T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2022/400
KARAR NO : 2022/632
KARAR TR : 28/11/2022

ÖZET: Davalı kurum tarafından dava dışı yüklenicinin vergi borcunun tahsili için, kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden davacılar taşınmazı üzerine konulan haciz şerhinin kaldırılması istemiyle açılan davanın, ADLİ YARGI YERİNDE görülmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacılar : O. Y vd.
Vekili : Av. D. E. E
Davalı : Muğla Vergi Dairesi Başkanlığı
Vekili : Av. S. E

I. DAVA KONUSU OLAY

1. Davacılar vekili, müvekkillerine ait Muğla İli, Menteşe İlçesi, ... Mahallesi, ... Sokak ....pafta .... ada .... parsel sayılı taşınmaz üzerine asıl borçlu olan müteahhit H. S'nun vergi borçları nedeniyle, Aydın 2. Noterliğinin 09/06/2009 tarih ve 11261 sayılı düzenleme şeklindeki gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden, davalı tarafından 20/03/2012 tarihli yazı ile haciz işlemi uygulandığını, davacılara düşecek bağımsız bölümler üzerindeki haczin kaldırılması talebi üzerine taşınmaz üzerindeki hacizlerin kat irtifakına göre H. S'ya ait bağımsız bölümler ile sınırlandırıldığını, bilahare müteahhit tarafından kat karşılığı inşaat sözleşmesinin, tüm haklarından feragat edilmek suretiyle geçmişe etkili olarak tek taraflı olarak feshedildiğini ileri sürerek, kat karşılığı inşaat sözleşmesinin feshedilmesi nedeniyle dayanaksız hale gelen haciz işleminin kaldırılması için yapılan başvurunun reddine ilişkin 04/12/2015 tarih ve 24153 sayılı işlemin iptali istemiyle idari yargı yerinde dava açmıştır.

II. UYUŞMAZLIĞA İLİŞKİN BAŞVURU SÜRECİ

A. İdari Yargıda

2. Muğla Vergi Mahkemesi 21/03/2016 tarihli ve E.2015/898, K.2016/287 sayılı kararı ile, asıl borçlu H. S'nun vergi borçları nedeniyle davacılara ait gayrimenkul üzerinde Aydın 2. Noterliğinin 09/06/2009 tarih ve 11261 sayılı düzenleme şeklindeki gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi hükümleri uyarınca uygulanan haciz işleminin, sözleşmenin tarafı olan asıl borçlu tarafından 18/06/2015 tarihinde feshedilmesi nedeniyle dayanaksız hale geldiği, davacılar vekili tarafından haciz işleminin kaldırılması istemiyle yapılan başvurunun reddine ilişkin 04/12/2015 günlü ve 24153 sayılı işlemde hukuka ve mevzuata uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle davanın kabulüne karar vermiş, kararın davalı tarafından temyiz edilmesi üzerine, Danıştay Dokuzuncu Daire 12/11/2019 tarihli ve E.2016/16353, K.2019/5674 sayılı kararı ile hükmü onamıştır. Yine davalı tarafından karar düzeltme yoluna gidilmiştir.

3. Danıştay Dokuzuncu Daire 27/05/2021 tarihli ve E.2020/183, K.2021/3351 sayılı kararı ile, davanın görev yönünden reddi gerekirken işin esasını inceleyerek davayı kabul eden Vergi Mahkemesi kararında isabet bulunmadığı gerekçesiyle, Vergi Mahkemesi kararının bozulmasına karar vermiştir. Kararın ilgili kısımları şöyledir:

