T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/565
KARAR NO : 2024/102
KARAR TR : 01/04/2024

ÖZET: Davalılardan Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca, davacı Kooperatife ait olan taşınmazın beyanlar hanesine *"Taşınmaz 5 kat yüksekliğine göre satılmış olup, bu kat yüksekliğine göre ruhsatlandırılacaktır."* şeklinde beyan bilgisinin işlenmesinin istenilmesine ilişkin işlem ile, bu talep doğrultusunda Tapu Sicil Müdürlüğünce tesis edilen işlemin iptali istemiyle açılan davanın İDARİ YARGI YERİNDE görülmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacı : S. S. M. Y. A. K. Yapı Koop.
Vekili : Av. H. K.
Davalı : 1- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
Vekili : Av. F. E. D.
2- Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü
Vekili : Av. S. B.

I. DAVA KONUSU OLAY

1. Davacı vekili,müvekkili şirketin, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yapılan satış ihalesine katıldığını, A. ili, A. ilçesi, A. M., .ada, parsel nolu taşınmazın üzerinde kaldığını, devam eden süreçte taşınmazın devrinin yapıldığını, yapılaşma şartları bakımından ihale şartnamesinin 27. maddesine işaret edildiğini, ancak imar planlarında yapılaşma şartlarının daha yüksek kata izin verebildiğini, buna karşılık anılan İdarece,taşınmaz satışının tapuya tescilinden önce beyanlar hanesine *"Taşınmaz 5 kat yüksekliğine göre satılmış olup, bu kat yüksekliğine göre ruhsatlandırılacaktır."* şeklinde ibare konulması istemiyle A. Tapu Müdürlüğüne yazı yazıldığını, uygulamada tapu müdürlüğünün re'sen işlem yapamadığını, TOKİ'den gelen yazı üzerine hareket edebildiğini ifade ederek; Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca, belirtilenibarenin konulmasına yönelik işlem ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, A. Tapu Müdürlüğünce söz konusu talep doğrultusunda tesis edilen işlemin iptali istemiyle idariyargı yerinde dava açmıştır.

2. Davalı idarelerin vekilleri, cevap dilekçelerinde uyuşmazlığın esasına yönelik olarak; mevzuat gereğincesatış tarihinden önce ilan edilen ihale satış ilanlarında, satış kataloğunda ve alıcıların imzaladığı Arsa Satış Şartnamesinde kat yüksekliklerine ilişkin,"*Satış listesinde 27. Maddenin incelenmesine ilişkin ibare bulunan taşınmazlarınyükseklikleri (H max: serbest olanlarhariç);konut alanlı imarlı taşınmazlarda10 kat ile diğer taşınmazlarda ise 5 kat ile sınırlandırılacaktır...*" ibaresinin bulunduğunu, alıcılar tarafından bu durumun bilindiğini; söz konusu ibarenin beyan değil, tasarruf yetkisini kısıtlar mahiyette (şerh hükmünde) olduğunu, bu şerhin ancak hak sahiplerinin talebi üzerine konulabileceğini, taşınmazların üzerindeki yapılaşma şartlarının imar planlarıyla belirlendiğini ve uygulamanın buna göre yapıldığını savunmuş, ayrıca; davanın adli yargı yerinde görülmesi gerektiğini ileri sürerek, görev itirazında bulunmuştur.

II. UYUŞMAZLIĞA İLİŞKİN BAŞVURU SÜRECİ

A. İdari Yargıda

3. **Antalya 5. İdare Mahkemesi 19/09/2023 tarih ve E.2023/878 sayılı kararı ile,**davalı idarelerin görev itirazının reddine karar vermiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

