T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2025/237
KARAR NO : 2025/542
KARAR TR : 22/09/2025

ÖZET: Davacılara ait taşınmazın nazım imar planında tercihli kullanım alanı içerisinde yer aldığı ve üzerinde bulunan binanın yapı kayıt belgesi bulunduğu halde taşınmazın cinsinin arsa olarak tescil edildiği, cins değişikliği için yapılan başvurunun da taşınmazın doğal sit alanında kaldığı gerekçesiyle reddedildiği ileri sürülerek taşınmazın mesken olarak tescili istemiyle açılan davanın, İDARİ YARGI YERİNDE görülmesi hk.

K A R A R

Davacılar : 1-K. D.
2- S. H.
Vekili : Av. F. Y.
Davalı : Çanakkale Valiliği
Vekili : Av. Ö. Z. K.

I. DAVA KONUSU OLAY

1.Davacılar vekili; müvekkillerine ait parsel sayılı taşınmazın, nazım imar planında *"tercihli kullanım alanı"* içerisinde yer alması sebebiyle cins değişikliği başvurusunda bulunduklarını, ancak yapılan başvurunun Çanakkale Valiliği Çevre Şehircilik İl Müdürlüğünün 07/10/2019 tarih 97634116-232.01.02-E.23763 sayılı yazısı ile reddedildiğini, ret kararı müvekkillerine tebliğ edilmediğinden, müvekkillerinin yaptıkları harici araştırma neticesinde karardan haberdar olduklarını, taşınmazın mesken olarak kullanılan, belediyenin elektrik ve su hizmetlerinden yararlanan bir sitenin içinde bulunduğunu ve taşınmazın bu sitedeki meskenlerden birisi olduğunu, sitedeki her bir yapının mesken vasfıyla uzun süredir kullanıldığını, bu nedenle taşınmazın cinsinin "*mesken*" olarak düzeltilmesi gerektiğini ileri sürerek, Çanakkale Valiliği Çevre Şehircilik İl Müdürlüğünün 07/10/2019 tarih 97634116-232.01.02-E.23763 sayılı işleminin iptali için idari yargı yerinde dava açmıştır.

II. UYUŞMAZLIĞA İLİŞKİN BAŞVURU SÜRECİ

A. İdari Yargıda

2. **Çanakkale İdare Mahkemesi 08/01/2021 tarih ve E.2019/1789, K.2021/37 sayılı kararı ile,** davanın görüm ve çözümünde adli yargı yerinin görevli olduğu gerekçesiyle, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 15/1-a maddesi uyarınca davanın görev yönünden reddine karar vermiş, bu karar kesinleşmiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

"...Dava dosyasının incelenmesinden, davacılar tarafından maliki oldukları ve parselinde kayıtlı "arsa" vasfındaki taşınmazın, hali hazırda bu vasıfta olmadığından

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 8uCUP4R - FOkMMNE - Tk2fEJ1 - FDbGZg= ile erişebilirsin

bahisle cins değişikliği yapılarak "betonarme dubleks konut ve arsası" olarak değiştirilmesi istemiyle 19/06/2019 tarihinde başvuruda bulunulduğu, anılan başvurunun dava konusu işlem ile reddedilmesi üzerine bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Doktrinde ve yargı içtihatlarında, tapu siciline tescil veya sicil kayıtlarının terkini ya da değiştirilmesi gibi yahut bu işlemlerin tesisi yönündeki taleplerin reddine ilişkin işlemlerden kaynaklanan uyuşmazlıkların çözümünün, kural olarak, adli yargının görevinde olduğu kabul edilmektedir. Zira, bu işlemler taşınmazın hukuki durumu üzerinde değişikliğe neden olan veya değişikliği önleyen işlemlerdir. Bu işlemlerden kaynaklanan uyuşmazlıkların çözümü de taşınmaz mülkiyeti veya ayni haklar ile kısıtlılık durumu gibi medeni hukuk statülerinin ve bu statüleri doğuran hukuki olayların incelenmesini gerektirir.

