya resen tescil veya terkin edilir. Tapuya resen tescil veya terkinden sonra kamulaştırma bedeli kendilerine ödenir."*

6. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1024. maddesi şöyledir:

"Bir aynî hak yolsuz olarak (tapuya) tescil edilmiş ise, bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi bu tescile dayanamaz.

Bağlayıcı olmayan bir hukukî işleme dayanan veya hukukî sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur.

Böyle bir tescil yüzünden aynî hakkı zedelenen kimse, tescilin yolsuz olduğunu iyiniyetli olmayan üçüncü kişilere karşı doğrudan doğruya ileri sürebilir."

7. Aynı Kanun'un 1025. maddesi şöyledir:

Bir aynî hak yolsuz olarak tescil edilmiş veya bir tescil yolsuz olarak terkin olunmuş ya da değiştirilmiş ise, bu yüzden aynî hakkı zedelenen kimse tapu sicilinin düzeltilmesini dava edebilir.

İyiniyetli üçüncü kişilerin bu tescile dayanarak kazandıkları aynî haklar ve her türlü tazminat istemi saklıdır."

8. Aynı Kanun'un 1027. maddesinin birinci fıkrası şöyledir:

"İlgililerin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memuru, tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararıyla düzeltebilir."

9. 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun*"Asliye hukuk mahkemelerinin görevi"* başlıklı 2. maddesinin birinci fıkrası şöyledir:

"Dava konusunun değer ve miktarına bakılmaksızın malvarlığı haklarına ilişkin davalarla, şahıs varlığına ilişkin davalarda görevli mahkeme, aksine bir düzenleme bulunmadıkça asliye hukuk mahkemesidir."

10. Aynı Kanun'un *"Taşınmazın aynından doğan davalarda yetki"* başlıklı 12.maddesinin birinci fıkrası şöyledir:

"Taşınmaz üzerindeki ayni hakka ilişkin veya ayni hak sahipliğinde değişikliğe yol açabilecek davalar ile taşınmazın zilyetliğine yahut alıkoyma hakkına ilişkin davalarda, taşınmazın bulunduğu yer (asliye hukuk) mahkemesi kesin yetkilidir."

11. 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2. maddesine göre, *"İdari dava türleri"* şunlardır:

a) İdarî işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaatleri ihlâl edilenler tarafından açılan iptal davaları,

b) İdari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları,

c) 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."

IV. İNCELEME VE GEREKÇE

A. İlk İnceleme

12. Uyuşmazlık Mahkemesinin Muammer TOPAL'ın başkanlığında, Üyeler Birol SONER, Nilgün TAŞ, Doğan AĞIRMAN, Aydemir TUNÇ, Nurdane TOPUZ ve Ahmet ARSLAN'ın katılımlarıyla yapılan 21/03/2022 tarihli toplantısında; 2247 sayılı Kanun'un 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre, İdare Mahkemesince, anılan Kanun'un 19. maddesine göre başvuruda bulunulmuş olduğu, Mahkemece idari yargı dosyasının ekinde adli yargı dosyası ile birlikte Uyuşmazlık Mahkemesine gönderildiği ve usule ilişkin herhangi bir noksanlık bulunmadığı anlaşıldığından görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oy birliği ile karar verildi.

B. Esasın İncelenmesi

13. Raportör-Hâkim Murat UÇUR'un davanın çözümünde adli 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 adli yargının görevli olduğu yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

14. Dava, davacının maliki ve kullanıcısı olduğunu öne sürdüğü ve üzerindeki yapı için yapı kayıt belgesi aldığı taşınmazın 2942 sayılı Kanun'un 8. maddesi kapsamında davalı belediyece üçüncü kişiden satın alma yoluyla kamulaştırıldığı ve belediye lehine tapu tescilinin yapıldığı, bu tescilin ayni hakkı nedeniyle yolsuz olduğu iddiasıyla tapu iptali ve davacı adına tescili talebiyle açılmıştır.

15. Dosyanın incelenmesinden; Şanlıurfa İli, ... İlçesi, ..., ... ada ve .. sayılı parselde kayıtlı taşınmazın zilyedi ve maliki olduğunu öne süren ve üzerindeki yapı için yapı kayıt belgesi alan davacı dışındaki üçüncü şahıs ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesi kapsamında bu taşınmazın satımı konusunda anlaşan ve buna istinaden belediye lehine yapılan tapu tescilinin yolsuz olduğu iddiasıyla tapu iptali ve davacı adına tescilinin istenildiği, somut olayda kamulaştırma sürecine, işlemlerine ve/veya yapı kayıt belgesine ilişkin bir uyuşmazlığın söz konusu olmadığı anlaşılmıştır.

16. Somut olayda davacının talebi, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun taşınmaz mülkiyeti ve tapu sicili (tescil) hükümleri ile ilgili olup, 6100 sayılı Kanun'un yukarıda yer verilen ilgili maddeleri çerçevesinde mal varlığı haklarına ilişkin davalarda görevli mahkemenin aksine bir düzenleme bulunmadıkça asliye hukuk mahkemesi olduğu, taşınmaz üzerindeki ayni hakka ilişkin veya ayni hak sahipliğinde değişikliğe yol açabilecek davalarda da taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinin kesin yetkili olduğu anlaşılmaktadır. Bu sebeplerle, dava konusu taşınmazla ilgili olarak yolsuz tescil iddiasıyla tapunun iptal edilerek davacı adına tescil edilmesine yönelik açılan davanın adli yargı yerinde görülmesi gerekmektedir.

17. Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak; Şanlıurfa 1. İdare Mahkemesinin başvurusunun kabulü ile Şanlıurfa 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin görevsizlik kararının kaldırılması gerekmiştir.

V. HÜKÜM

Açıklanan nedenlerle;

A. Davanın çözümünde ADLİ YARGI YERİNİN GÖREVLİ OLDUĞUNA,

B. Şanlıurfa 1. İdare Mahkemesinin BAŞVURUSUNUN KABULÜ ile, Şanlıurfa 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 17/09/2020 tarihli ve E.2020/508, K.2020/676 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA,

21/03/2022 tarihinde, OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye
Muammer	Birol	Nilgün	Doğan
TOPAL	SONER	TAŞ	AĞIRMAN

Üye	Üye	Üye
Aydemir	Nurdane	Ahmet
TUNÇ	TOPUZ	ARSLAN