T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/383
KARAR NO : 2023/615
KARAR TR : 16/10/2023

ÖZET: Davacının 3194 sayılı Kanun'un Geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi aldığı ve belirtilen şartları taşıdığından bahisle kendisine taşınmazın satışının yapılması isteminden kaynaklanan uyuşmazlığın çözümünde İDARİ YARGI YERİNİN GÖREVLİ olduğu hk.

K A R A R

Davacı : F.Y
Vekilleri : Av. H.B
Davalı : Altındağ Belediye Başkanlığı
Vekili : Av. M.A

I. DAVA KONUSU OLAY

1. Davacı vekili, müvekkilinin Ankara ili, Altındağ ilçesi, ... Mah. Eryokuşu Sok. No: ... adresinde, imarın...ada, ... parselde davalı belediye adına kayıtlı arsa üzerinde yapılan ve başkasından satın aldığı konutta yaklaşık olarak 35-40 yıldır yaşadığını, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi kapsamında yaptığı başvuru üzerine kendisine 15/05/2019 düzenleme tarihli ve CYTCEL8G numaralı *"Yapı Kayıt Belgesi"* verildiğini, müvekkilinin binanın üzerinde bulunduğu arsasının kendisine satılmasını defalarca talep etmesine rağmen olumlu bir cevap alamadığını, müvekkilinin davaya konu yapının bedelini Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na ödenmiş olmasına rağmen davalı Altındağ Belediye Başkanlığının arsanın müvekkili adına tescilini sağlamadığını, bunun ilgili mevzuata aykırı olduğunu; müvekkilinin Yapı Kayıt Belgesi ile sahip olduğu gecekondunun bulunduğu bölgede ıslah imar planlarının tamamlandığını, imar parsellerine bölündüğünü ancak davalı idarenin aradan geçen uzun zamana karşın taşınmazın tapusunu vermediğini ifade ederek; Ankara ili, Altındağ ilçesi, ...Mahallesinde bulunan ve tapunun ...ada,...parselinde davalı belediye adına kayıtlı olan 342 m2 arsa (taşınmaz) hissesinin, davalı adına olan tapu kaydının iptali ile müvekkili adına tesciline karar verilmesi istemiyle adli yargı yerinde dava açmıştır.

2. Davalı vekili, davacının iddiasının 3194 sayılı Kanundan kaynaklandığını, yapı kayıt belgesine dayalı hak iddiasına ilişkin davanın idari yargıda görülmesi gerektiğini ileri sürerek yargı yolu itirazında bulunmuştur.

II. UYUŞMAZLIĞA İLİŞKİN BAŞVURU SÜRECİ

A. Adli Yargıda

3. **Ankara 23. Asliye Hukuk Mahkemesi 01/12/2022 tarih ve E.2022/281 sayı**ile, davalı idarenin görev itirazının reddine karar vermiştir.

4. Davalı idare vekili tarafından, süresi içinde verilen dilekçe ile olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılması istemiyle başvuruda bulunulması üzerine dilekçe, dava dosyasının bir örneği ile birlikte Danıştay Başsavcılığına gönderilmiştir.

B. Olumlu Görev Uyuşmazlığı Çıkarılmasına İlişkin Danıştay Başsavcılığı Talebi

5. Danıştay Başsavcısı, 3194 sayılı Kanun hükümlerinin idarece idarî işlem tesis edilmek suretiyle uygulanmasından kaynaklanan uyuşmazlığın idarî yargı yerince çözümlenmesi gerektiği düşüncesiyle, 2247 sayılı Kanun'un 10. maddesi uyarınca olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılmasına ve dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmesine karar vermiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