Tapu sicilinde tescil, terkin ve değişiklik istemlerinden, bir başka ifadeyle tapu kaydında değişiklik yapılması isteğinden kaynaklanan uyuşmazlıkların görüm ve çözümü, bu istemler mülkiyet veya sınırlı ayni hakların doğması, kısıtlanması, ortadan kalkmasına ve buna benzer sonuçlar doğurduğundan, mülkiyet hukukuna ilişkin yasa kuralları çerçevesinde adli yargı mahkemelerinin görevine girmektedir.

Bakılan davaya konu uyuşmazlık da esasen dava konusu taşınmazın tapu kaydında değişiklik yapılmasından, bir başka deyişle, taşınmaz ile ilgili cins değişikliği yapılmasına yönelik talebin reddi yolunda işlem tesisinden kaynaklanmaktadır.

Bu durumda, konusu itibarıyla ortada idari yargı yetkisi kapsamına giren bir idari dava bulunduğundan söz etmek olanaksız olup tapu kayıtları üzerinde tescil, terkin, tashih ve şerh gibi işlemlere ilişkin olduğu kuşkusuz olan işbu davanın görüm ve çözüm yerinin yukarıda aktarılan açıklama ve mevzuat hükümleri uyarınca adli yargı mahkemeleri olduğu açıktır.

Nitekim benzer bir uyuşmazlıkta Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümünün verdiği 13.03.2017 tarih ve E:2016/536, K:2017/148 sayılı kararı da bu yöndedir..."

3. Davacılar vekili; parsel sayılı taşınmazın, nazım imar planında *"tercihli kullanım alanı"* içerisinde yer alması sebebiyle cins değişikliği başvurusunda bulunduklarını, ancak yapılan başvurunun Çanakkale Valiliği Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 07/10/2019 tarih 97634116-232.01.02-E.23763 sayılı yazısı ile reddedildiğini, idari işlemin iptali için Çanakkale İdare Mahkemesinde dava açıldığını ve yapılan yargılama sonucunda uyuşmazlığın çözümünde adli yargının görevli olması sebebiyle görev yönünden ret kararı verildiğini, aynı konu ile ilgili olarak Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümünün 13/03/2017 tarih ve E.2016/536, K.2017/148 sayılı kararında da idari yargı ile adli yargı arasında oluşan görev uyuşmazlığında, davanın adli yargıda görülmesine karar verildiğini, cins değişikliği talep edilen dava konusu 160 ada, 10 parsel sayılı taşınmaz üzerinde yaklaşık 3 yıl önce inşa edilen ve halihazırda kullanılmaya devam eden mesken bulunduğunu, her ne kadar cins değişikliği talebinin reddi kararında, taşınmazın doğal sit alanı içerisinde olduğu tespiti yapılmış ise de, taşınmazın Saroz Körfezi Özel Çevre Koruma Bölgesi Nazım İmar Planında *"tercihli kullanım alanı"* olarak tespit edilen bölgede yer aldığını, taşınmaz imar planı içerisinde kaldığından, imar planının öngördüğü şekilde üzerinde bina inşa edildiğini ve bu binanın belediyeye ait su ve elektrik hizmetlerinden yararlandığını, taşınmazın yapı kayıt belgesinin bulunduğunu, mesken olarak kullanılan taşınmazın yapı kayıt belgesinin iptal edilmediğini ve yapıya ilişkin yıkım veya idari para cezası kararı da verilmediğini belirterek, taşınmazın cins değişikliğinin yapılarak tapu kaydının mesken olarak düzeltilmesine karar verilmesi istemiyle bu kez adli yargı yerinde dava açmıştır.

B. Adli Yargıda

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 8uCUP4R - FOkMMNE - Tk2fEJ1 - FDbGZg= ile erişebilirsin

4. Çanakkale 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 20/05/2021 tarih ve E.2021/39, K.2021/265 sayılı kararı ile, davacıların talebinin kat mülkiyeti kurulması istemini içerdiği ve Sulh Hukuk Mahkemelerinin görevli olduğu gerekçesiyle, davanın görev yönünden usulden reddine karar vermiş ve karar kesinleşmiştir.

5. Davacı vekili 15/07/2021 tarihli dilekçe ile dosyanın görevli mahkemeye gönderilmesini talep etmiş, dosya Çanakkale 1. Sulh Mahkemesine tevzi edilmiştir.