"...Tapu sicilinde tescil, terkin ve tashih istemlerinden kaynaklanan uyuşmazlıklar; kural olarak, bu istemlerin mülkiyet veya sınırlı ayni hakların doğması, kısıtlanması ya da ortadan kalkmasına yönelik

olması nedeniyle, adli yargı yerinin görevine girmektedir. Bununla birlikte, mülkiyet veya diğer ayni haklarda herhangi bir değişiklik meydana getirmeyen tescil, terkin ve tashih işlemlerinden (cins tashihi veya basit maddi yanlışlıklar gibi) kaynaklanan uyuşmazlıkların görüm ve çözümünün idari yargı yerine ait olduğu kabul edilmektedir. Aynı şekilde, söz konusu işlemlerin, idareye verilen kamusal bir yetkiye, diğer bir ifadeyle kamu hukukuna dayanması (örneğin, kamulaştırma şerhi) veya bu yetkinin kullanılması sonucu tesis edilen işlemin doğal sonucu olarak ortaya çıkması, uygulaması niteliğinde bulunması (örneğin, imar planı uygulaması sonucu tescil) halinde, 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. Nitekim, Uyuşmazlık Mahkemesi içtihatlarında da, tapu sicilinden kaynaklanan görev uyuşmazlıklarının çözümlenmesinde, bu ölçüt esas alınmıştır. (Uyuşmazlık Mahkemesinin 8.7.1991 tarih ve E: 1991/10, K:1991/14; 9.2.1998 tarih ve E: 1998/5, K: 1998/7, 30.12.2013 tarih ve E:2013/1097, K:2013/1763 sayılı kararları)

Dava dosyasının incelenmesinden; A. ili, A. ilçesi, A. Mahallesi, .. ada, .. parsel sayılı 40.050,00 m2 yüzölçümlü mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait olan taşınmazın, 2018/8 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi kapsamında satış izninin alındığı ve açık arttırma yoluyla teklifler alınmak suretiyle satışa çıkarıldığı, ihalede sunulan tekliflerin değerlendirilmesi neticesinde davacı şirketin sunduğu teklifin, en uygun teklif olarak değerlendirildiği ve ihalenin davacı üzerinde bırakıldığı, bilahare Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından . Tapu Müdürlüğü'ne hitaben yazılan bila tarih ve 407152 sayılı yazı ile, davacı şirketin hak sahipliğine bırakılan taşınmazın beyan hanesine "Taşınmaz 5 kat yüksekliğine göre satılmış olup, bu kat yüksekliğine göre ruhsatlandırılacaktır." şeklinde beyan bilgisinin tescil edilerek, satış ve ipotek işlemlerinin yapılmasının istenildiği, söz konusu talep doğrultusunda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü . Tapu Müdürlüğünce söz konusu taşınmazın beyan hanesine anılan kaydın girilmesi üzerine bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Her ne kadar davalı idarelerce sunulan savunma dilekçesinde, tapu kütüğünde değişikliğe yol açacak nitelikte olan davacı tarafın talebinin, özel hukuku ilgilendirdiğinden adli yargıda çözülmesinin mümkün olduğu, bu nedenle davanın görev yönünden reddine karar verilmesi gerektiği belirtilmekte ise de; dava konusu beyanın, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın talebi üzerine konulduğu dikkate alındığında, kamu idaresinin kamu gücüne dayanarak tesis ettiği işlem üzerine taşınmazın beyan hanesine beyan bilgisi girildiği anlaşılmaktadır.

Bu itibarla, taşınmaz üzerindeki beyanın, yargı kararı ile tapudan terkin edilip edilmeyeceğine yönelik iş bu uyuşmazlığın görüm ve çözümü idarenin mevzuatla belirlenen görev ve yetki sınırları içinde işlem tesis edip etmediğinin hukukilik denetimini yapma görevi idari yargı yerine ait bulunmaktadır."

4. Davalılardan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü vekilince, süresi içinde verilen dilekçe ile olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılması istemiyle başvuruda bulunulması üzerine dilekçe, dava dosyası ile birlikte Yargıtay Cumhuriyet Başsavcılığına gönderilmiştir.

B. Olumlu Görev Uyuşmazlığı Çıkarılmasına İlişkin Yargıtay Cumhuriyet Başsavcılığı Talebi

5. Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısı, 2247 sayılı Kanun'un 10. ve 13. maddeleri uyarınca olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılmasına, dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmesine karar vermiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

" ...2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun "İdari Dava Türleri ve İdari Yargı Yetkisinin Sınırı" başlığını taşıyan 2. maddesinde, idari işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaatleri ihlal edilenler tarafından açılan iptal davaları; idari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları ile 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, idari dava türleri olarak sayılmıştır.