> *"Tapu iptal ve tescil davaları, Türk Medenî Kanunu (TMK)'nun 1025. maddesinde ifadesini bulan tapu sicilinin düzeltilmesi davasıdır. "Yolsuz tescilde" başlıklı TMK.nun 1025. maddesinde, "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." denilmek suretiyle düzeltim/tapu iptali ve tescil davası dolaylı olarak ifade edilmiştir.Tapu iptal ve tescil davaları, tapu sicili düzeltilmesi davalarının bir bölümünü oluşturur. TMK.nun 1025. maddesinde ifadesini bulan sicilin düzeltilmesi davası, tapu iptali ve tescil davalarını da içine alan geniş kapsamlı bir kavramdır. (Süleyman Sapanoğlu, Tapu İptali ve Tescil Davaları,2021,6.baskı, s 29)*
>
> *3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesine ve Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usûl ve*

Esaslara göre, idarenin, hak sahibi olduğu tespit edilen kişilere taşınmazın satışını yaparak tapu verme konusundaki yetkisi İdarî nitelik taşıyan uygulama işlemlerinin doğrudan bir sonucu olup bu yolla kurulan mülkiyet Türk Medenî Kanunu hükümleri dışında idarî bir işlemin icrası niteliğini taşımaktadır.

Davacı, adlî yargı yerinde, mevcut tapu kaydının iptali ve kendi adına tescili istemiyle dava açmış ve İdarî bir işlemin iptalini istememiş ise de, bu davayı açmadan önce, taşınmazın kendisine satılması için idareye yaptığı başvuruların idarece reddedildiği gözetildiğinde dava açmaktaki asıl amacının, TMK'nun 1025. maddesinde belirtilen anlamda yolsuz tescil iddiasına dayalı olarak tapu sicilinin düzeltilmesini sağlamaya yönelik olmayıp, idare tarafından düzenlenen yapı kayıt belgesine dayalı olarak taşınmazın idarece kendisine satılmasını temin etmeye yönelik bulunduğu, dolayısıyla uyuşmazlığın, 3194 sayılı Kanuna göre davacının hak sahibi olup olmadığına ilişkin olduğu, Türk Medenî Kanunu hükümlerine dayalı bir mülkiyet iddiasından kaynaklanmadığı anlaşılmaktadır.

Başka bir anlatımla, davacı kadastro veya tapulama çalışmalarına dayanılarak oluşturulan tapu sicilinin gerçeği yansıtmadığı, bu çalışmalar öncesinde kendisi maddî hukuka göre hak sahibi olduğu halde tapu siciline hatalı kayıt yapıldığı, bu itibarla bu uyumsuzluğun giderilmesi gerektiği ya da tescilin başka bir nedenle yolsuz olduğu yönünde bir iddiada bulunmayıp, evvelce maddî hukuka göre gerçek hak sahibi olan idarenin 3194 sayılı Kanunun geçici 16. maddesinde belirtilen şartları taşıdığı halde anılan Kanuna göre kendisine satış yapılması talebinin reddine ilişkin işleminin hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle idare adına olan tapu kaydının iptali istemiyle dava açtığından, bu dava ile elde etmek istediği sonuç, idarî işlemin hukuka aykırı olduğunun tespitini ve iptalini sağlamaktır.

Görevli yargı kolu belirlenirken tarafların nitelemesine bağlı kalınmaksızın somut vakıa ve uygulanacak hukuk kuralı belirlenerek yapılacak nitelemenin esas alınması gerektiğinden, davacının İdarî işlemin iptali sonucunu doğuracak mahiyetteki talebini iptal davası yerine tapu iptali ve tescil davası olarak nitelemesine itibar edilemez.

Bu nedenle, 3194 sayılı Kanun hükümlerinin idarece idarî işlem tesis edilmek suretiyle uygulanmasından kaynaklanan uyuşmazlığın, idarî işlemlerin iptalleri için açılan davaları İdarî dava türleri arasında sayan 2577 sayılı İdârî Yargılama Usûlü Kanununun 2. maddesinin (a) bendi uyarınca idarî yargı yerince çözümlenmesi gerekmektedir.