6. Çanakkale 1. Sulh Hukuk Mahkemesi 20/10/2021 tarih ve E.2021/1200, K.2021/1379 sayılı kararı ile, taşınmazın Gelibolu ilçesinde bulunduğu gerekçesiyle mahkemenin yetkisizliğine ve karar kesinleştiğinde talep halinde dosyanın Gelibolu Nöbetçi Sulh Hukuk Mahkemesine gönderilmesine karar vermiş ve karar kesinleşmiştir.

7. Davacı vekili 16/11/2021 tarihli dilekçesi ile dosyanın yetkili mahkemeye gönderilmesini talep etmiş, dosya Gelibolu Sulh Hukuk Mahkemesine tevzi edilmiştir.

8. Gelibolu Sulh Hukuk Mahkemesi 21/03/2023 tarih ve E.2021/756, K.2023/234 sayılı kararı ile davada talebin tapuda cins değişikliği istemine ilişkin olduğu ve Asliye Hukuk Mahkemesi olduğu, görevsizlik dava şartının yetkisizlik dava şartından önce değerlendirilmesi gerektiği, davanın Çanakkale 1.Asliye Hukuk Mahkemesinde açıldığı gerekçesiyle davanın usulden reddine ve mahkemenin görevsizliğine, görevli mahkemenin Çanakkale 1. Asliye Hukuk Mahkemesi olduğuna, mahkemeler arasında olumsuz görev uyuşmazlığı oluştuğundan dosyanın re'sen Bursa Bölge Adliye Mahkemesi ilgili Hukuk Dairesine gönderilmesine karar vermiştir. Karara karşı istinaf başvurusunda bulunulmuştur.

9. **Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi 12/02/2025 tarih ve E.2023/2935, K.2025/490 sayılı kararı** ile, "*Taşınmazlardaki cins değişikliğinin idari bir işlem olduğu, bu nedenle 6100 sayılı HMK'nun 114/1-b ve 115/2 maddeleri uyarınca yargı yolu caiz olmadığından davanın reddine karar verilmesi"* gerektiğinden bahisle, mahkeme kararının kaldırılarak, davanın yargı yolu caiz olmadığından usulden reddine kesin olarak karar vermiş, bu karar kesinleşmiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir;

> *"...Dava, tapu kaydında arsa olarak yazılı anataşınmaz niteliğinin mesken olarak değiştirilmesi (düzeltilmesi) talebidir.*
>
> *Dosya safahatının incelenmesinde, davacı tarafından 160 ada 10 parseldeki taşınmaz cins değişikliği için öncelikle idareye başvurulmuş ise de, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 07.10.2019 tarih, 23763 sayılı yazısı ile istemin reddedildiği, davacıların Çanakkale İdare Mahkemesi'nde idari işlemin iptali için açmış oldukları davanın 08.01.2021 tarih, 2019/1789 Esas, 2021/37 Karar sayılı ilam ile ihtilafın hallinde adli yargının görevli olduğundan bahisle görev yönünden reddine karar verildiğini açıklayarak adli yargı yerinde bu davayı açtıkları görülmektedir.*
>
> *Dava Çanakkale 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2021/39 Esasında açılmış, mahkemece 20.05.2021 tarih, 2021/265 Karar sayılı karar ile davada sulh hukuk mahkemesinin görevli olduğundan bahisle görevsizlik kararı verilmiştir.*
>
> *Dava dosyası Çanakkale 1. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2021/1200 Esasına kaydedilmiş, bu mahkemece 20.10.2021 tarih, 2021/1379 Karar sayılı karar ile dava konusu taşınmazın Gelibolu ilçesinde bulunduğu ve HMK.'nun 12/2 maddesinde düzenlenen kesin yetki kuralı uyarınca yetkisizlik kararı verilmiştir.*
>
> *Dava bu kez Gelibolu Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2021/756 Esas sayısına kaydedilmiş, mahkemece 21.03.2023 tarih, 2023/234 Karar sayılı karar ile görevli mahkemenin Çanakkale 1. Asliye Hukuk Mahkemesi olduğundan bahisle karşı görevsizlik ve*

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 8uCUP4R - FOkMMNE - Tk2fEJ1 - FDbGZg= ile erişebilirsin

yetkisizlik kararı verilmiştir. Bu karar davalı tarafça istinaf edilmiş ve dosya dairemize gönderilmiştir.

