T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2025/716
KARAR NO : 2026/91
KARAR TR : 16/02/2026

ÖZET: Dava konusu taşınmazla ilgili olarak zabıt kaydında davacı adına yer alan 96.00 m²'lik kaydın silinmesi istemiyle açılan davanın, Türk Medeni Kanun hükümlerine göre ADLİ YARGI YERİNDE görülmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacı : M. T.
Vekili : Av. S. M. U. Ç.
Davalı : Adıyaman Tapu Sicil Müdürlüğü

I. DAVA KONUSU OLAY

1. Davacı, de kendi adına kayıtlı taşınmazda, Adıyaman Belediyesi tarafından 2015 ve 2016 yıllarında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi işlemi yapıldığını, parselinin imar uygulamasındaki durumunu öğrenmek için Belediye Başkanlığına gittiğinde bu parselde 1986 yılında Belediye Başkanlığı tarafından yapılan mübadele işlemi olduğunu, ancak mübadele işlemi ile davacı adına geçmesi gereken kısmın geçmediğini ve Adıyaman Belediyesinde kalarak belediyenin parseline müşterek edildiğini öğrendiğini, Belediye Başkanlığı tarafından söz konusu durumun araştırılarak mağduriyetinin tespit edildiğini ve Belediye Encümeninin 16/08/2022 tarih ve 616 sayılı kararı ile yapılan imar uygulaması sonucu oluşan ve e dağıtım sonucu verilerek Adıyaman Belediyesi ile müşterek olarak çıkarılan deki Belediye'ye ait olan hisseden, gereken miktar kadar devrin yapıldığını ve söz konusu mağduriyetinin giderildiğini, ancak daha sonra Adıyaman Belediyesinin 29/05/2025 tarihli yazısı ile 18. madde imar uygulamasının, Adıyaman İdare Mahkemesinin E.2017/33, K.2018/125 sayılı kararı ile iptal edilmesi nedeniyle uygulamanın yeniden yapılmasının zorunlu hale geldiğinin, bu kapsamda iptal gerekçeleri doğrultusunda teknik incelemeler yapılarak ilgili kurumlarla yazışmalara başlandığının, Kadastro Müdürlüğüne 10/03/2025 tarihli yazı ile zabıt kaydına geçirilen 96.00 m²'lik alanın oluşturulmasının talep edildiğinin, ancak Kadastro Müdürlüğünün 15/05/2025 tarihli cevabi yazısında, söz konusu alanın tapu kütüğüne kayıtlı olmayıp yalnızca zabıt kaydında yer alması nedeniyle idarece herhangi bir işlem tesis edilemeyeceğinin ve sorunun ancak mahkeme yoluyla çözülebileceğinin bildirildiğinin, bu nedenle, iptal edilen imar uygulamasının yeniden yapılabilmesi için uygulama alanındaki hukuki sorunların giderilmesinin zorunlu olduğunun, 207 ada 17 nolu parseldeki mübadele işlemine dayanılarak zabıt kaydına geçirilen 96.00 m²'lik alanın Tapu Sicilinden düşürülmesinin gerektiğinin, bunun da ancak mahkeme kararıyla mümkün olduğunun, aksi halde 18. madde imar uygulamasına devam edilemeyeceğinin kendisine bildirilmesi üzerine, 1986 yılındaki mübadele işlemi sonucu oluşan mağduriyetin Belediye Başkanlığı tarafından imar uygulaması sonucu oluşan üzerinden Adıyaman Belediyesine ait olan hisseden devir işlemi yapılarak giderildiğini ve söz konusu mübadele işlemine istinaden zabıt kaydında 96.00 m² alanda herhangi bir hakkının kalmadığını, bu durumda Adıyaman İdare Mahkemesi tarafından iptal edilen uygulamanın kendi parselini de etkilediğini belirterek zabıt kaydında adına kayıtlı kalan 96.00 m²'lik kaydın silinmesi yönünde kararın verilerek Adıyaman Tapu Müdürlüğü'ne bildirilmesi istemiyle adli yargı yerinde dava açmıştır.

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden Zuptcx5 - AkmWsgY - Fx27rxi - yk+zCI= ile erişebilirsin

II. UYUŞMAZLIĞA İLİŞKİN BAŞVURU SÜRECİ

A. Adli Yargıda

2. **Adıyaman 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 17/06/2025 tarih ve E.2025/87, K.2025/94 sayılı kararı** ile, davanın idari işlemlere yönelik dava olduğu gerekçesiyle görevli mahkemenin idari yargı olduğundan bahisle, HMK'nun 114/1-b maddesi uyarınca Mahkemelerinin görevsizliğine, davanın HMK 115/2 maddesi nedeniyle dava şartı yokluğundan usulden reddine karar vermiş, bu karar kesinleşmiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