Nitekim, Uyuşmazlık Mahkemesinin 27/03/2023 tarihli ve E:2023/108, K:2023/250 sayılı kararı da bu görüşü destekler niteliktedir. "

6. Uyuşmazlık Mahkemesi Başkanlığınca 2247 sayılı Uyuşmazlık Mahkemesinin Kuruluş ve İşleyişi Hakkında Kanun'un 13. maddesine göre Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısının da yazılı düşüncesi istenilmiştir.

III. BAŞSAVCILIK DÜŞÜNCESİ

7. Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısı, uyuşmazlığın çözümünde idari yargının görevli olduğu ve 2247 sayılı Kanun'un 10. maddesi uyarınca yapılmış başvurunun kabulü gerektiği yönünde düşünce vermiştir. Düşüncenin ilgili kısmı şöyledir:

"...Kanun hükümleri ve Uyuşmazlık Mahkemesi kararları dikkate alınarak davaya konu olan olay incelendiğinde, davacı, 3194 sayılı Kanun'un geçici 16. maddesinin aradığı koşulların oluşması sebebiyle dava konusu taşınmazın kendi adına tescili istemiyle söz konusu davayı açtığından, davacının taşınmaz üzerindeki iddiası da, gayrimenkul mülkiyetinin kazanılma yollarına ilişkin Medeni Kanun hükümlerine değil, 3194 sayılı Kanun'da öngörülen hak sahipliği esasına dayandığı ve hak sahipliğinin tespiti ile geri alınmasının idari usul ve esaslar çerçevesinde belirlendiği de dikkate alındığında, 3194 sayılı Kanun'un geçici 16. maddesine dayanılarak açılan davanın, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunun'un 2. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinde yer alan iptal davaları kapsamında idari yargı yerince çözümlenmesi gerekmektedir."

IV. İLGİLİ HUKUK

8. 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun "*İdari dava türleri ve idari yargı yetkisinin sınırı"* başlıklı 2. maddesi şöyledir:

"1. (Değişik: 10/6/1994 - 4001/1 md.) İdari dava türleri şunlardır:

a) (İptal: Anayasa Mahkemesinin 21/9/1995 tarihli ve E:1995/27, K:1995/47 sayılı kararı ile; Yeniden Düzenleme: 8/6/2000-4577/5 md.) 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) (Değişik: 18/12/1999-4492/6 md.) 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.

2. İdari yargı yetkisi, idari eylem ve işlemlerin hukuka uygunluğunun denetimi ile sınırlıdır. İdari mahkemeler; yerindelik denetimi yapamazlar, yürütme görevinin kanunlarda ve Cumhurbaşkanlığı kararnamelerinde gösterilen şekil ve esaslara uygun olarak yerine getirilmesini kısıtlayacak, idari eylem

ve işlem niteliğinde veya idarenin takdir yetkisini kaldıracak biçimde yargı kararı veremezler.

3. (Mülga: 2/7/2018 - KHK-703/185 md.)"

9. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi şöyledir:

"(Ek: 11/5/2018-7143/16 md.)

Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir.

Yapının bulunduğu arsanın 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranında alınacak kayıt bedeli başvuru sahibi tarafından genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır. 6306 sayılı Kanun kapsamında kullanılmak üzere kaydedilen gelirler karşılığı Bakanlık bütçesine ödenek eklemeye Maliye Bakanı yetkilidir. Bu ödenek, dönüşüm projeleri özel hesabına aktarılarak kullanılır. Kayıt bedeline ilişkin oranı iki katına kadar artırmaya, yarısına kadar azaltmaya, yapının niteliğine ve bölgelere göre kademelendirmeye, ayrıca başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yöneliktir. Yapı Kayıt Belgesi alan yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir.

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun (İptal ibare: Anayasa Mahkemesinin 24/9/2020 tarihli ve E.:2019/21; K.:2020/51 sayılı Kararı ile) (...) uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.(1)

Yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, Yapı Kayıt Belgesi ile maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması ve imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edilmesi halinde yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilir. Bu durumda, ikinci fıkrada belirtilen bedelin iki katı ödenir.