Somut olayda; her ne kadar davacı vekili tarafından davalı idare işlemlerinin iptali talep edilmekte ise de, talebin doğrudan, tapu kaydında yer alan taşınmazın beyanlar hanesine eklenen ibarenin çıkartılmasına yönelik olduğu gözetildiğinde, ortada idari yargı yetkisi kapsamına giren bir idari dava bulunmadığı ve uyuşmazlığın çözümlenmesinde, 4721 sayılı Kanun hükümlerine göre adli yargı yerlerinin görevli bulunduğu sonucuna varılmıştır.

Uyuşmazlık Mahkemesinin 30.09.2019 tarihli ve 2019/504 Esas, 2019/572 Karar ve 28.09.2020 tarihli ve 2020/464 E., 2020/547 K. sayılı kararlarında da benzer hususlar vurgulanmıştır.

Açıklanan nedenlerle, açılan davanın adli yargı yerinde çözümü gerekmektedir."

6. Uyuşmazlık Mahkemesi Başkanlığınca, 2247 sayılı Kanun'un 13. maddesine göre Danıştay Başsavcısının da yazılı düşüncesi istenilmiştir.

III. BAŞSAVCILIK DÜŞÜNCESİ

7. Danıştay Başsavcısı, davanın görüm ve çözümünde idari yargı yerinin görevli olduğu gerekçesiyle 2247 sayılı

Kanun'un 13. maddesi uyarınca yapılan başvurunun reddi gerektiği yolunda verdiği yazılı düşüncenin ilgili kısmı şöyledir:

"...2985 sayılı Toplu Konut Kanununun 6. maddesinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca yapılan gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinde resmî şekil şartı aranmayacağı, 1164 sayılı Kanunun 11. maddesinde idarece satılan arsanın amacına uygun kullanılması için tapu kayıtlarına satış şartlarına uygun yapı yapılmadıkça üçüncü kişilere satış yapılamayacağı hususunda şerhler koydurmaya ve/veya bu amaca yönelik sözleşmeler yapmaya idarenin yetkili olduğu kurala bağlanmış, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Arsaları Açık Artırma ile Satış Şartnamesinin 27. maddesinde ise satış listesinde bulunan taşınmazların yüksekliklerinin konut alanı imarlı taşınmazlarda beş kat ile sınırlandırılacağı belirtilmiştir.

Bu Kanun ve şartname hükümleri uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından A. Tapu Müdürlüğüne gönderilen yazıda davacı kooperatife satışı yapılacak arsa ile ilgili olarak 18.04.2023 tarihli "2985 sayılı Kanun Gereğince Düzenlenen Hak Sahipliği Belgesi" ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün Genel Duyurusu doğrultusunda tapu sicilinin beyanlar hanesine "Taşınmaz beş kat yüksekliğine göre satılmış olup, bu kat yüksekliğine göre ruhsatlandırılacaktır." beyan bilgisi tescil edilerek ipotekli tapu devri yapılacağından, satış ve ipotek işleminin yapılmasının istenmesi nedeniyle Tapu Müdürlüğünce tapu sicilinin beyanlar hanesine yapılan kayıt üzerine bu ibarenin beyanlar hanesine konması isteğini içeren Toplu Konut İdaresi Başkanlığı işleminin ve Tapu Müdürlüğünce beyanlar hanesine kaydedilmesine ilişkin 20.04.2023 tarihli işlemin iptaline karar verilmesi istemiyle açılan davanın tapu iptal ve tescil davası olarak nitelendirilip nitelendirilemeyeceğinin açıklığa kavuşturulması gerekmektedir.

Türk Medenî Kanununun 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 kimsenin tapu sicilinin düzeltilmesini dava edebileceği ve 1027. maddesinde ilgililerin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memurunun, tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararıyla düzeltebileceği kurala bağlanmış olup, bu kanun hükümlerine göre tapu siciline tescil, tapu sicilinden terkin ya da tapu sicilindeki yanlışlığın düzeltilmesi istemiyle açılacak davaların gerçek hak ile tapu kütüğü arasındaki uyumu sağlama ve varsa bağdaşmazlığı giderme amacına yönelik olması nedeniyle görüm ve çözümünde Türk Medenî Kanunu hükümleri uygulanacağından ve kamu hizmetlerinin ihdas ve yürütülmesi ile ilgili herhangi bir kanunun uygulanması söz konusu olmayacağından, adlî yargı mercilerinin görevli olduğu hususunda tereddüt bulunmamaktadır.

