T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/543
KARAR NO : 2025/147
KARAR TR : 03/02/2025

ÖZET: Yurt dışında düzenlenen vekaletnamenin taşınmaz devri için geçerlilik koşullarını taşımadığından bahisle, tapu sicilinde devrinin yapılmamasına ilişkin tapu idaresi kararının iptali ile vekaletnamenin usule uygun olduğunun tespiti istemiyle açılan davanın, ADLİ YARGI YERİNDE görülmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacı : M. K.
Vekili : Av. M. Y.
Davalı : Torbalı Kaymakamlığı

I. DAVA KONUSU OLAY

1. Davacı vekili, müvekkilinin sayılı taşınmazın maliki olduğunu, söz konusu taşınmazın tapu idaresinde satışının yapılabilmesi için Amerika Birleşik Devletleri Florida eyaletinde düzenlenen vekaletnamenin gerekli şartları taşımadığından bahisle, satış işleminin gerçekleştirilmemesine ilişkin 01/12/2022 tarih ve 7042588 sayılı kararın iptali istemiyle idari yargı yerinde dava açmıştır.

II. UYUŞMAZLIĞA İLİŞKİN BAŞVURU SÜRECİ

A. İdari Yargıda

2. **İzmir 2. İdare Mahkemesi 08/02/2023 tarih ve E.2023/242, K.2023/151 sayılı kararı** ile, davanın 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 15/1-a maddesi hükmü uyarınca görev yönünden reddine karar vermiş, bu karara karşı istinaf isteminde bulunulması üzerine, İzmir Bölge İdare Mahkemesi Altıncı İdari Dava Dairesi 09/06/2023 tarih ve E.2023/1196, K.2023/1421 sayılı kararı ile istinaf başvurusunun reddine **kesin** olarak karar vemiş, bu karar kesinleşmiştir. Mahkeme kararının ilgili kısmı şöyledir:

> *"...Dava dosyasının incelenmesinden; İzmir İli, Torbalı İlçesi, Ayrancılar Köyü, 716 ada, 3 parsel sayılı taşınmazın satışının yapılması için verilen vekaletnamenin gerekli şartları taşınmadığından satış talebinin reddedilmesine ilişkin 01/12/2022 tarih ve 7042588 sayılı işlemin iptali istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.*
>
> *Bilindiği üzere, tapu siciline tescil veya sicil kayıtlarının terkini ya da tadili gibi işlemlerden yahut bu işlemlerin tesisi yönündeki taleplerin reddine ilişkin işlemlerden kaynaklanan uyuşmazlıkların çözümünün, kural olarak, adli yargının görevinde olduğu*

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden d3zHPdD - RCt7/Da - llEhtDN - 04OOrQ= ile erişebilirsin

kabul edilmektedir. Zira, bu gibi işlemler taşınmazın mülkiyet durumu üzerinde tashihe neden olan işlemler olduğundan bu işlemlerden kaynaklanan uyuşmazlıkların çözümünde, medeni hukuk hükümlerinin de incelenmesi gerekmektedir.

Bu durumda, yukarıda arz olunan konuya ilişkin mevzuat hükümleri ve somut olay birlikte değerlendirildiğinde, davanın; dava konusu taşınmazın satılması için gerekli olan belgelerin geçerliliği ya da istenilen vekaletmanenin şeklinin aranan şartlara uygun olup olmadığı ve dolayısıyla bu belge ile satışın tesciline ilişkin olduğu, uyuşmazlığın özel hukuk hükümlerine göre çözümlenmesi gerektiği anlaşıldığından, iş bu davanın adli yargı yerinde çözümlenmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, davanın, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 14/6 ve 15/1-a maddesi uyarınca GÖREV yönünden reddine, ..."

3. Davacı vekili bu kez, aynı istemle adli yargı yerinde dava açmıştır.

B. Adli Yargıda

4. **Torbalı 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 13/07/2023 tarih ve E.2023/214, K.2023/227 sayılı kararı** ile, HMK'nın 114/1-b maddesi gereğince yargı yolunun caiz olmaması nedeniyle, HMK'nın 115/2 maddesi uyarınca davanın usulden reddine, Mahkemelerinin görevsizliğine karar vermiş, bu karar kesinleşmiştir. Mahkeme kararının ilgili kısmı şöyledir:

"...Somut olayda temel uyuşmazlık; 2577 sayılı IYUK kapsamında 01.12.2022 tarihli idari işlemin hukuka uygun olup olmadığı noktasındadır.

(Benzer nitelikte yürütmenin durdurulması talebine ilişkin Danıştay 8. Daire 2022/6971 E(.... Avukat olarak görev yapmakta olan davacı tarafından, Lüleburgaz Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü'nün 06/09/2022 tarihli 6053178 sayılı düzeltme işleminin tescilinin yetki belgesi ile gerçekleştirilemeyeceği gerekçesi ile reddi işleminin ...); İş bu açıklanan sebeple; 6100 sayılı HMK md. 114/1-b maddesinde düzenlenen yargı yolunun caiz olmaması sebebiyle davanın 6100 sayılı HMK 115/2 Madde kapsamında dava şartı noksanlığı sebebiyle usulden reddine dair karar verilerek aşağıdaki şekilde hüküm kurulmuştur.