Dairemizce yapılan incelemede; davanın cins değişikliğine ilişkin olduğu, daha önce idari yargıda açılan davada davanın yargı yolu caiz olmadığından reddedildiği, adli yargıda açılan davanın ise asliye hukuk ve sulh hukuk mahkemeleri arasında görevsizlik ve yetkisizlik kararlarına konu edildiği görülmektedir. Ancak, dairemizce öncelikle tapuda cins değişikliğine yönelik davada adli yargı yolunun caiz olup olmadığı değerlendirilmiştir.

Tapu sicili, Devletin sorumluluğu altında, tescil ve açıklık ilkelerine göre taşınmazlar ile üzerindeki hakların durumlarını göstermek üzere tutulan sicildir. Tapu kayıtlarının düzeltilmesi davalarının temeli ise TMK'nun 1027. maddesidir. Anılan madde hükmüne göre ilgililerin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memuru, Tapu Sicili Tüzüğü kuralları uyarınca re'sen düzeltilmesi mümkün olan basit yazı yanlışlıkları (adi yazım hataları) dışında, mahkeme kararı olmadıkça, hiçbir düzeltmede bulunamaz.

Bilindiği üzere; taşınmazların, kadastro tespiti ya da tapuya tescili sırasında mülkiyet hakkı sahibinin adı, soyadı, baba adı gibi kimlik bilgilerinin kayda eksik ya da hatalı işlenmesi, kayıt düzeltme taleplerinin kaynağını oluşturur.

Keza, "Mülkiyet Hakkının Tescili" başlıklı 22.07.2013 tarihli ve 2013/5150 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Tapu Sicil Tüzüğü'nün 28. (18.05.1994 tarihli ve 94/5623 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Tapu Sicil Tüzüğü'nün 25.) maddesinde kütükte bulunması zorunlu bilgiler; malikin adı, soyadı, baba adı, edinme nedeni, tarih ve yevmiye numarası olarak belirlenmiştir.

Görülüyor ki; bunların arasında malikin anne adı, doğum tarihi ve TC kimlik numarası yer almadığı gibi, taşınmazın vasfı - niteliği de mahkemece kayıt düzeltme konusu yapılamaz.

Danıştay 10. Dairesinin 2016/196 Esas, 2019/1058 Karar sayılı kararında tapu müdürlüğüne yapılan cins değişikliği talebi üzerine, tapu müdürlüğünce cins değişikliğinin uygun olup olmadığının sorulduğu, Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü tarafından verilen cins değişikliği talebinin uygun olmadığına ilişkin idare işlemine karşı idari yargıda dava açılacağı açıklanmıştır. Benzer şekilde Yargıtay 7. Hukuk Dairesi 2021/4872 Esas, 2022/1551 Karar sayılı kararında, "... taşınmazlardaki cins değişikliğinin idari bir işlem olduğu, bu nedenle 6100 sayılı HMK'nin 114/1-b ve 115/2 maddeleri uyarınca yargı yolu caiz olmadığı ...." gerekçelerine yer verilmiştir.

Her ne kadar Uyuşmazlık Mahkemesi'nin 08.07.2019 tarihli, 2019/444 Esas, 2019/454 Karar sayılı kararında "... tapu sicilinde bahçe olarak tescili yapılan taşınmazın cinsinin bahçeli ev olarak düzeltilmesi istemine yönelik, bir başka ifade ile tescil sonucu doğuracak bir talep olduğu gözetildiğinde, ortada idari yargı yetkisi kapsamına giren bir idari dava bulunmadığı ve uyuşmazlığın çözümlenmesinde, Medeni Kanun hükümlerine göre adli yargı yerlerinin görevli bulunduğu sonucuna varılmıştır." gerekçesine yer verilerek cins değişikliğinde adli yargının görevli olduğu sonucuna ulaşılmış ise de, bu tarihten sonra verilen Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin 19.04.2021 tarihli, 2020/1522 Esas, 2021/2365 Karar sayılı kararında açıklandığı üzere taşınmazın niteliğinin değiştirilmesine ilişkin olarak açılan davada, özellikle 22.07.2013 tarihli ve 2013/5150 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan Tapu Sicili Tüzüğünün 72 ve 74. mad. gözetildiğinde kütük üzerindeki düzeltmelerin, bir başka ifade ile tapuda cins ve vasıf düzeltilmesi işlemlerinin tapu idaresince yapılacağı ve idari bir görev olduğu tartışmasızdır. Bu durumda tapuda taşınmazın niteliği olarak kayıtlı niteliğin değiştirilmesi tapuda kayıt düzeltme davasına konu edilemez.