Taşınmaz satışının tapuya tescilinden iki gün önce beyanlar hanesine ihale şartnamesinde belirtilen ibarenin konulmasının 1164 sayılı Kanunun 11. maddesi ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığına tanınan yetkiye istinaden Tapu Müdürlüğünden talep edilmesine ilişkin işlemin ve bu talep doğrultusunda Tapu Müdürlüğünce beyanlar hanesine yapılan kaydın iptaline karar verilmesi istemiyle dava açıldığından, Türk Medenî Kanunu hükümlerine göre yolsuz tescilden bahisle açılmış bir davanın söz konusu olmadığı açıktır. Başka bir ifadeyle, toplu konut inşası amacıyla arsa üretimi ve satışına ilişkin kamu hizmetinin yürütülmesi sırasında tesis edilen idarî işlemin iptali istenmiş olup, kadastro veya tapulama çalışmalarına dayanılarak oluşturulan tapu sicilinin gerçeği yansıtmadığı, bu çalışmalar öncesinde maddî hukuka göre kendisi hak sahibi olduğu hâlde tapu siciline başkası adına hatalı kayıt yapıldığı, bu itibarla bu uyumsuzluğun giderilmesi gerektiği ya da tescilin başka bir nedenle yolsuz olduğu yönünde bir iddiada bulunulmadığından, Türk Medenî Kanunu hükümlerinin uygulanmasını gerektiren tapu kaydının düzeltilmesi davasından söz edilemeyeceği kuşkusuzdur.

Konut ihtiyacının karşılanması için toplu konut inşası, arsa üretimi ve bu konularda Devletin yapacağı desteklemelerle ilgili kuralları içeren 2985 ve 1164 sayılı Kanun hükümlerine göre faaliyette bulunan Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca bu Kanunlarda belirtilen usûl ve esaslara göre satılması zorunlu olan arsa ile ilgili olarak ihale şartnamesinde belirtilen hususlara uyulmasını teminen 1164 sayılı Kanunun 11. maddesi ile idareye tanınan yetkiye dayanılarak, taşınmaz satışının tapuya tescilinden önce tesis edilen işlemin; karşı tarafın rızası aranmaksızın kamu gücü kullanılarak tek yanlı irade açıklamasında bulunulmak suretiyle tesis edilmiş bulunması ve Tapu Müdürlüğünce beyanlar hanesine yapılan kaydın bu idarî işlemin icrası niteliğinde olması bakımından, kamu hizmetinin yürütülmesine ilişkin mevzuata dayanılarak tesis edilen bu idarî işlemlerin iptali istemiyle açılan davanın 2577 sayılı İdarî Yargılama Usûlü Kanununun 2. maddesinin (1-a) işaretli bendi uyarınca görüm ve çözümünde idarî yargı mercii görevlidir."

IV. İLGİLİ HUKUK

A. Mevzuat

8. 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun *"Kapsam ve nitelik"* başlıklı 1. maddesi şöyledir:

"1. Danıştay, bölge idare mahkemeleri, idare mahkemeleri ve vergi mahkemelerinin görevine giren uyuşmazlıkların çözümü, bu Kanunda gösterilen usullere tabidir.

2. Danıştay bölge idare mahkemeleri, idare mahkemeleri ve vergi mahkemelerinde yazılı yargılama usulü uygulanır ve inceleme evrak üzerinde yapılır."

9. 2577 sayılı Kanun'un *"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.)"

10. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun *"Tapu sicili"* üst başlıklı ikinci bölümünün *"1.Genel olarak"* başlıklı 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."

11. 4721 sayılı Kanun'un *"İşlemlerin konusu"*, *"1. Tescil"* başlıklı 1008. maddesi şöyledir:

"Taşınmaza ilişkin aşağıdaki haklar, tapu kütüğüne tescil edilir:

1. Mülkiyet,

2. İrtifak hakları ve taşınmaz yükleri,

3. Rehin hakları."

12. 4721 sayılı Kanun'un *"Şerhler"*, *"a. 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."