H Ü K Ü M :Gerekçeleri yukarıda açıklandığı üzere;

1-HMK.nın 114/1-b ve 115/2 maddesi gereğince davanın yargı yolunun caiz olmamasına ilişkin dava şartı noksanlığı sebebiyle usulden REDDİNE, ..."

5. Davacı vekilinin, 2247 sayılı Kanun'un 14. maddesine göre doğduğunu öne sürdüğü olumsuz görev uyuşmazlığının giderilmesi istemiyle başvurması üzerine, Torbalı 2. Asliye Hukuk Mahkemesince dava dosyaları Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmiştir.

III. İLGİLİ HUKUK

6. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun, *"Tapu Sicili"* üst başlıklı ikinci bölümünde yer alan *"A. Kurulması"*, *"1. Genel olarak"* alt 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."

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden d3zHPdD - RCt7/Da - llEhtDN - 04OOrQ= ile erişebilirsin

7. 4721 sayılı Kanun'un *"II. Tescilin ve terkinin koşulları- 1. İstem- 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."*

8. 4721 sayılı Kanun'un *"b. Terkin ve değişiklik için*" başlıklı 1014. maddesi şöyledir:

> *"Bir tescilin terkin edilmesi veya değiştirilmesi, ancak bu kaydın kendilerine hak sağladığı kimselerin yazılı beyanı üzerine yapılabilir."*

9. 4721 sayılı Kanun'un *"Yetkinin ve sebebin belirlenmesi*" başlıklı 1015. maddesi şöyledir:

> *"Tescil, terkin ve değişiklik gibi tasarruf işlemlerinin yapılabilmesi, istemde bulunanın, tasarruf yetkisini ve hukukî sebebi belgelemiş olmasına bağlıdır.*
> *İstemde bulunan kimse, kendisinin, sicilde hak sahibi görünen kişi veya bu kişinin temsilcisi olduğunu ispat etmek suretiyle tasarruf yetkisini belgelemiş olur.*
> *Hukukî sebebin belgelenmesi, bu sebebin geçerliliği için gerekli şekle uyulduğunun ispatı suretiyle olur."*

10. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun *"Vekalet Sözleşmesi- A. Tanımı*" başlıklı 502. maddesi şöyledir:

> *"Vekâlet sözleşmesi, vekilin vekâlet verenin bir işini görmeyi veya işlemini yapmayı üstlendiği sözleşmedir.*
> *Vekâlete ilişkin hükümler, niteliklerine uygun düştükleri ölçüde, bu Kanunda düzenlenmemiş olan işgörme sözleşmelerine de uygulanır.*
> *Sözleşme veya teamül varsa vekil, ücrete hak kazanır."*

11. 6098 sayılı Kanun'un *"C. Hükümleri- I. Vekâletin kapsamı"* başlıklı 504. maddesi şöyledir:

> *"Vekâletin kapsamı, sözleşmede açıkça gösterilmemişse, görülecek işin niteliğine göre belirlenir.*
> *Vekâlet, özellikle vekilin üstlendiği işin görülmesi için gerekli hukuki işlemlerin yapılması yetkisini de kapsar.*
> *Vekil, özel olarak yetkili kılınmadıkça dava açamaz, sulh olamaz, hakeme başvuramaz, iflas, iflasın ertelenmesi ve konkordato talep edemez, kambiyo taahhüdünde bulunamaz, bağışlama yapamaz, kefil olamaz, taşınmazı devredemez ve bir hak ile sınırlandıramaz."*

IV. İNCELEME VE GEREKÇE

A. İlk İnceleme

12. Uyuşmazlık Mahkemesinin Rıdvan GÜLEÇ'in Başkanlığında, Üyeler Nilgün TAŞ, Doğan AĞIRMAN, Eyüp SARICALAR, Ahmet ARSLAN, Mahmut BALLI ve Bilal ÇALIŞKAN'ın katılımlarıyla yapılan 03/02/2025 tarihli toplantısında; 2247 sayılı Kanun'un

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden d3zHPdD - RCt7/Da - llEhtDN - 04OOrQ= ile erişebilirsin

27. maddesi gereğince yapılan incelemeye göre, adli ve idari yargı yerleri arasında anılan Kanun'un 14. maddesinde öngörülen biçimde olumsuz görev uyuşmazlığı doğduğu, idari yargı dosyası ve adli yargı dosyalarının 15. maddede belirtilen yönteme uygun olarak davacı vekilinin ve Mahkememizin istemi üzerine 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

13. Raportör-Savcı Dr. Berrak YILMAZ'ın 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 olduğu sayılı taşınmazın tapu idaresinde satışının yapılabilmesi için, Amerika Birleşik Devletleri Florida eyaletinde düzenlenen vekaletnamenin gerekli şartları taşımadığından bahisle, satış işleminin gerçekleştirilmemesine ilişkin 01/12/2022 tarih ve 7042588 sayılı kararın iptali ile vekaletnamenin usule uygun olduğunun tespiti istemiyle açılmıştır.