Nitekim, Yargıtay 7. Hukuk Dairesi'nin 2021/4872 Esas, 2022/1551 Karar sayılı kararında da "Taşınmazlardaki cins değişikliğinin idari bir işlem olduğu, bu nedenle 6100 sayılı HMK'nun 114/1-b ve 115/2 maddeleri uyarınca yargı yolu caiz olmadığından davanın reddine karar verilmesi gerekirken, ..." gerekçesine yer verildiği görülmektedir.

Bu nedenle mahkemece yargı yolu caiz olmadığından davanın usulden reddine karar verilip, dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmesi gerekir iken,

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 8uCUP4R - FOkMMNE - Tk2fEJ1 - FDbGZg= ile erişebilirsin

adli yargı yolu içerisinde karşı görevsizlik kararı verilmesi hatalı olmuştur.

HMK 353/1-b-2 maddesinde "Yargılamada eksiklik bulunmamakla beraber, kanunun olaya uygulanmasında hata edilip de yeniden yargılama yapılmasına ihtiyaç duyulmadığı takdirde veya kararın gerekçesinde hata edilmiş ise" Bölge Adliye Mahkemesince "düzelterek yeniden esas hakkında" hüküm kurulacağı düzenlenmiştir.

Yargılamadaki hukuka aykırılıkların niteliğine göre araştırılacak başkaca bir husus bulunmadığından ilk derece mahkemesi kararının kaldırılmasına ve davanın esası hakkında dairemizce hüküm kurularak davanın adli yargı yolu caiz olmadığından reddine karar vermek gerekmiştir.

2247 sayılı Uyuşmazlık Mahkemesinin Kuruluş ve İşleyişi Hakkında Kanun'un 15. maddesinde "Olumsuz görev uyuşmazlıklarında dava dosyaları, son görevsizlik kararını veren yargı merciince, bu kararın kesinleşmesinden sonra (…) taraflardan birinin istemi üzerine, ilk görevsizlik kararını veren yargı merciine ait dava dosyası da temin edilerek Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilir ve görevli yargı merciinin belirlenmesi istenir." düzenlemesi bulunmaktadır.

Somut olayda davacı tarafın daha önce Çanakkale İdare Mahkemesi'nde açmış oldukları davanın 2019/1789 Esas, 2021/37 Karar sayılı ilam ile idari yargı yolu caiz olmadığından görev yönünden reddine karar verildiği ve bu kararın kesinleştiği anlaşılmaktadır.

Dairemizin adli yargı yolunun caiz olmadığına ilişkin bu kararı da kesin niteliktedir.

O halde, üstte alıntılanan 2247 sayılı Kanun'un 15.maddesi uyarınca olumsuz görev uyuşmazlığının giderilmesi için talep halinde dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesi'ne gönderilmesi gerekmektedir.

H Ü K Ü M :Yukarıda açıklanan nedenlerle,

İstinaf başvurusunun KABULÜNE,

A.- Gelibolu Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2021/756 Esas, 2023/234 Karar sayılı dava dosyasında verilen 21.03.2023 tarihli kararın HMK 353/1-b-2 maddesi uyarınca KALDIRILMASINA,

İstinaf eden idare harçtan muaf olup peşin istinaf harcı yatırmadığından iadesi hususunda karar verilmesine yer olmadığına,

İstinaf eden tarafından yatırılan gider avansından kullanılan PTT gideri 49,70 TL yargılama giderinin davacılardan müteselsilen alınarak davalıya verilmesine,

İstinaf gider avansının kullanılmayan kısmının Bölge Adliye ve Adlî Yargı İlk Derece Mahkemeleri ile Cumhuriyet Başsavcılıkları İdarî ve Yazı İşleri Hizmetlerinin Yürütülmesine Dair Yönetmeliğin 207/1.maddesi uyarınca istinaf edene iadesine,

B.-Davanın HMK.'nun 114/1-b maddesi uyarınca adli yargı yolu caiz olmadığından dava şartı noksanlığı nedeniyle USULDEN REDDİNE,"

10. Davacı vekili, 2247 sayılı Kanun'un 14. maddesine göre doğduğunu öne sürdüğü olumsuz görev uyuşmazlığının giderilmesi istemiyle başvurması üzerine, Gelibolu Sulh Hukuk Mahkemesince dava dosyaları Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmiştir.