13. 4721 sayılı Kanun'un *"Beyanlar"* başlıklı 1012. maddesi şöyledir:

"Bir taşınmazın eklentileri, malikin istemi üzerine kütükteki beyanlar sütununa yazılır. Bu kaydın terkini, kütükte hak sahibi görünen bütün ilgililerin rızasına bağlıdır.

Taşınmaz mülkiyetine ilişkin kamu hukuku kısıtlamalarının beyanlar sütununa yazılması ve bu sütuna yazılabilecek diğer hususlar Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle belirlenir.

Özel kanun hükümleri saklıdır."

14. 4721 sayılı Kanun'un *"II. Tescilin ve terkinin koşulları 1. İstem"* üst başlıklı, *"a. Tescil için"* başlıklı 1013. maddesi şöyledir:

"Tescil, tasarrufa konu olan taşınmaz malikinin yazılı beyanı üzerine yapılır.

Edinen kimse, kanun hükmüne, kesinleşmiş mahkeme kararına veya buna eşdeğer bir belgeye dayanıyorsa, bu beyana gerek yoktur.

Bir aynî hakkı tescilden önce kazanan kimse, gerekli belgeleri ibraz ederek tescili isteyebilir."

15. 4721 sayılı Kanun'un *"III. Düzeltme"* başlıklı 1027. maddesi şöyledir:

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

Düzeltme, eski tescilin terkini ve yeni bir tescilin yapılması biçiminde de olabilir.

Tapu memuru, basit yazı yanlışlıklarını, Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelik uyarınca re'sen düzeltir."

16. Tapu Sicili Tüzüğünün *"İstem ve işlemin sonuçlandırılması"* üst başlıklı dördüncü bölümün *"İstem"* başlıklı 16. maddesi şöyledir:

"(1) Kanunlarda veya bu Tüzükte belirlenen istisnalar dışında, yazılı istem olmadıkça tapu sicili üzerinde işlem yapılamaz,

(2) İstem, tescili bozucu veya hükümsüz kılıcı kayıt ve şarta bağlanamaz,

(3) Müdürlüklere her türlü tapu işlemi için yapılacak istemde, başvuru istem belgesi düzenlenir.

(4) Tapu sicilinde yapılacak haciz dahil her türlü kayıt sorgulaması istemlerinde, Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarası veya taşınmazın ada ve parsel numarasının belirtilmesi zorunludur. Aksi hâlde istem reddedilir."

17. Tapu Sicili Tüzüğünün *"Şerhler ve Beyanlar " üst başlıklı yedinci bölümün "Beyanlar sütununda belirtme"* başlıklı 52. maddesi şöyledir:

"(1) Kütüğün beyanlar sütununa, mevzuatın yazılmasını öngördüğü hususlar tarih ve yevmiye numarası

belirtilerek yazılır.

(2) Tescil, değişiklik, terkin veya düzeltmeyi yolsuz duruma getiren hukukî veya teknik sebeplerin Müdürlükçe tespiti hâlinde, bu husus kütüğün beyanlar sütununda re'sen belirtilir. "

18. Tapu Sicili Tüzüğünün *"Şerhler ve Beyanlar " üst başlıklı yedinci bölümün "Eklentilerin yazımı"* başlıklı 53. maddesi şöyledir :

"(1) Eklentiler, mülkiyet hakkı sahibinin yazılı istemi üzerine, kütüğün beyanlar sütununa tarih ve yevmiye numarası ile yazılır.

(2) İstem sahibinin dilekçesinde eklentinin adedi, cinsi ve kıymeti gösterilir.

(3) 23/6/1965 tarih ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun eklentiye dair hükümleri saklıdır."

19. Tapu Sicili Tüzüğünün *"Şerhler ve Beyanlar " üst başlıklı yedinci bölümün "Zanaatkârlar veya yüklenicilerin işe başlama tarihinin yazımı"* başlıklı 56. maddesi şöyledir:

(1) İşe başlama tarihi, hak sahibi, zanaatkâr veya yüklenicinin bildirimi üzerine beyanlar sütununa yazılır."

20. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun *"İskan sahalarının tespiti, kamulaştırma ve kadastro"* başlıklı 4. maddesi şöyledir:

"(Değişik: 5/5/2004 – 5162/2 md.)