"...dava konusu edilen hususun; 6183 sayılı Kanun'a göre tesis edilen haciz işleminin unsurlarındaki bir hukuka aykırılık iddiası olmayıp, davacıların edindiği taşınmaz malın tapu kaydında yer alan sınırlamanın kaldırılması isteğine, dolayısıyla mülkiyet hakkının muhafazasına yönelik olduğu, hacze konu borcun borçlusunun dava dışı müteahhit H. S, alacaklısının ise Muğla Vergi Dairesi Müdürlüğü olduğu, davacılara ait taşınmaza ilişkin gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesinin kurulmasından sonra ve müteahhit tarafından sözleşmenin tek taraflı olarak feshedilmesinden önceki aşamada tapu kaydına konulmuş olan haciz şerhinin, taşınmazın maliki olan davacılara karşı etkisinin ve haczin kaldırılması konusunun değerlendirilmesine ilişkin olduğu anlaşıldığından, davaya konu taşınmaz mülkiyeti ile ilgili uyuşmazlığı çözmekle görevli olan yargı kolunun adli yargı mahkemeleri olduğu açıktır.

Nitekim, benzer bir konuda verilmiş Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü 28/12/2015 tarih ve E:2015/853, K:2015/888 sayılı kararı da bu yöndedir."

4. **Muğla Vergi Mahkemesi 16/07/2021 tarihli ve E.2021/1097, K.2021/1565 sayılı kararı ile**, davanın adli yargı yerinde görülmesi gerektiğinden bahisle davanın görev yönünden reddine karar vermiş, karar kesinleşmiştir.

5. Bu kez davacılar vekili, sözleşme ilişkisi sona erdiğinden arsa sahibi olarak yükleniciye verilecek taşınmazlar üzerine konulan hacizlerden sorumlu olmadıklarının tespitine karar verilmesi istemiyle adli yargı yerinde dava açmıştır.

B. Adli Yargıda

6. **Muğla 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 09/02/2022 tarihli ve E.2021/537, K.2022/24 sayılı kararı ile,** uyuşmazlığın çözümünün vergi mahkemesinin görev alanına girdiği gerekçesiyle dava dilekçesinin görev yönünden reddine karar vermiştir. Karar istinaf edilmeksizin kesinleşmiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

"...Davanın konusunun sonuç olarak Muğla Vergi Dairesi Başkanlığı'nca haksız yere konulan vergi borçlarının iptali olduğu, bu hususta davacı tarafından Muğla Vergi Mahkemesi'ne açılan davada öncelikle kabul kararı verildiği ve bu kararın onandığı, sonrasında karar düzeltme yolu ile mahkemenin görevsizliğine hükmedildiği ancak dava konusunun esasen haksız yere konulan vergi borcunun iptali olduğu ve davaya bakmakla Muğla Vergi Mahkemesi'nin görevli olduğu anlaşılmış olmakla, dava dilekçesinin görev yönünden reddine, mahkememizin görevsizliğine, davaya bakmakla Muğla Vergi Mahkemesi'nin görevli olduğuna ..."

III. İLGİLİ HUKUK

7. 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun'un, 1. maddesinin birinci fıkrası şöyledir:

"Devlete, vilayet hususi idarelerine ve belediyelere ait vergi, resim, harç, ceza tahkik ve takiplerine ait muhakeme masrafı, vergi cezası, para cezası gibi asli, gecikme zammı, faiz gibi fer'i amme alacakları ve aynı idarelerin akitten, haksız fiil ve haksız iktisaptan doğanlar dışında kalan ve amme hizmetleri tatbikatından mütevellit olan diğer alacakları ile; bunların takip masrafları hakkında bu kanun hükümleri tatbik olunur."

8. Bu Kanun'un *"Haciz"* başlıklı 62. maddesi şöyledir:

"Borçlunun, mal bildiriminde gösterilen veya tahsil dairesince tesbit edilen borçlu veya üçüncü şahıslar elindeki menkul malları ile gayrimenkullerinden, alacak ve haklarından amme alacağına yetecek miktarı tahsil dairesince haczolunur.

Maliye Bakanlığı amme alacaklarının takibinde haczolunacak malların tespiti amacıyla yapılacak mal varlığı araştırmasının şekli, alanı ve kapsamı ile araştırma yapılacak amme alacaklarının türü ve tutarını belirlemeye yetkilidir. Bu yetki alacaklı amme idaresi itibarıyla da kullanılabilir.