III. İLGİLİ HUKUK

11. 3194 sayılı İmar Kanununun, *"Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konulması"* başlıklı 8. maddesinin (b) bendi şöyledir;

"İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde bir ay süre ile ilan

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 8uCUP4R - FOkMMNE - Tk2fEJ1 - FDbGZg= ile erişebilirsin

edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye Başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazları ve planları belediye meclisinin on beş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar"

12. 3194 sayılı Kanun'un *"Parselasyon planlarının hazırlanması ve tescili"* başlıklı 19. maddesi şöyledir:

"İmar planlarına göre parselasyon planları yapılıp, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca mutat vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir. Tashih edilecek planlar hakkında da bu hüküm uygulanır.

Kesinleşen parselasyon planları tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderilir. Bu daireler ilgililerin muvafakatı aranmaksızın, sicilleri planlara göre re'sen tanzim ve tesis ederler.

Bir parsel üzerinde birden fazla bina ve tesislerin yapımı gerektiğinde (Kooperatif evleri, siteler, toplu konut inşatı gibi) imar parselasyon planları ifraza gerek kalmadan bu ihtiyacı karşılayacak şekilde düzenlenir veya değiştirilir ve burada, talep halinde, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır."

13. 3194 sayılı Kanun'un geçici 16. maddesi şöyledir;

" (Ek: 11/5/2018-7143/16 md.)[47]

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.

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.

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 8uCUP4R - FOkMMNE - Tk2fEJ1 - FDbGZg= ile erişebilirsin

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. (İptal cümle: Anayasa Mahkemesinin 23/7/2024 tarihli ve E.:?2023/74; K.: 2024/141 sayılı Kararı ile)

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."

14. 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

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 8uCUP4R - FOkMMNE - Tk2fEJ1 - FDbGZg= ile erişebilirsin

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."

15. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun *"Tanımlar ve Kısaltmalar"* başlıklı 3. maddesinin ilgili kısmı şöyledir:

"(13) (Ek: 8/8/2011-KHK-648/41 md.) "Doğal (tabii) sit"; jeolojik devirlere ait olup, ender bulunmaları nedeniyle olağanüstü özelliklere sahip yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan korunması gerekli alanlardır."

16. 2863 sayılı Kanunun *"Tespit ve tescil"* başlıklı 7. maddesinin ilgili kısımları şöyledir:

"(Değişik: 17/6/1987 - 3386/2 md.)

(Değişik birinci fıkra : 26/5/2004-5177/26 md.) Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının ve doğal sit alanlarının tespiti, Kültür ve Turizm Bakanlığının koordinatörlüğünde ilgili ve faaliyetleri etkilenen kurum ve kuruluşların görüşü alınarak yapılır.

Yapılacak tespitlerde, kültür ve tabiat varlıklarının tarih, sanat, bölge ve diğer özellikleri dikkate alınır. Devletin imkanları gözönünde tutularak, örnek durumda olan ve ait olduğu devrin özelliklerini yansıtan yeteri kadar eser, korunması gerekli kültür varlığı olarak belirlenir.

Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili yapılan tespitler koruma bölge kurulu kararı ile tescil olunur."

17. 2863 sayılı Kanun'un *"Korunma alanı ile ilgili karar alma yetkisi"* başlıklı 8. maddesi şöyledir:

"Yedinci maddeye göre tescil edilen korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının korunma alanlarının tesbiti ve bu alanlar içinde inşaat ve tesisat yapılıp yapılamayacağı konusunda karar alma yetkisi Koruma Kurullarına aittir. (Ek cümle: 8/10/2013-6498/2 md.) Korunma alanlarına dair koruma bölge kurulu kararları, 7201 sayılı Kanun uyarınca maliklere tebliğ edilir. Koruma Kurullarının kararına 61 inci maddenin ikinci fıkrasına göre itiraz edilebilir.