Beşinci fıkra uyarınca kat mülkiyetine geçilmiş olması 6306 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmez.

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların, Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlar Bakanlığa tahsis edilir. Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin 31/12/2022 tarihine kadar yapacakları satın alma talepleri üzerine taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. (Ek cümleler:8/4/2022-7394/13 md.) Satış bedelinin tamamının peşin ödenmesi hâlinde yüzde yirmi, en az yarısının ödenmesi hâlinde yüzde on indirim uygulanır. Taksitli satışlarda satış bedelinin en az yüzde onu peşin ödenir, kalan bedel ise beş yıla kadar taksitlendirilir. Taksit tutarlarına kanunî faiz oranının yarısı uygulanır. Elde edilen gelirlerin yüzde yirmibeşi Bakanlığın dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilir. Kalanı ise bu maddenin ikinci fıkrasına göre genel bütçeye gelir kaydedilir. Ayrıca bu gelirler hakkında 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5 inci maddesinin beşinci fıkrası, yapı ve tesisler hakkında ise onbirinci fıkrası hükmü uygulanmaz. (Ek cümleler:4/7/2019-7181/14 md.) Yapı kayıt belgesine konu taşınmaz için 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre tapu tahsis belgesi alınması ve bu belgeye esas arsa bedellerinin ödenmiş olması hâlinde bu madde uyarınca ayrıca satış bedeli alınmaz.Yapı kayıt belgesi alınan taşınmazların satışa konu edilen kısımlarından yapı kayıt belgesi tarihi ile satış tarihi arasındaki dönem için ecrimisil alınmaz, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, satış tarihi itibarıyla tahsil edilen ecrimisil tutarı satış bedelinden mahsup edilir, bu tutardan fazlası iade edilmez.

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların belediyelere ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödenmek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan satılır.

Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar ile Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar bu madde hükümlerinden yararlandırılmaz.

Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır. Yapının depreme dayanıklılığı hususu malikin sorumluluğundadır.

Bu madde hükümleri, 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alan ile İstanbul tarihi yarımada içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda ve ayrıca 19/6/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda uygulanmaz.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlık ve Maliye Bakanlığı tarafından

müştereken belirlenir.."

10. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesine dayanılarak hazırlanan ve 06/06/2018 tarihli, 30443 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar'ın *'Yapı kayıt belgesi müracaatı'*başlıklı 4. maddesi şöyledir:

" (1) Yapı Kayıt Belgesi 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için verilir. Yapı Kayıt Belgesi için müracaatın 31/10/2018 tarihine kadar yapılması ve Yapı Kayıt Belgesi bedelinin 31/12/2018 tarihine kadar ödenmesi gerekir. Başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

(2)Yapı Kayıt Belgesi için yapı maliklerinden herhangi birisi veya vekili tarafından, e-Devlet üzerinden Yapı Kayıt Sistemindeki Yapı Kayıt Belgesi formunun doldurulması suretiyle müracaatta bulunulabileceği gibi kurum ve kuruluşlara başvurulmak suretiyle de müracaatta bulunulabilir.

(3)Müracaatın e-Devlet üzerinden yapılması durumunda, Yapı Kayıt Belgesi formunun eksiksiz olarak doldurulmasından ve Yapı Kayıt Belgesi bedelinin yatırılmasından sonra, Yapı Kayıt Sistemi tarafından oluşturulan Yapı Kayıt Belgesi talepte bulunan yapı sahibince e-Devlet üzerinden alınır.

(4)Müracaat kurum ve kuruluşlara yapılmış ise, Yapı Kayıt Belgesi formu müracaat sahibinin beyanına göre eksiksiz olarak doldurulur, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin yatırılması sağlanır, Yapı Kayıt Belgesi formu sistem üzerinden onaylanmak üzere Müdürlüğe gönderilir ve formun Müdürlükçe onaylanmasından sonra bir örneği talepte bulunan yapı sahibine verilir.

