T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2025/248
KARAR NO : 2025/443
KARAR TR : 16/06/2025

ÖZET: Tapu sicilinde hatalı şekilde *"arsa"* olarak kayıtlı taşınmazın cins ve vasfının düzeltilerek *"üzerinde yapı bulunan arsa"* olarak tesciline karar verilmesi istemiyle açılan davanın, Türk Medeni Kanun'u hükümlerine göre ADLİ YARGI YERİNDE görülmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacı : P.L
Vekili : Av. C.C.A
(Adli Yargıda Hasımsız)
Davalı : Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (İdari Yargıda)

I. DAVA KONUSU OLAY

1. Davacı vekili, müvekkilinin maliki olduğu Çanakkale ili, Gökçeada ilçesi, ... Köyü, ... ada, ... parsel sayılı parselde kayıtlı taşınmazın niteliğinin tapu sicilinde *"arsa"* olarak kayıtlı olduğu, gerçekte tapu cins ve vasfının *"üzerinde yapı bulunan taşınmaz"* olduğundan bahisle bu hususun düzeltilerek tesciline karar verilmesi istemiyle yaptığı başvurunun *"kadastro paftasında herhangi bir yapı tespit edilememesi"* sebebiyle reddi üzerine, adli yargı yerinde hasımsız olarak tapu kaydının düzeltilmesi davası açmıştır.

II. UYUŞMAZLIĞA İLİŞKİN BAŞVURU SÜRECİ

A. Adli Yargıda

2. **Gökçeada Asliye Hukuk Mahkemesi 01/08/2024 tarih ve E.2024/182, K.2024/240 sayılı kararı** ile, *"tapu kütüğündeki cins değişikliği talebini içeren davada idari yargının görevli olduğu"* gerekçesiyle, yargı yolunun caiz olmaması nedeniyle davanın usulden reddine karar vermiş, bu karara karşı davacı tarafça yapılan istinaf başvurusu da Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesinin 25/12/2024 tarih ve E.2024/4673, K.2024/3439 sayılı kararı ile reddedilmiş ve karar kesinleşmiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

> *"... Davacı vekilinin dava konusu parselin tapuda yazılı "arsa" niteliğinin "içinde yıkık yapı olan arsa" olarak değiştirilip düzeltilmesine ilişkin istemi incelendiğinde davacı vekilinin isteminin cins tashihine ilişkin olduğu görülmekle cins tashihine ilişkin işlemlerin 22.07.2013 tarihli ve 2013/5150 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan (18.05.1994 tarihli ve 94/5623 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Tapu Sicili Tüzüğü'nün 81 ve 85.) Tapu Sicili Tüzüğünün 72 ve 74. maddelerine göre tapu idaresince yapılacağı ve idari bir görev olduğu anlaşılmıştır. Bu doğrultuda davacı tarafça ilgili idareye başvurulması sonrasında idarece verilebilecek kararlara karşı da İdare Mahkemelerine başvurulabileceğinden uyuşmazlık konusunda idari yargının görevli olduğu bu nedenle 6100 sayılı HMK'nın 114. maddesinde sayılı dava şartlarından yargı yolunun caiz olmaması sebebiyle ve 115. maddesi gereğince dava şartı yokluğundan usulden reddine karar verilerek aşağıdaki şekilde hüküm kurulmuştur. ..."*

3. Davacı vekili, bunun üzerine idari yargı yerinde iptal davası açmıştır.

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden SvZHHCB - EIjVXC/ - q1WpqxQ - NphIW8= ile erişebilirsin

B. İdari Yargıda

4. **Çanakkale 2. İdare Mahkemesi 27/03/2025 tarih ve E.2025/173 sayılı kararı** ile, *"terkin ve tescil sonucunu doğuracak bir talebe ilişkin görülen davada adli yargı yerinin görevli olduğu"* gerekçesiyle, 2247 sayılı Kanun'un 19.maddesi uyarınca görevli yargı yerinin belirlenmesi için dava dosyalarının Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmesine ve yargılamanın ertelenmesine karar verilmiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

> *"... Doktrinde ve yargı kararlarında, 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 taşınmazın tapu kaydında değişiklik yapılmasından, bir başka deyişle, taşınmaz ile ilgili cins değişikliği yapılmasına yönelik talebin reddi yolunda tapu idaresince tesis edilen işlemden 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. ..."*

5. Çanakkale 2. İdare Mahkemesi tarafından, 2247 sayılı Kanun'un 19. maddesi uyarınca görevli yargı yerinin belirlenmesi için dava dosyaları Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmiştir.

III. İLGİLİ HUKUK

6. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun Üçüncü Kısım, İkinci Bölümünün *"Tapu Sicili"* ana başlığının *"A.Kurulması; I.Sicil Bakımından; I.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."*

7. 4721 sayılı Kanun'un *"2.Taşınmazların kaydedilmesi; a.Kaydedilecek taşınmazlar"* başlıklı 998. maddesinin ilgili 1. ve 2. fıkraları şöyledir:

> *"Tapu siciline taşınmaz olarak şunlar kaydedilir:*
>
> *1. Arazi,*
>
> *2. Taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar,*

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden SvZHHCB - EIjVXC/ - q1WpqxQ - NphIW8= ile erişebilirsin

3. Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler.
Arazinin tapu siciline kaydı, özel kanun hükümlerine tâbidir.
..."

8. 4721 sayılı Kanun'un *"B.İşlemler ; I.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."

9. 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."