(Ek: 8/10/2013-6498/2 md.) Malikleri idarece tespit edilemeyen kültür ve tabiat varlıklarının korunma alanlarının tesciline ilişkin kararlar, Resmî Gazete'de ilan yoluyla duyurulur ve Bakanlığın internet sayfasında bir ay süreyle yayımlanır.

Korunma alanlarının tespitinde, korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının korunması, görünümlerinin ve çevreleri ile uyumlarının muhafazası için yeteri kadar korunma alanına sahip olmaları dikkate alınır. Bu hususlarla ilgili esaslar. Kültür ve Turizm Bakanlığınca hazırlanacak yönetmelikte belirtilir."

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 8uCUP4R - FOkMMNE - Tk2fEJ1 - FDbGZg= ile erişebilirsin

18. 10/07/2018 tarih ve 30474 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin *"Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü"* başlıklı 109. maddesinin 2. fıkrası şöyledir;

> *"(2) Orman ve orman rejimine tabi olmayan yerlerde Tarım ve Orman Bakanlığınca tespit edilen veya ettirilen tabiat parkları, tabiat anıtları, tabiatı koruma alanları, sulak alanlar ve benzeri diğer koruma alanları ile Bakanlıkça tespit edilen doğal sit alanları, tabiat varlıkları ve bunların koruma alanlarının tescil ve ilanı Bakanın onayı ile yapılır. Ancak Bakanlıkça yapı yasağı önerilen tabiat varlıkları ve doğal sit alanları dahil orman rejimine tabi olmayan bütün koruma alanları Cumhurbaşkanınca tescil ve ilan edilir. Uygulama imar planı kararı ile yapı yasağı* **getirilen** *özel mülkiyete konu alanlara ilişkin arazi ve arsa düzenlemesi, trampa veya kamulaştırma işlemleri, bu alanların yönetimi ve işletmesini üstlenen kuruluşlarca veya Bakanlıkça gerçekleştirilir."*

19. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünün 28/12/2017 tarih ve 2017/02 sayılı Genelgesinin 16. maddesi şöyledir;

> *"16) Doğal sit alanlarında yapılan imar uygulamaları ve talebe bağlı olarak yapılan cins tashihi gerektiren işlemler ile yüzölçümü değiştiren (yola terk, yoldan ihdas, ifraz, tevhid ve benzeri) işlemler, TVK Bölge komisyonundan izin almaksızın meri mevzuat çerçevesinde incelenerek doğrudan ilgili Il Müdürlüğünce sonuçlandırılacaktır."*

20. 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun *"İdari Dava Türleri ve İdari Yargı Yetkisinin Sınırı"* başlıklı 2. maddesinin birinci fıkrası şöyledir:

> *"(1)(Değişik:10/06/1994-4001/1 md.) İdari dava türleri şunlardır:*
> *a) İdarî işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaatleri ihlâl edilenler tarafından açılan iptal davaları,*
> *b) İdari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları,*
> *c) Tahkim yolu öngörülen imtiyaz şartlaşma ve sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıklar hariç, kamu hizmetlerinden birinin yürütülmesi için yapılan her türlü idari sözleşmelerden dolayı taraflar arasında çıkan uyuşmazlıklara ilişkin davalar"*

IV. İNCELEME VE GEREKÇE

A. İlk İnceleme

21. Uyuşmazlık Mahkemesinin Rıdvan GÜLEÇ'in Başkanlığında, Üyeler Nilgün TAŞ, Doğan AĞIRMAN, Eyüp SARICALAR, Ahmet ARSLAN, Mahmut BALLI ve Bilal ÇALIŞKAN'ın katılımlarıyla yapılan 22/09/2025 tarihli toplantısında; 2247 sayılı Kanun'un 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre, idare mahkemesince, anılan Kanun'un 14. maddesinde öngörülen biçimde olumsuz görev uyuşmazlığı doğduğu, idari ve adli yargı dosyalarının 15. maddede belirtilen yönteme uygun olarak davacı vekilinin 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

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 8uCUP4R - FOkMMNE - Tk2fEJ1 - FDbGZg= ile erişebilirsin

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

23. Dava, davacılara ait taşınmazın nazım imar planında tercihli kullanım alanı içerisinde yer aldığı ve üzerinde bulunan binanın yapı kayıt belgesi bulunduğu halde taşınmazın cinsinin arsa olarak tescil edildiği, cins değişikliği için yapılan başvurunun da taşınmazın doğal sit alanında kaldığı gerekçesiyle reddedildiği ileri sürülerek, taşınmazın mesken olarak tescili istemiyle açılmıştır.