(Değişik birinci fıkra: 24/7/2008-5793/7 md.) Başkanlık, gecekondu dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir. Bu planlar; büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan alanlar için büyükşehir belediye meclisi tarafından, il ve ilçe belediye sınırları ile mücavir alanları içerisinde kalan alanlar için ilgili belediye meclisleri tarafından, beldelerde ve diğer yerlerde ilgili valilik tarafından, planların belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanır. Belediyeler ve valilik tarafından üç ay içerisinde onaylanmayan planlar Başkanlık tarafından re'sen onaylanır. Belediyeler, valilik veya Başkanlık tarafından onaylanan bu planlar; askı, ilan ve itiraza dair kararlar da dahil olmak üzere 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre belediyeler ve ilgili kamu kurumları tarafından yapılacak tüm işlemler Başkanlık tarafından re'sen yapılmak suretiyle yürürlüğe konur.

Başkanlık kanundaki ve Cumhurbaşkanlığı Kararnamelerindeki görevleri çerçevesinde gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunların içerisinde veya üzerinde bulunan her türlü eklenti ve yapıları kamulaştırmaya yetkilidir. Başkanlık tarafından yapılacak kamulaştırmalar, 4.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır."

21. 2985 sayılı Kanun'un *"Uygulanmayacak kanunlar"* başlıklı 6. maddesi şöyledir:

"Bu Kanun hükümlerine göre yapılacak işlemlerde, 70 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 38 ve 50 nci maddeleri, 1050 sayılı Muhasabei Umumiye Kanunu, 832 sayılı Sayıştay Kanunu ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri uygulanmaz.

(Ek fıkra: 24/7/2008-5793/8 md.) Başkanlık tarafından yapılan taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan gayrimenkul satış sözleşmeleri ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerinde resmi şekil şartı aranmaz."

22. 2985 sayılı Kanun'un *"Toplu Konut Fonunun denetimi"* başlıklı ek 7. maddesi şöyledir:

"(Ek: 5/5/2004 – 5162/4 md.)12

Başkanlık gecekondu bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekondu dönüşüm projeleri geliştirebilir, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabilir. Bu amaçla gecekondu bölgelerinde, gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller ile 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 Kanuna göre hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkullerin değeri Başkanlık tarafından tespit edilir ve Başkanlık bu kişilerle proje çerçevesinde anlaşmalar yapabilir. Bu anlaşmaların usul ve

esaslarını belirlemeye Başkanlık yetkilidir.

Gecekondu Dönüşüm Projesi çerçevesinde idare tarafından yapımı gerçekleştirilen konutların bedelleri proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, doğal afetler, konut rayiç bedelleri ve gecekondu bölgesindeki kişilerin gelir durumu göz önünde bulundurularak gerekli görüldüğünde kamuoyuna ilân edilerek yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilir. Bu madde uyarınca konut bedellerini, ödeme şeklini ve süresini belirlemeye Toplu Konut İdaresi Başkanının önerisi üzerine Başkanlığın bağlı bulunduğu Bakan yetkilidir.

(Ek fıkra: 24/7/2008-5793/10 md.) Başkanlık, yukarıda belirtilen hükümler kıyas yoluyla uygulanmak suretiyle depremle ilgili dönüşüm projeleri de gerçekleştirebilir. Bu projelere dair işlemlerin usul ve esaslarını belirlemeye Başkanlık yetkilidir."

23. 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun'un 1. maddesi şöyledir:

" (Değişik: 8/12/2004-5273/4 md.)

Bu Kanunun amacı; arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek üzere tanzim alış ve satışı yapmak; konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlamaktır.

Bu Kanunda yazılı görevler Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yürütülür. Bu Kanunda, diğer kanunlarda ve ilgili mevzuatta Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne yapılan atıflar Toplu Konut İdaresi Başkanlığına yapılmış sayılır."

24. 1164Kanun'un2. maddesi şöyledir:

"(Değişik: 19/6/1994 - KHK - 542/2 md.)