10. 4721 sayılı Kanun'un *"D.Tescilin etkileri ; I.Tescilin yapılmamasının sonuçları"* başlıklı 1021. maddesi şöyledir:

"Kurulması kanunen tescile tâbi aynî haklar, tescil edilmedikçe varlık kazanamaz."

11. 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."

12. 04/07/2018 günlü ve 30468 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 477 sayılı Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin Geçici 1.maddesi şöyledir:

"Bu Kanun Hükmünde Kararnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce, bu Kanun Hükmünde Kararname ile değişiklik yapılan kanunların ilgili maddeleri gereğince yürürlüğe konulmuş olan tüzükler, nizamnameler, Başbakanlık ve Bakanlar Kurulu tarafından çıkarılan yönetmelikler ile diğer işlemler yürürlükten kaldırılmadıkça geçerliliğini sürdürür."

13. 4721 sayılı Kanun'un 913, 997, 998, 1000, 1012 ve 1017. maddelerine dayanılarak hazırlanmış olan ve anılan KHK hüküm gereğince uyuşmazlık tarihinde yürürlükte bulunan Tapu Sicil Tüzüğü'nün, *"Kaydın değiştirilmesi"* başlıklı 72. maddesi şöyledir:

"Tapu sicilinde değişiklik, hak sahibinin istemine ya da yetkili makam veya mahkeme kararına istinaden yapılır.

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden SvZHHCB - EIjVXC/ - q1WpqxQ - NphIW8= ile erişebilirsin

Tapu sicilindeki değişiklikler, üzerinin kırmızı mürekkepli kalemle çizilip, değişiklik tarih ve yevmiye numarasıyla yeni kaydın yazılması suretiyle yapılır.

Önceki *kayıt bir harfle yazılı ise, değişiklikte de aynı harf kullanılır.*

Rehinli alacağın kısmen ödenmesi veya rehnin miktar, faiz, derece, süre gibi unsurlarında yapılacak değişiklikler, düşünceler sütununda ilgili rehnin harfi kullanılmak suretiyle belirtilir."

14. **2577** sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun *"İdari dava türleri ve idari yargı yetkisinin sınırı"* başlıklı 2. maddesinin 1. fıkrası 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.

..."

IV. İNCELEME VE GEREKÇE

A. İlk İnceleme

15. Uyuşmazlık Mahkemesinin Rıdvan GÜLEÇ'in Başkanlığında, Üyeler Nilgün TAŞ, Doğan AĞIRMAN, Eyüp SARICALAR, Ahmet ARSLAN, Mahmut BALLI ve Bilal ÇALIŞKAN'ın katılımlarıyla yapılan 16/06/2025 tarihli toplantısında; 2247 sayılı Kanun'un 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre, mahkemesince anılan Kanun'un 19. maddesine göre başvuruda bulunulmuş olduğu, dava dosyalarının Uyuşmazlık Mahkemesine gönderildiği ve usule ilişkin herhangi bir noksanlık bulunmadığı anlaşıldığından, görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oy birliği ile karar verildi.

B. Esasın İncelenmesi

16. Raportör-Hakim Murat UÇUR'un 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:

17. Dava, davacının maliki olduğu taşınmazın niteliğinin tapu sicilinde *"(boş) arsa"* olarak kayıtlı olduğunu belirterek, gerçekte tapu cins ve vasfının *"üzerinde yapı bulunan taşınmaz"* olduğundan bahisle bu hususun düzeltilerek tesciline karar verilmesi istemiyle açılmıştır.

18. Dosyanın incelenmesinden; davacının maliki olduğu Çanakkale ili, Gökçeada ilçesi, ... Köyü, ... ada, ... parsel sayılı parselde kayıtlı taşınmazın niteliğinin tapu sicilinde *"arsa"* olarak kayıtlı olduğu, gerçekte tapu cins ve vasfının *"üzerinde yapı bulunan taşınmaz"*

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden SvZHHCB - EIjVXC/ - q1WpqxQ - NphIW8= ile erişebilirsin

olduğundan bahisle bu hususun düzeltilerek tesciline karar verilmesi istemiyle yaptığı başvurunun *"kadastro paftasında herhangi bir yapı tespit edilememesi"* sebebiyle reddi üzerine tapu kaydının düzeltilmesi ve tescil davası açıldığı anlaşılmıştır.

19. Somut olayda, davacının tapu kaydında terkin ve tescil sonucunu doğuracak bir başvuruda bulunduğu, bu bağlamda dava öncesinde davalı kuruma yapılan başvuru ile bunun sebebi ya da sonucunun açılan davadaki talebin konusu bağlamında idari nitelikli sayılmayacağı ve ortada idari yargı yetkisi dahilinde bir uyuşmazlık bulunmadığı anlaşılmakla, uyuşmazlığın Türk Medeni Kanun'u hükümlerine göre adli yargı yerinde çözümünün gerektiği sonucuna varılmıştır.

20. Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak, Çanakkale 2. İdare Mahkemesinin başvurusunun kabulü ile Gökçeada Asliye Hukuk Mahkemesinin 01/08/2024 tarih ve E.2024/182, K.2024/240 sayılı görevsizlik kararının kaldırılması gerekmiştir.

V. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

A. Davanın çözümünde ADLİ YARGININ GÖREVLİ OLDUĞUNA,

B. Çanakkale 2. İdare Mahkemesinin BAŞVURUSUNUN KABULÜ ile Gökçeada Asliye Hukuk Mahkemesinin 01/08/2024 tarih ve E.2024/182, K.2024/240 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA,

16/06/2025 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 SvZHHCB - EIjVXC/ - q1WpqxQ - NphIW8= ile erişebilirsin