Borçlu tarafından başkasının olduğu beyan veya üçüncü şahıs tarafından ihtiyaten haciz veya istihkak iddia edilmiş bulunan malların haczi en sonraya bırakılır.

Ancak haczolunan gayrimenkul artırmaya çıkarılmadan, borçlu, borcun itfasına yetecek menkul mal veya vadesi gelmiş sağlam alacak gösterirse gayrimenkul üzerinde haciz baki kalmak üzere gösterilen menkul veya alacak da haczolunur.

Şu kadar ki, bu suretle mahcuz kalan gayrimenkulün idare ve işletmesine ve hasılat ve menfaatlerine tahsil dairesi müdahale etmez. Tahsil dairesi alacaklı amme idaresi ile borçlunun menfaatlerini mümkün olduğu kadar telif etmekle mükelleftir."

9. Aynı Kanun'un *"Gayrimenkul malların, gemilerin haczi"* başlıklı 88. maddesinin birinci fıkrası şöyledir:

"Her türlü gayrimenkul malların, gemilerin haczi sicillerine işlenmek üzere haciz keyfiyetinin tapuya veya gemi sicillerinin tutulduğu daireye tebliğ edilmesi suretiyle yapılır. Tahsil dairelerince düzenlenen haciz bildirileri, alacaklı tahsil dairelerince ya da alacaklı amme idaresi vasıtasıyla, posta yerine elektronik ortamda tebliğ edilebilir ve bu tebligatlara elektronik ortamda cevap verilebilir. Elektronik ortamda yapılacak tebliğe ve cevapların elektronik ortamda verilebilmesine ilişkin usul ve esasları belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir."

10. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 705. maddesi şöyledir:

"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."

11. Kanun'un 997. maddesi şöyledir:

"Taşınmazlar üzerindeki hakları göstermek üzere tapu sicili tutulur.

Tapu sicili, tapu kütüğü ve kat mülkiyeti kütüğü ile bunları tamamlayan yevmiye defteri ve belgeler ile plânlardan oluşur.

Sicilin örneği, nasıl tutulacağı ve yardımcı siciller Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle belirlenir."

12. Kanun'un 1000. maddesi şöyledir:

"Her taşınmaza kütükte bir sayfa ayrılır ve sayfa numaraları birbirini izler.

Bir taşınmazın bölünmesi veya birden çok taşınmazın birleştirilmesi hâlinde uyulacak usul Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle belirlenir.

Kütüğün her sayfasındaki özel sütunlara şunlar tescil edilir:

1. Mülkiyet,

2. Taşınmaz üzerinde kurulmuş olan veya o taşınmaz lehine başka taşınmaz üzerinde kurulmuş bulunan irtifak hakları ile taşınmaz yükü,

3. Taşınmaz üzerindeki rehin hakları.

Eklentiler, malikin isteği üzerine beyanlar sütununa kaydedilir. Yapılan bu kayıt, ancak kütükte hak sahibi olarak görünenlerin rızasıyla kütükten silinebilir."

13. Kanun'un *"Kişisel haklarda"* başlıklı 1009. maddesi şöyledir:

"Arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalım, gerialım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerhedilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne şerhedilebilir.

Bunlar şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir."

14. Aynı Kanun'un *"Tasarruf yetkisinin kısıtlanmasında"* başlıklı 1010. maddesi şöyledir:

"Aşağıdaki sebeplere dayanan tasarruf yetkisi kısıtlamaları, tapu kütüğüne şerh verilebilir:

1. Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları,

2. Haciz, iflâs kararı veya konkordato ile verilen süre,

3. Aile yurdu kurulması, artmirasçı atanması gibi şerh verilmesi kanunen öngörülen işlemler.

Tasarruf yetkisi kısıtlamaları, şerh verilmekle taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir."

15. Kanun'un 1022. maddesi şöyledir:

"Aynî haklar, kütüğe tescil ile doğar; sıralarını ve tarihlerini tescile göre alır.