24. Dosyanın incelenmesinden; davacılara ait parsel sayılı taşınmazın, nazım imar planında *"tercihli kullanım alanı"* içerisinde yer alması sebebiyle cins değişikliği başvurusunda bulundukları ancak yapılan başvurunun Çanakkale Valiliği Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 07/10/2019 tarih 97634116-232.01.02-E.23763 sayılı yazısı ile *"yapının doğal sit alanında kalması ve cins değişikliği aşamasına gelinceye kadar Çanakkale Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonundan alınmış izinlerinin olmaması"* nedenleriyle reddedildiği, idari işlemin iptali için Çanakkale İdare Mahkemesinde dava açıldığı ve yapılan yargılama sonucunda uyuşmazlığın çözümünde adli yargının görevli olması sebebiyle görev yönünden ret kararı verildiği, cins değişikliği talep edilen dava konusu 160 ada, 10 parsel sayılı taşınmaz üzerinde mesken bulunduğu, her ne kadar cins değişikliği talebinin reddi kararında, taşınmazın doğal sit alanı içerisinde olduğu tespiti yapılmış ise de, taşınmazın Saroz Körfezi Özel Çevre Koruma Bölgesi Nazım İmar Planında *"tercihli kullanım alanı"* olarak tespit edilen bölgede yer aldığı, taşınmaz imar planı içerisinde kaldığından, imar planının öngördüğü şekilde üzerinde bina inşa edildiği ve bu binanın belediyeye ait su ve elektrik hizmetlerinden yararlandığı, taşınmazın yapı kayıt belgesinin bulunduğu, mesken olarak kullanılan taşınmazın yapı kayıt belgesinin iptal edilmediği ve yapıya ilişkin yıkım veya idari para cezası kararı da verilmediği belirtilerek, taşınmazın cins değişikliğinin yapılarak tapu kaydının mesken olarak düzeltilmesine karar verilmesi istemiyle dava açıldığı anlaşılmıştır.

25. İdari işlem kamu idarelerinin, kamu hizmetinin yürütümü sırasında, kamu gücü kullanarak tek yanlı irade açıklamalarıyla yapmış oldukları işlemlerdir. Davacıların talebi her ne kadar tapuda cins değişikliği yapılmasına ilişkin ise de; davanın cins değişikliğine ilişkin talebin reddine dair Çanakkale Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün idari işlemine karşı açıldığı ve davacıların öncelikle imar mevzuatından kaynaklı haklarının belirlenmesi gerektiği anlaşılmaktadır.

26. Bu nedenle, 3194 sayılı ve 2863 sayılı Kanun hükümlerinin idarece idarî işlem tesis edilmek suretiyle uygulanmasından kaynaklanan uyuşmazlığın, 2577 sayılı İdârî Yargılama Usûlü Kanunu'nun 2. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendi uyarınca idarî yargı yerince çözümlenmesi gerekmektedir.

27. Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak, Çanakkale İdare Mahkemesinin 08/01/2021 tarih ve E.2019/1789, K.2021/37 sayılı görevsizlik kararının kaldırılmasına karar vermek gerekmiştir.

V. HÜKÜM

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 8uCUP4R - FOkMMNE - Tk2fEJ1 - FDbGZg= ile erişebilirsin

Açıklanan gerekçelerle;

A. Davanın çözümünde İDARİ YARGININ GÖREVLİ OLDUĞUNA,

B.Çanakkale İdare Mahkemesinin 08/01/2021 tarih ve E.2019/1789, K.2021/37 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA,

22/09/2025 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 8uCUP4R - FOkMMNE - Tk2fEJ1 - FDbGZg= ile erişebilirsin