> *"...Dava dosyasının yapılan incelemesinde; her ne kadar Tapu Kaydındaki Şerhin Terkini davası olarak açılmış ise de dava dilekçesi içeriğinden davanın idari işlemlere yönelik dava olduğunun anlaşıldığı bu davalarda görevli mahkemelerin İdari Yargı olduğu, mahkememizin görevsizliğine karar verilmiş görevli mahkemenin Adıyaman Nöbetçi İdare Mahkemesi olduğu anlaşılmakla aşağıdaki şekilde hüküm tesis edilmiştir.*
>
> *HÜKÜM:Gerekçesi yukarıda açıklandığı üzere;*
>
> *1-Davanın HMK'nun 114/1-b Maddesi uyarınca MAHKEMEMİZİN GÖREVSİZLİĞİNE, HMK 115/2 maddesi nedeniyle dava şartı yokluğundan USÜLDEN REDDİNE,*
>
> *2-Görevli yetkili Mahkemenin ADIYAMAN NÖBETÇİ İDARE MAHKEMESİ OLDUĞUNA,*
>
> *3-HMK 20. Maddesi gereğince kesinleşme tarihinden itibaren, kanun yoluna başvrulması halinde bu başvurunun reddi kararının tebliğ tarihinden itibaren, iki hafta içerisinde taraflardan birinin başvurması halinde, dosyanın görevli ADIYAMAN NÖBETÇİ İDARE MAHKEMESİNE GÖNDERİLMESİNE, aksi taktirde, davanın AÇILMAMIŞ SAYILMASINA KARAR VERİLMESİNE, ..."*

3. Davacı, bunun üzerine dosyanın ilgili görevli mahkemeye gönderilmesi talebinde bulunmuştur.

B. İdari Yargıda

4. Adıyaman 3. İdare Mahkemesi 17/09/2025 tarih ve E.2025/775, K.2025/1401 sayılı kararı ile, adli yargı yerince verilen görevsizlik kararının kesinleşmesinden sonra dosyaların idari yargı yerine gönderildiği, Mahkemelerine hitaben yazılmış ayrı ve müstakil bir dilekçe bulunmadığı, bu hâliyle ortada usûlünce açılmış idarî bir davanın varlığından bahsedilemeyeceği, 2577 sayılı Kanun'un 3. ve 9/1 maddesine uygun hareket edilmediği gerekçesiyle 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 15'inci maddesinin 1'inci fıkrasının (d) bendi gereğince, bu kararın tebliğ tarihini izleyen günden itibaren otuz (30) gün içinde, 3. ve 14. maddeye uygun şekilde düzenlenerek yeniden dava açmakta serbest olmak üzere dava dilekçesinin reddine karar vermiştir.

5. Davacı vekili yenilenen dava dilekçesi ile, zabıt kaydında kayıtlı olan 96.00 m2'lik kaydın silinmesi gerektiğinden dava konusu taşınmazın tapu kaydına işlenen şerhin terkinini talep etmiştir.

6. **Adıyaman 3. İdare Mahkemesi 19/11/2025 tarih ve E.2025/869 sayılı kararı** ile, adli yargının görevine giren davada Mahkemelerinin görevli olmadığına, 2247 sayılı Kanun'un 19. maddesi uyarınca görevli yargı yerinin belirlenmesi için dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmesine ve dosya incelemesinin bu konuda Uyuşmazlık Mahkemesince karar verilinceye kadar ertelenmesine karar vermiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

> *"...Somut olayda; 29/05/2025 tarih ve E-...146560 sayılı Adıyaman Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yazısında; "(...) İptal edilen 18.Madde imar uygulaması işleminin yeniden yapılabilmesi için uygulama kapsamındaki parsellerde bulunan sorunların çözülerek*

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden Zuptcx5 - AkmWsgY - Fx27rxi - yk+zCI= ile erişebilirsin

uygulamaya devam edilebilmesi gerekmektedir. Bu nedenle 207 ada 17 nolu parseldeki mübadele işlemine istinaden zabıt kaydında geçirilen 96.00 metrekarelik alanın Tapu Müdürlüğündeki kayıtlardan düşürülmesi gerekmektedir. Bu ise ancak Mahkeme yolu ile olabileceği için şahsi olarak ilgili Mahkemeye, söz konusu zabıt kaydında adınıza geçen 96.00 metrekarelik alanın sicilinden terk ettirilmesi yönünde müracaatta bulunmanız gerekmektedir. Aksi taktirde 18. madde imar uygulaması işlemine devam edilemeyecektir. (...)" ifadelerine yer verildiği, davacının bu yazı doğrultusunda 96.00 metrekarelik alanın tapu kaydından düşürülmesi için görülmekte olan davayı açtığı anlaşıldığından, dava konusu işlemin Tapu Sicili ile ilgili olduğu, Vergi Mahkemesinin görevine giren vergi, resim, harç ve benzeri mali yükümler ile bunların zam ve cezaları ile tarifelere ilişkin bulunmadığı gibi idare mahkemesinin görevine giren iptal veya tam yargı davasına konu bir işlem ile ilk derecede Danıştayca çözümlenecek bir işlem de olmadığı, özel hukuk ilişkisinden doğan ve adli yargının konusuna giren bir işlem olduğu sonucuna varılmıştır.