(5)Her yapı için sadece bir Yapı Kayıt Belgesi düzenlenir."

11. Aynı Esaslar'ın "*Yapı kayıt belgesi bedeli ve ödenmesi"* başlıklı 5. maddesi şöyledir*:*

" (1) Yapı Kayıt Belgesi bedeli, yapının bulunduğu arsanın 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden, konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranındadır. Yapı Kayıt Belgesi bedeli belirlenirken;

a)Yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri, ilgili belediyesinden temin edilen arsa ve arazi asgari metrekare birim değerleri esas alınmak suretiyle hesaplanır.

b)Yapının yaklaşık maliyet bedeli belirlenirken birim maliyet bedeli;

1)Tarımsal amaçlı basit binalar için 200 TL/ m2

2)1-2 katlı binalar ve basit sanayi yapıları için 600TL/m2

3)3-7 katlı binalar ve entegre sanayi yapıları için 1000TL/m2

4)8 ve daha yüksek katlı binalar için 1600 TL/m2

5)Lüks binalar, villa, alışveriş kompleksi, hastane, otel ve benzeri yapılar 2000 TL/m2

6)Güneş Enerjisi Santralleri (GES) 100.000 TL/MW esas alınmak suretiyle hesap yapılır.

c)Yapı Kayıt Belgesi bedeli; yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri ile binanın toplam yapı alanı dikkate alınarak hesaplanacak yapı yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden, yapının konut veya ticaret olarak tek kullanımlı veya karma kullanımlı olup olmadığı da gözetilerek ve karma kullanımlı yapılarda konut ve ticari olarak kullanılan alanların arsa oranları ayrı ayrı dikkate alınarak konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş katsayısı ile çarpılması suretiyle belirlenir.

(2)Yapı malikleri;

a)Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılardaki aykırılıklarda, birinci fıkranın (c) bendi uyarınca yapının tamamı için hesaplanan Yapı Kayıt Belgesi bedeline, kendi bağımsız bölümünün kullanım durumuna göre eşit olarak katılmak zorundadır. Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılardaki aykırılıklarda, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin tamamı ödenmeden Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmez. Yapı Kayıt Belgesi bedelinin tamamını ödeyen yapı maliki genel hükümler çerçevesinde diğer yapı maliklerinden kendi paylarına düşen miktarı talep etme hakkına sahiptir.

b)Yapı kullanma izni bulunan yapılardaki aykırılıklarda, aykırılıktan dolayı meydana gelen alan da dahil olmak üzere, kendi bağımsız bölümünün alanının, bağımsız bölümü ile aynı kullanıma sahip bölümlerin alanının toplamına oranının birinci fıkranın (c) bendi uyarınca hesaplanan Yapı Kayıt Belgesi bedeli ile çarpılması suretiyle hesap edilen bedeli ödemek zorundadır. Yapı kullanma izni bulunan yapılardaki aykırılıklarda, aykırılık hangi bağımsız bölüm/bölümler ile ilgili ise o bölüm/bağımsız bölümlerin yapı maliklerinin, kendi bağımsız bölümleri için ödenmesi gereken bedeli ödemeleri durumunda aykırılığı olan bağımsız bölüm belirtilerek Yapı Kayıt Belgesi düzenlenir. Bağımsız bölümünde aykırılık olmasına rağmen kendi bağımsız bölümüne düşen bedeli ödemeyen ve aykırılığı olan bağımsız bölümünü gösteren Yapı Kayıt Belgesi almayanlar aynı binada başka bir bağımsız bölüm için düzenlenen Yapı Kayıt Belgesinden faydalanmaz.

(3)Yapı Kayıt Belgesi bedeli, genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır."