Bu Genel Müdürlük;

a) Konut, sanayi, eğitim,sağlık ve turizm yatırımları ve çeşitli kamu tesisleri için anlaşma, devir, satınalma yolu ile ve benzeri şekillerde arazi ve arsa sağlamaya,

b) Arsa stoku ve tanzim satışları yapmaya,

c) Sağladığı arazi ve arsaları olduğu gibi veya planlayarak, altyapı tesislerini kısmen veya tamamen ikmal ederek veya ettirerek ihtiyaç sahiplerine satmaya, kiralamaya, trampaya, irtifak hakkı tesis etmeye; kamu kurum ve kuruluşları eliyle pazarlamaya ve satmaya, (Ek cümle: 3/7/2003-4916/33 md.) Genel Müdürlük mülkiyetinde olup, ihale suretiyle satılan, ancak yapılan satış işlemleri yargı kararları ile iptal edilerek kamu malına dönüştürülen, satışa konu arazi ve arsaların maliklerine; ihale bedellerinin güncelleştirilmiş değeri veya emsali değerdeki, Genel Müdürlük mülkiyetinde bulunan ya da Genel Müdürlükçe imkân dahilinde sağlanacak en yakın arazi ve arsalardan vermeye,

d) (Mülga: 8/12/2004-5273/6 md.)

e) (Mülga: 8/12/2004-5273/6 md.)

f) Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ile kamu tesisleri yerleşme alanlarında arazi ve arsa alımı ve altyapı inşaatları için tahsis edilen fonlardan kaynak sağlamaya,

g) (Mülga: 8/12/2004-5273/6 md.)

h) (Mülga: 8/12/2004-5273/6 md.)

ı) (Ek:14/2/2020-7221/3 md.) Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından satış ve kira sözleşmesine konu edilen taşınmazlar hariç olmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının mülkiyetinde bulunan arsa ve arazilerin, gerçek veya tüzel kişilerce işgali halinde; ecrimisil istemeye, ecrimisilin tahsiline ve taşınmazın tahliyesine ilişkin işlemleri uygulamaya veya Milli Emlak Genel Müdürlüğü eliyle uygulatmaya, yetkilidir.

Genel Müdürlük, Bu Kanun amaçları çerçevesinde kullanacağı taşınmaz malların harita, imar, uygulama ve parselasyon planlarını yapar veya yaptırır. Planlar, 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre işlem yapılarak onanır ve kesinleşir."

25. 1164 sayılı Kanun'un *"Arsa ile ilgili hükümler"* üst başlıklığı altında yer alan 11. maddesi şöyledir:

"(Değişik: 28/6/2001 - 4698/9 md.)

Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, sattığı veya devrettiği arsa ve arazinin amacına uygun kullanılması için tapu kayıtlarına, satış şartlarına uygun alt yapı, yapı veya tesis yapılmadıkça üçüncü kişilere satış, devir, temlik yapılamayacağı ve haczedilemeyeceği hususunda şerhler koydurmaya ve/veya bu amaca yönelik sözleşmeler yapmaya yetkilidir. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin esaslar yönetmelikle belirlenir."

V. İNCELEME VE GEREKÇE

A. İlk İnceleme

26. Uyuşmazlık Mahkemesinin Kenan YAŞAR'ın Başkanlığında, Üyeler Nilgün TAŞ, Doğan AĞIRMAN, Eyüp SARICALAR, Ahmet ARSLAN, Mahmut BALLI ve Bilal ÇALIŞKAN'ın katılımlarıyla yapılan 01/04/2024 tarihli toplantısında; 2247 sayılı Kanun'un27. maddesi gereğince yapılan incelemeye göre, davalılardan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 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 Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısınca 10. maddede öngörülen biçimde olumlu görev uyuşmazlığı çıkarıldığı ve usule ilişkin herhangi bir noksanlık bulunmadığı anlaşıldığından, görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oy birliğiyle karar verildi.