Tescilin etkisi, kanunen öngörülen belgeler isteme eklenmiş veya geçici tescil hâlinde belgelerin uygun zamanda tamamlanmış olması koşuluyla yevmiye defterine yapılan kayıt tarihinden başlar.

Bir hakkın içeriği, tescilin sınırları içinde, dayandığı belgelere göre veya diğer herhangi bir yolla belirlenir"

16. 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 91. maddesi şöyledir:

"(Değişik: 9/11/1988-3494/10 md.) Taşınmazın haczi ile tasarruf hakkı Medeni Kanunun 920 nci maddesi anlamında tahdide uğrar. Sicile kaydedilmek üzere haciz keyfiyeti, ne miktar meblağ için yapıldığı ve alacaklının adı ile tebliğe yarar adresi icra dairesi tarafından tapu siciline bildirilir. Adresi değişen alacaklı masrafını vermek sureti ile yeni adresinin tapuya bildirilmesini icra dairesinden istemeye mecburdur.

Hacze yeni alacaklılar iştirak eder veya haciz kalkarsa bu hususlar da tapu siciline haber verilir.

(Ek fıkra: 17/7/2003-4949/23 md.) Hacizli taşınmazın el değiştirmesi hâlinde 148/a maddesi uygulanır."

17. 2576 sayılı Bölge İdare Mahkemeleri, İdare Mahkemeleri ve Vergi Mahkemelerinin Kuruluşu ve Görevleri Hakkında Kanun'un *"Vergi Mahkemelerinin görevleri"* başlıklı 6. maddesi şöyledir:

"Vergi mahkemeleri:

a) Genel bütçeye, il özel idareleri, belediye ve köylere ait vergi, resim ve harçlar ile benzeri mali yükümler ve bunların zam ve cezaları ile tarifelere ilişkin davaları,

b) (a) bendindeki konularda 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun uygulanmasına ilişkin davaları,

c) Diğer kanunlarla verilen işleri,

Çözümler."

IV. İNCELEME VE GEREKÇE

A. İlk İnceleme

18. Uyuşmazlık Mahkemesinin Muammer TOPAL'ın başkanlığında, Üyeler Nilgün TAŞ, Doğan AĞIRMAN, Eyüp SARICALAR, Ahmet ARSLAN, Mahmut BALLI ve Bilal ÇALIŞKAN'ınkatılımlarıyla yapılan 28/11/2022 tarihli toplantısında; 2247 sayılı Kanun'un 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre, idari ve adli yargı yerleri arasında anılan Kanun'un 14. maddesinde öngörülen biçimde olumsuz görev uyuşmazlığı doğduğu, idari yargı ve adli yargı dosyalarının 15. maddede belirtilen yönteme uygun olarak davacının istemi üzerine son görevsizlik kararını veren mahkemece Uyuşmazlık Mahkemesine gönderildiği ve usule ilişkin işlemlerde herhangi bir noksanlık bulunmadığı

anlaşıldığından görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oy birliği ile karar verildi.

B. Esasın İncelenmesi

19. Raportör-Hâkim Arzu ÇETİNDERE ŞAŞI'nın 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:

20. Dava, davalı kurum tarafından dava dışı yüklenicinin vergi borcunun tahsili için, kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden davacılar taşınmazı üzerine konulan haciz şerhinin kaldırılması istemiyle yapılan başvurunun reddine ilişkin 04/12/2015 tarih ve 24153 sayılı işlemin iptali istemiyle idari yargı yerinde, sözleşme ilişkisi sona erdiğinden arsa sahibi olarak yükleniciye verilecek taşınmazlar üzerine konulan hacizlerden sorumlu olmadıklarının tespitine karar verilmesi istemiyle de adli yargı yerinde açılmıştır.