12. Aynı Esaslar'ın "*Yapı kayıt belgesinin kullanım yerleri"* başlıklı 6. maddesi şöyledir*:*

" (1) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapıların malikleri, bu belgenin bir örneğini belediye ve mücavir alan sınırları içinde ilgili belediyesine, bu sınırlar dışında il özel idaresine vermek zorundadır.

(2)Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir.

(3)Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili 3194 sayılı Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile

tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.

(4)Yapı Kayıt Belgesi alındıktan sonra yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın kullanım maksadı değişiklikleri de dahil olmak üzere tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi yapılabilmesi için;

a)Yapı Kayıt Belgesi,

b)Mevcut yapının veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı ve yapı maliklerini de gösteren ve mimar tarafından yapılan ve ana gayrimenkulün yapı maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak imzalanan ve elektronik ortamda Tapu Müdürlüğüne ibraz edilen proje,

c)İmar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edildiğine ilişkin ilgili belediyesinden alınan belge,

ç) Bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran yapı maliki veya malikleri tarafından imzalanmış yönetim plânı,

d)Yapı Kayıt Belgesi ile zemin ve mimari proje uyumunu gösteren özel harita mühendislik büroları veya Lisanslı Harita Kadastro Büroları (LİHKAB) tarafından düzenlenmiş olan zemin tespit tutanağı ile birlikte ilgili tapu müdürlüğüne müracaatta bulunulur ve daha evvel Yapı Kayıt Belgesi için ödenen meblağ kadar bir bedelin genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığının merkez muhasebe birimi hesabına yatırılmasından sonra tapu müdürlüğünce belirtilen işlemler yapılır. Bu fıkranın (b) bendinde belirtilen projeyi hazırlayan mimar ile (d) bendinde belirtilen zemin tespit tutanağını hazırlayan mühendisler bu belgelerin içeriklerinin doğruluğundan yapı malikleri ile birlikte hukuken sorumludur.

(5)Kat mülkiyetine geçilmiş olması 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Ek 1 inci maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmez.

(6)İnşaat halindeki yapılarda 31/12/2017 tarihi itibari ile bitmiş olan kısımlar için ilave inşaat alanı ihdas etmemek şartı ile Yapı Kayıt Belgesi verilir ve Yapı Kayıt Belgesi verilen kısımların eksik inşaat işleri tamamlanabilir.

(7)Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda ruhsat alınmaksızın yapılabilecek basit onarım ve tadilatlar yapılabilir.

(8)Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda işyeri açma ve çalışma ruhsatı yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın verilir."

13. Aynı Esaslar'ın "*Hazineye ve belediyeye ait taşınmazlar üzerindeki yapılar*" başlıklı 7. maddesi şöyledir:

" (1) Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların Hâzineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlardan özel kanunları kapsamında kalan ve bu özel kanunlara göre değerlendirilmesi gerekenler dışında kalanlar Bakanlığa tahsis edilir. Tahsis işleminden sonra, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bu taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. Rayiç bedel Bakanlıkça tespit edilir veya ettirilir. Bu suretle yapılacak satışlarda satış bedeli, en az yüzde onu peşin ödenmek üzere beş yıla kadar taksitlendirilebilir. Taksit tutarlarına ödeme tarihine kadar kanunî faiz oranının yarısı uygulanır.

(2)Taşınmazın yüzölçümü büyük olmakla birlikte üzerindeki yapının küçük bir alanı kaplaması halinde yapının bulunduğu alan ifraz edilerek, ifrazın mümkün olmaması durumunda taşınmaz hisseli olarak satışa konu edilir.

(3)Birinci fıkra uyarınca yapılan satışlardan elde edilen gelirler genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır. Bu gelirler hakkında 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hâzineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5 inci maddesinin beşinci fıkrası hükmü uygulanmaz.

(4)Belediyelerin özel mülkiyetinde olan taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olan yapılara Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Böyle bir durumda, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödenmek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan bunlara satılır."