B. Esasın İncelenmesi

27. Raportör-Hakim Gülşen AKAR PEHLİVAN'ın, davanın çözümünde idari yargının görevli olduğu yolundaki raporu ile dosyadaki belgeler okunduktan, ilgili Başsavcılarca görevlendirilen Yargıtay Cumhuriyet Savcısı Halil İbrahim ÇİFTÇİ'nin davada adli, Danıştay Savcısı Yakup BAL'ın davada idari yargının görevli olduğu yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra, gereği görüşülüp düşünüldü:

28. Dava, A. ili, A. ilçesi, A. Mahallesi, .. ada, .. parsel numaralı taşınmazın beyanlar hanesine Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca *"Taşınmaz 5 kat yüksekliğine göre satılmış olup, bu kat yüksekliğine göre ruhsatlandırılacaktır."* şeklinde beyan bilgisinin işlenmesinin istenilmesine ilişkin işlem ile bu talep doğrultusunda A. Tapu Sicil Müdürlüğünce tesis edilen işlemin iptali istemiyle açılmıştır.

29. Dosyanın incelenmesinden, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu ve Kadastro (IV.) A. Bölge Müdürlüğüne bağlı A. Tapu Müdürlüğünce Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Emlak Dairesi Başkanlığının bila tarih ve 407152 sayılı yazısı gereğince A. ili, A. ilçesi, A. Mahallesi .. ada, .. parsel ve .. ada, .. nolu parsellerin devri talep edilmiş ve yine 2985 sayılı Kanun gereğince düzenlenen Hak Sahipliği Belgesi ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 13/10/2015 tarihli ve 1312454 sayılı genel duyurusu doğrultusunda, beyan hanesine *"Taşınmaz 5 kat yüksekliğine göre satılmış olup, bu kat yüksekliğine göre ruhsatlandırılacaktır."* şeklinde beyan bilgisinin tescil edilmesi nedeniyle dava açıldığı anlaşılmıştır.

30. İdari makam ve merciilerin, idare hukukuna özgü usul ve kurallar çerçevesinde tek yanlı olarak tesis ettiği, kesin ve yürütülmesi zorunlu, ilgililerin hukuki durumlarında değişiklikler meydana getiren ya da var olan bir hukuki durumu değiştiren, kaldıran veya yeni bir hukuki durum ortaya koyan idare işlevine ilişkin tasarrufları, idari işlem olarak adlandırılmaktadır.

31. Konut ihtiyacının karşılanması için toplu konut inşası, arsa üretimi ve bu konularda Devletin yapacağı desteklemelerle ilgili kuralları içeren 2985 ve 1164 sayılı Kanun hükümlerine göre faaliyette bulunan Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca, bu Kanunlarda belirtilen usûl ve esaslara göre satılması zorunlu olan arsa ile ilgili olarak ihale şartnamesinde belirtilen hususlara uyulmasını teminen 1164 sayılı Kanun'un 11. maddesi ile idareye tanınan yetkiye dayanılarak, taşınmaz satışının tapuya tescilinden önce tesis edilen işlemin; karşı tarafın rızası aranmaksızın kamu gücü kullanılarak tek yanlı irade açıklamasında bulunulmak suretiyle tesis edilmiş bulunması ve Tapu Müdürlüğünce beyanlar hanesine yapılan kaydın bu idarî işlemin icrası niteliğinde olması bakımından, kamu hizmetinin yürütülmesine ilişkin mevzuata dayanılarak tesis edilen bu idarî işlemlerin iptali istemiyle açılan davanın, 2577 sayılı İdarî Yargılama Usûlü Kanunu'nun 2. maddesinin 1-a bendi uyarınca görüm ve çözümünde idarî yargı mercii görevlidir.

32. Bu durumda yukarıda nitelikleri belirtilen dava konusu şerhe dair işlemin yargısal denetimlerinin de idare hukuku ilke ve kuralları çerçevesinde idari yargı yerlerince yapılması gerekmektedir. Dolayısıyla, davanın çözümünde idari yargı yerinin görevli olduğu sonucuna varılmıştır.

33. Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak, Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısınınbaşvurusunun reddi gerekmiştir.

VI. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

A. Davanın çözümünde İDARİ YARGININ GÖREVLİ OLDUĞUNA,

B. Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısının BAŞVURUSUNUN REDDİNE

01/04/2024 tarihinde, OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan Vekili	Üye	Üye	Üye
Kenan	Nilgün	Doğan	Eyüp
YAŞAR	TAŞ	AĞIRMAN	SARICALAR

Üye	Üye	Üye
Ahmet	Mahmut	Bilal
ARSLAN	BALLI	ÇALIŞKAN