21. 2004 sayılı Kanun'un 91. maddesi hükmü gereğince, gayrimenkulün haczi ile takip konusu borç ve eşya arasında ilişki kurulur ve tasarruf yetkisi 4721 sayılı Kanun'un 1010. maddesi anlamında kısıtlanmış olur. Bu tür kişisel haklar tapu kütüğüne şerh verilmekle hak sahibine eşya üzerinde dolaylı da olsa hâkimiyet kurma hakkı sağlamaz ise de tasarruf yetkisinin dar anlamda kısıtlanması sonucunu doğurduğundan taşınmaz üzerinde sonradan bu hakla bağdaşmayan hak kazanan kişilere karşı da ileri sürülebilir hale gelir. Haciz şerhinin usulsüz konulduğunun saptanması veya lehtarın talebi üzerine kaldırılması mümkün olduğu gibi 4721 sayılı Kanun'un 1010. maddesi uyarınca borcun ödenmesi, icra takibinin düşmesi ya da herhangi bir sebeple sona ermesi halinde de taşınmaz kaydının terkini mümkündür.

22. Uyuşmazlığın çözümü için arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin hukukî niteliğinin de kısaca açıklanmasında fayda vardır. Arsa payı karşılığı kat yapım sözleşmeleri, inşaat sözleşmelerinin bir türüdür. Bu sözleşmelerde genel olarak, müteahhit kendi malzemesi ile yapacağı inşaattan bir bölümünü arsa sahibine vermeyi yükümlenmesine karşılık, arsa sahibi de üzerinde inşaat yapılacak arsanın belli bir payını yahut tamamını tapuda müteahhit adına intikal ettirmeyi taahhüt eder. Bu suretle, müteahhidin yapıp teslim edeceği daireler ve bağımsız bölümlerin bedel olarak karşılığı, arsa üzerinden verilecek pay ile aynî olarak ödenmektedir.

23. Dosyanın incelenmesinden, davacılara ait Muğla İli, Menteşe İlçesi, ... Mahallesi, ... Sokak ....pafta .... ada .... parsel sayılı taşınmaz üzerine asıl borçlu olan müteahhit H. S'nun vergi borçları nedeniyle Aydın 2. Noterliğinin 09/06/2009 tarih ve 11261 sayılı düzenleme şeklindeki gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden, davalı tarafından haciz işlemi uygulandığı, davacıların taşınmaz üzerindeki tasarruf yetkisinin 4721 sayılı Kanun'un 1010. maddesi kapsamında haciz işlemi ile kısıtlandığı, davalı vergi idaresinin 6183 sayılı Kanun'a göre tesis ettiği haciz işlemine, nevine, miktarına veya unsurlarına ilişkin bir uyuşmazlığın söz konusu olmadığı, dava konusunun esasen amme alacağının tarafı olmayan ve davacıların mülkiyet hakkının korunmasına yönelik olan haciz şerhinin terkinine ilişkin olduğu anlaşılmıştır.

24. Bu durumda anılan yasal düzenlemeler ve dosya kapsamına göre, davalı vergi idaresinin, amme alacağının tahsili maksadıyla, dava dışı yüklenici aleyhine 6183 sayılı Kanun hükümleri uyarınca davacılar taşınmazı üzerine tesis ettiği haciz işlemi, 4721 sayılı Kanun'da düzenlenmiş olan gayrimenkulün tasarruf yetkisinin kısıtlanmasına yönelik olduğundan, eş söyleyişle taşınmaz mülkiyetine ilişkin olduğundan, davanın adli yargı yerinde ve genel mahkemede çözümlenmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.

25. Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak, Muğla 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 09/02/2022 tarihli ve E.2021/537, K.2022/24 sayılı görevsizlik kararının kaldırılması gerekmiştir.

V. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

A. Davanın çözümünde ADLİ YARGININ GÖREVLİ OLDUĞUNA,

B. Muğla 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 09/02/2022 tarihli ve E.2021/537, K.2022/24 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA,

28/11/2022 tarihinde, OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye
Muammer	Nilgün	Doğan	Eyüp
TOPAL	TAŞ	AĞIRMAN	SARICALAR

Üye	Üye	Üye
Ahmet	Mahmut	Bilal
ARSLAN	BALLI	ÇALIŞKAN