14. Aynı Esaslar'ın "*Yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek yapılar*" başlıklı 8. maddesi şöyledir:

"(1) Yapı Kayıt Belgesi;

a)18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde, 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanda,

b)İstanbul tarihi yarımada içinde 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda,

c)19/5/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda,

ç) Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde,

d)Kesinleşmiş planlar neticesinde sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş ve Maliye Bakanlığınca aynı

amaçla değerlendirilmek üzere ilgili kurumlara tahsis edilmiş Hâzineye ait taşınmazlar üzerinde, bulunan yapılar hakkında Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemez.

(2) Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir, bu belgenin sağlamış olduğu haklar geri alınır,Yapı Kayıt Belgesi bedeli olarak yatırılmış olan bedel iade edilmez ve belge düzenlenmesi safhasında yalan ve yanlış beyanda bulunulan müracaat sahibi hakkında 10 uncu maddenin ikinci fıkrası uyarınca suç duyurusunda bulunulur."

15. Aynı Esaslar'ın "*Yapı kayıt belgesinin geçerlilik süresi*" başlıklı 9. maddesi şöyledir:

" (1) Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır. Yapının depreme dayanıklılığı ve yapının fen ve sanat norm ve standartlarına aykırılığı hususu yapı malikinin sorumluluğundadır." kuralına yer verilmiştir.

V. İNCELEME VE GEREKÇE

A. İlk İnceleme

16. Uyuşmazlık Mahkemesinin Muammer TOPAL'ın Başkanlığında, Üyeler Nilgün TAŞ, Doğan AĞIRMAN, Eyüp SARICALAR, Ahmet ARSLAN, Mahmut BALLI ve Bilal ÇALIŞKAN'ın katılımlarıyla yapılan 16/10/2023 tarihli toplantısında; başvuru yazısı ve dava dosyası üzerinde 2247 sayılı Kanun'un 27. maddesi gereğince yapılan incelemeye göre, davalı vekilinin, anılan Kanun'un 10/2. maddesinde öngörülen yönteme uygun olarak yaptığı görev itirazının reddedilmesi ve 12/1. maddede belirtilen süre içinde 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 birliğiyle karar verildi.

B. Esasın İncelenmesi

17. Raportör-Hâkim Taşkın ÇELİK'in davada 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 gereği görüşülüp düşünüldü:

18. Dava, davacının 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi uyarınca yapı kayıt belgesine konu yapının üzerinde yer aldığı ve mülkiyeti davalı Altındağ Belediyesine ait taşınmazın anılan Kanun maddesi uyarınca kendisine satışının yapılması hususunda yaptığı başvurulara olumlu cevap alamadığından bahisle, taşınmazın davalı Belediye adına olan tapu kaydının iptali ile kendi adına tapuya tesciline karar verilmesi istemiyle açılmıştır.

19. Dosyanın incelenmesinden; davacının, mülkiyeti davalı Belediyeye ait Ankara ili, Altındağ ilçesi, Kale Mahallesi,...ada, 2 parsel sayılı taşınmaz üzerinde yaptırdığı yapı için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesinden yararlanmak için başvuruda bulunması üzerine yapı için NG6K2AV7 numaralı yapı kayıt belgesinin düzenlendiği, bu belgenin 15/05/2019 tarih ve CYTCEL8G belge numaralı yapı kayıt belgesi ile güncellendiği, davacının, davalı Altındağ Belediye Başkanlığı mülkiyetinde bulunan taşınmazın satışının tarafına yapılması istemiyle yaptığı başvurularına olumlu cevap verilmemesi üzerine söz konusu taşınmazın davalı belediye adına olan tapu kaydının iptal edilerek, tapuda kendi adına kayıt ve tescili istemiyle bu davayı açtığı anlaşılmıştır.

20. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesine ve Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usûl ve Esaslara göre, idarenin, hak sahibi olduğu tespit edilen kişilere taşınmazın satışını yaparak tapu verme konusundaki yetkisi idarî nitelik taşıyan uygulama işlemlerinin doğrudan bir sonucu olup bu yolla kurulan mülkiyet Türk Medenî Kanunu hükümleri dışında idarî bir işlemin icrası niteliğini taşımaktadır.

21. Davacı, adlî yargı yerinde, mevcut tapu kaydının iptali ve kendi adına tescili istemiyle dava açmış ve idarî bir işlemin iptalini istememiş ise de, bu davayı açmadan önce, taşınmazın kendisine satılması için idareye yaptığı başvuruların idarece reddedildiği gözetildiğinde dava açmaktaki asıl amacının, TMK'nun 1025. maddesinde belirtilen anlamda yolsuz tescil iddiasına dayalı olarak tapu sicilinin düzeltilmesini sağlamaya yönelik olmayıp, idare tarafından düzenlenen yapı kayıt belgesine dayalı olarak taşınmazın idarece kendisine satılmasını temin etmeye yönelik bulunduğu, dolayısıyla uyuşmazlığın, 3194 sayılı Kanuna göre davacının hak sahibi olup olmadığına ilişkin olduğu, Türk Medenî Kanunu hükümlerine dayalı bir mülkiyet iddiasından kaynaklanmadığı anlaşılmaktadır.

22. Başka bir anlatımla, davacı kadastro veya tapulama çalışmalarına dayanılarak oluşturulan tapu sicilinin gerçeği yansıtmadığı, bu çalışmalar öncesinde kendisi maddî hukuka göre hak sahibi olduğu halde tapu siciline hatalı kayıt yapıldığı, bu itibarla bu uyumsuzluğun giderilmesi gerektiği ya da tescilin başka bir nedenle yolsuz olduğu yönünde bir iddiada bulunmayıp, evvelce maddî hukuka göre gerçek hak sahibi olan idarenin 3194 sayılı Kanunun geçici 16. maddesinde belirtilen şartları taşıdığı halde anılan Kanuna göre kendisine satış yapılması talebinin reddine ilişkin işleminin hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle idare adına olan tapu kaydının iptali istemiyle dava açtığından, bu dava ile elde etmek istediği sonuç, idarî işlemin hukuka aykırı olduğunun tespitini ve iptalini sağlamaktır.

23. Görevli yargı kolu belirlenirken tarafların nitelemesine bağlı kalınmaksızın somut vakıa ve uygulanacak hukuk kuralı belirlenerek yapılacak nitelemenin esas alınması gerektiğinden, davacının İdarî işlemin iptali sonucunu doğuracak mahiyetteki talebini iptal davası yerine tapu iptali ve tescil davası olarak nitelemesine itibar edilemez.

24. Bu nedenle, 3194 sayılı Kanun hükümlerinin idarece idarî işlem tesis edilmek suretiyle uygulanmasından kaynaklanan uyuşmazlığın, 2577 sayılı İdârî Yargılama Usûlü Kanununun 2. maddesinin (a) bendi uyarınca idarî yargı yerince çözümlenmesi gerekmektedir.

25. Yukarıda belirtilen hususlar gözönünde bulundurularak; Danıştay Başsavcısının başvurusunun kabulü ile Ankara 23. Asliye Hukuk Mahkemesince verilen 01/12/2022 tarih ve E.2022/281 sayılı görevlilik kararının kaldırılması gerektiği sonucuna varılmıştır.

VI. HÜKÜM

Açıklanan nedenlerle;

A. Davanın çözümünde İDARİ YARGI YERİNİN GÖREVLİ OLDUĞUNA,

B. Danıştay Başsavcısının BAŞVURUSUNUN KABULÜ ile Ankara 23. Asliye Hukuk Mahkemesince verilen 01/12/2022 tarih ve E.2022/281 sayılı GÖREVLİLİK KARARININ KALDIRILMASINA,

16/10/2023 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