

**T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ**

ESAS NO : 2025/679
KARAR NO : 2025/822
KARAR TR : 22/12/2025

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

K A R A R

Davacılar : 1-E. T.
 2-C. T. A.
 3-Ü. S.
Vekili : Av. S. B.
Davalı : Tomarza Tapu Sicil Müdürlüğü
Vekili : Av. H. T.

I. DAVA KONUSU OLAY

1. Davacı vekili, müvekkillerinin maliki olduğu sayılı taşınmazın niteliğinin tapu sicilinde "*arsa*" olarak kayıtlı olduğu, gerçekte tapu cins ve vasfının "*ev*" olduğundan bahisle bu hususun düzeltilerek tesciline karar verilmesi istemiyle yaptığı başvurunun "*zeminde mevcut evin yeni yapıldığı ve eski ev ile alakasının bulunmadığı*" sebebiyle reddi üzerine, bahse konu taşınmazın vasıf hanesinin "*arsa yerine ev*" olarak tespiti, tashihi ve düzeltilmesi istemiyle adli yargı yerinde açmıştır.

II. UYUŞMAZLIĞA İLİŞKİN BAŞVURU SÜRECİ

A. Adli Yargıda

2. Tomarza Asliye Hukuk Mahkemesi 02/05/2024 tarih ve E.2023/144, K.2024/105 sayılı kararı ile, davanın kabulüne karar vermiş, karara karşı istinaf talebinde bulunulmuştur.

3. **Kayseri Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi 02/07/2025 tarih ve E.2024/1328, K.2025/793 sayılı kararı** ile, tapu kütüğündeki cins değişikliği talebini içeren davada idari yargının görevli olduğu gerekçesiyle, yargı yolunun caiz olmaması nedeniyle mahkeme kararının kaldırarak davanın reddine karar vermiş, Bölge Adliye Mahkemesinin kararına uygun olarak Mahkeme kararı kesinleşmiştir. Bölge Adliye Mahkemesi kararının ilgili kısmı şöyledir:

"...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 Tüzüğü'nün 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 verilmesi, cins değişikliği işleminin tapu kaydında düzeltim şeklinde ele alınabilecek bir dava olmayıp, adli yargı yolunun caiz olmadığı anlaşıldığından kararın kaldırılarak davanın, HMK.353/1-b-2 maddesi gereğince reddine..."

4. Davacı vekili bu kez, aynı istemle idari yargı yerinde dava açmıştır.

B. İdari Yargıda

5. **Kayseri 1. İdare Mahkemesi 06/11/2025 tarih ve E.2025/1670 sayılı kararı** ile, tescil, terkin ve tashih 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 vermiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

"..."Kayseri ili, Tomarza ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 2251 ada, 7 parsel" adresinde bulunan arsa vasıflı taşınmazın niteliğinin ev olarak tespiti ve yüz ölçümünün ilk tespite göre belirlenmesi için tapu kaydının düzeltilmesi talebiyle yapılan başvurunun reddine ilişkin işlemin iptaline karar verilmesi istemiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Mülkiyetin elde edilmesi, irtifak haklarının konması için tapu siciline kayıt zorunludur. İdari bir hizmet olan tapu kütüklerinin tutulması, kütüklerde düzeltme yapılması yasa ile adli mahkemelerinin denetimine verilmiştir. Medeni Kanun'un 1027. maddesine göre, ilgililerin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memurunun tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararıyla düzeltilebileceği hükme bağlanmıştır. Bu kurala göre, tapu kayıtları üzerinde yapılacak tescil, terkin ve tashih gibi işlemlere ilişkin davaların çözüm yeri adli yargı yerlerine aittir.

Nitekim, Uyuşmazlık Mahkemesinin 27/11/2023 tarih ve E:2022/736, K:2023/695 sayılı kararı da bu yöndedir..."

6. Kayseri 1. İdare Mahkemesi tarafından, 2247 sayılı Kanun'un 19. maddesi uyarınca görevli yargı yerinin belirlenmesi için dava dosyaları Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmiştir.

III. İLGİLİ HUKUK

7. 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."

8. 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,*
 - 3. Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler.*
- Arazinin tapu siciline kaydı, özel kanun hükümlerine tâbidir.*
- ..."*

9. 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."*

10. 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."

11. 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."

12. 4721 sayılı Kanun'un "III.Düzeltilme" başlıklı 1027. maddesi şöyledir:

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

Düzeltilme, eski tescilin terkin ve yeni bir tescilin yapılması biçiminde de olabilir.

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

13. 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."

14. 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.

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."

15. 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

16. Uyuşmazlık Mahkemesinin Rıdvan GÜLEÇ'in Başkanlığında, Üyeler Eyüp SARICALAR, Bayram ŞEN, Döndü Deniz BİLİR, Ahmet ARSLAN, Mahmut BALLI ve Bilal ÇALIŞKAN'ın katılımlarıyla yapılan 22/12/2025 tarihli toplantısında; 2247 sayılı Kanun'un 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre, idare mahkemesince, anılan Kanun'un 19. maddesine göre başvuruda bulunulmuş olduğu, idari yargı dosyasının, ekinde adli yargı dosyası ile birlikte Uyuşmazlık Mahkemesine gönderildiği ve usule ilişkin herhangi bir noksanlık bulunmadığı anlaşıldığından, görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oy birliği ile karar verildi.

B. Esasın İncelenmesi

17. Raportör-Hakim Gülşen AKAR PEHLİVAN'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:

18. Dava, davacının maliki olduğu taşınmazın niteliğinin tapu sicilinde "arsa" olarak kayıtlı olduğunu belirterek, gerçekte tapu cins ve vasfının "ev" olduğundan bahisle bu hususun düzeltilerek tesciline karar verilmesi istemiyle açılmıştır.

19. Dosyanın incelenmesinden; davacının maliki olduğu sayılı parselde kayıtlı taşınmazın niteliğinin tapu sicilinde "arsa" olarak kayıtlı olduğu, gerçekte tapu cins ve vasfının "ev" olduğundan bahisle, bu hususun düzeltilerek tesciline karar verilmesi istemiyle yaptığı başvurunun "zeminde mevcut evin yeni yapıldığı ve eski ev ile alakasının bulunmadığı" sebebiyle reddi üzerine tapu kaydının düzeltilmesi ve tescil davası açıldığı anlaşılmıştır.

20. 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.

21. Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak, Kayseri 1. İdare Mahkemesinin başvurusunun kabulü ile Kayseri Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesinin 02/07/2025 tarih ve E.2024/1328, K.2025/793 sayılı görevsizlik kararının kaldırılması gerekmiştir.

V. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

A. Davanın çözümünde ADLİ YARGININ GÖREVLİ OLDUĞUNA,

B. Kayseri 1. İdare Mahkemesinin BAŞVURUSUNUN KABULÜ ile Kayseri Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesinin 02/07/2025 tarih ve E.2024/1328, K.2025/793 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA,

22/12/2025 tarihinde, OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan
Rıdvan
GÜLEÇ

Üye
Eyüp
SARICALAR

Üye
Bayram
ŞEN

Üye
Döndü Deniz
BİLİR

Üye
Ahmet
ARSLAN

Üye
Mahmut
BALLI

Üye
Bilal
ÇALIŞKAN