15. Konuya ilişkin mevzuat irdelendiğinde; 4721 sayılı Kanun'da taşınmazlar üzerindeki hakları göstermek üzere tutulan tapu siciline tescilin, tasarrufa konu olan taşınmaz malikinin yazılı beyanı üzerine yapılacağı, bir tescilin terkin edilmesi veya değiştirilmesinin ancak bu kaydın kendilerine hak sağladığı kimselerin yazılı beyanı üzerine yapılabileceği, tescil, terkin ve değişiklik gibi tasarruf işlemlerinin yapılabilmesinin, istemde bulunanın, tasarruf yetkisini ve hukukî sebebini belgelemiş olmasına bağlı olduğu, istemde bulunan kimsenin, kendisinin, sicilde hak sahibi görünen kişi veya bu kişinin temsilcisi olduğunu ispat etmek suretiyle tasarruf yetkisini belgelemiş olacağı, hukukî sebebin belgelenmesinin, bu sebebin geçerliliği için gerekli şekle uyulduğunun ispatı suretiyle olacağı hüküm altına alınmıştır. 6098 sayılı Kanun'da ise vekâlet verenin bir işini görmeyi veya işlemini yapmayı üstlendiği vekilin vekalet sözleşmesinde özel olarak yetkili kılınmadıkça taşınmazı devredemeyeceği ve bir hak ile sınırlandıramayacağı düzenlenmiştir.

16. Olayda, davacının, maliki olduğu taşınmazın, tapu idaresi nezdinde satışının yapılması için sunduğu Amerika Birleşik Devletlerinde düzenlenen vekaletnamenin tapu sicilinde taşınmazın devri için gerekli geçerlilik koşullarını taşımadığından bahisle, tapu müdürlüğünce devrin yapılmamasına ilişkin kararın iptali ile vekaletnamenin usule uygun olduğunun tespiti istemiyle yargı yerlerinde dava açtığı anlaşılmaktadır.

17. Kamu idarelerinin, kamu hizmetinin yürütümü sırasında, kamu gücü kullanarak tek yanlı irade açıklamalarıyla yapmış oldukları işlemler idari işlem olarak tanımlanmaktadır. Bu tanıma göre davalı idare tarafından Amerika Birleşik Devletleri Florida eyaletinde düzenlenen vekaletnamenin taşınmazın tapu sicilinde devri için gerekli şartları taşımadığından bahisle satış işleminin gerçekleştirilmemesine ilişkin aldığı kararın idari bir işlem niteliğinde olduğunda kuşku yoktur. Bununla birlikte dava dosyasının incelenmesinden davacı ile davalı arasındaki uyuşmazlığın temel sebebinin, söz konusu taşınmazın tapu sicilinde vekil aracılığıyla devrinin yapılabilmesi için, davacı tarafından yurt dışında düzenlenen vekaletnamenin 4721 sayılı Kanun ile 6098 sayılı Kanun'da belirlenen şekil şartlarını taşıyıp taşımadığının tespitine ilişkin olduğu anlaşılmaktadır.

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden d3zHPdD - RCt7/Da - llEhtDN - 04OOrQ= ile erişebilirsin

19. Konuya ilişkin olarak yukarıda değinilen kanun hükümleri, davacının davadaki talebi ve uyuşmazlığın temel sebebi birlikte irdelendiğinde; söz konusu taşınmazın tapu sicilinde devir işleminin yapılabilmesi için yurt dışında düzenlenen vekaletnamenin 4721 sayılı Kanun ile 6098 sayılı Kanun kapsamında gerekli şekil şartlarını taşıyıp taşımadığının belirlenmesine ilişkin davanın görüm ve çözümünde özel hukuk hükümleri çerçevesinde adli yargı yerinin görevli olduğu sonucuna varılmıştır.

20. Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak, Torbalı 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 13/07/2023 tarih ve E.2023/214, K.2023/227 sayılı görevsizlik kararının kaldırılması gerekmiştir.

V. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

A. Davanın çözümünde ADLİ YARGININ GÖREVLİ OLDUĞUNA,

B. Torbalı 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 13/07/2023 tarih ve E.2023/214, K.2023/227 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA,

03/02/2025 tarihinde, OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye
Rıdvan	Nilgün	Doğan	Eyüp
GÜLEÇ	TAŞ	AĞIRMAN	SARICALAR

Üye	Üye	Üye
Ahmet	Mahmut	Bilal
ARSLAN	BALLI	ÇALIŞKAN

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden d3zHPdD - RCt7/Da - llEhtDN - 04OOrQ= ile erişebilirsin