Nitekim; Uyuşmazlık Mahkemesi'nin 22/06/2020 tarih E:2020/160, K:2020/391 sayılı kararı da benzer yöndedir. ..."

7. Adıyaman 3. İdare Mahkemesince 2247 sayılı Kanun'un 19. maddesi uyarınca görevli yargı yerinin belirlenmesi için idari yargı dava dosyası, ekinde adli yargı dava dosyası ile birlikte Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmiştir.

III. İLGİLİ HUKUK

8. 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun *"İdari Dava Türleri ve İdari Yargı Yetkisinin Sınırı"* başlıklı 2. maddesinin değişik 1 numaralı 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."

9. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun Üçüncü Kısım, İkinci Bölümünde Tapu Sicili bölümü altında; "*I. Sicil bakımından 1. Genel olarak A. Kurulması"* başlıklarını taşıyan 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."

10. 4721 sayılı Kanun'un *"2.Taşınmazların kaydedilmesi a.Kaydedilecek taşınmazlar"* başlıklarını taşıyan 998 . maddesi şöyledir :

"Tapu siciline taşınmaz olarak şunlar kaydedilir:
1. Arazi,
2. Taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar,
3. Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler.

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden Zuptcx5 - AkmWsgY - Fx27rxi - yk+zCI= ile erişebilirsin

Arazinin tapu siciline kaydı, özel kanun hükümlerine tâbidir."

Bağımsız ve sürekli hakların kaydedilmesi için gerekli koşullar ve usul Cumhurbaşkanınca çıkarılan yönetmelikle belirlenir. Süreklilik koşulunun gerçekleşmesi için hakkın süresiz veya en az otuz yıl süreli olması gerekir.

Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerin taşınmaz olarak kaydı, özel kanun hükümlerine tâbidir.

11. 4721 sayılı Kanun'un *"B. İşlemler I. İşlemlerin konusu 1. Tescil"* başlıklarını taşıyan 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 "*II. Tescilin ve terkinin koşulları, 1.İstem a.Tescil için"* başlıklarını taşıyan 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."

13. 4721 sayılı Kanun'un *"D. Tescilin etkileri, I. Tescilin yapılmamasının sonuçları*" başlıklarını taşıyan 1021. maddesi şöyledir :

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

14. 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."

15. 04/07/2018 günlü ve 30468 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 477 sayılı Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin (KHK) 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."

16. 4721 sayılı Kanun'un 913, 997, 998, 1000, 1012 ve 1017. maddelerine dayanılarak hazırlanmış olan ve anılan KHK hükmü gereğince uyuşmazlık tarihinde yürürlükte bulunan Tapu Sicil Tüzüğü'nün, *"Kaydın değiştirilmesi"* başlıklı 72. maddesi şöyledir:

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

(2) Tapu sicilindeki değişiklikler, üzerinin kırmızı mürekkepli kalemle çizilip, değişiklik tarih

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden Zuptcx5 - AkmWsgY - Fx27rxi - yk+zCI= ile erişebilirsin

ve yevmiye numarasıyla yeni kaydın yazılması suretiyle yapılır.

(3) Önceki kayıt bir harfle yazılı ise, değişiklikte de aynı harf kullanılır.

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

17. Tapu Sicili Tüzüğü'nün *"Kadastrosu yapılmamış yerlerdeki taşınmazın tescili"* başlıklı Geçici 1. maddesi şöyledir:

"(1) Henüz kadastrosu yapılmamış yerlerde kütük yerine zabıt defteri veya kat mülkiyeti zabıt defteri tutulur. Taşınmazın sınırları hudut komşuları yazılarak gösterilir. Taşınmazın varsa resmî haritası veya planı dosyasında saklanır."

IV. İNCELEME VE GEREKÇE

A. İlk İnceleme

18. Uyuşmazlık Mahkemesinin Kenan YAŞAR'ın Başkanlığında, Üyeler Bayram ŞEN, Döndü Deniz BİLİR, Mustafa EROL, Ahmet ARSLAN, Mahmut BALLI ve Bilal ÇALIŞKAN'ın katılımlarıyla yapılan 16/02/2026 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 dava dosyası, ekinde adli yargı dava 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

19. 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:

20. Dava, dava konusu taşınmazla ilgili olarak zabıt kaydında davacı adına yer alan 96,00 m²'lik kaydın silinmesi istemiyle açılmıştır.

21. Dava dosyasının incelenmesinden; davacının maliki olduğu de kendi adına kayıtlı taşınmazda 1986 yılında Adıyaman Belediyesi ile yaptığı mübadele işleminde adına geçmesi gereken kısmın adına geçmediği ve taşınmazın tapu kaydında belediye ile davacı arasında müşterek olarak kaldığı, davacının durumu belediyeye bildirmesi üzerine uğradığı mağduriyetin Adıyaman Belediye Encümeninin 16/08/2022 tarih ve 616 sayılı kararı ile Eskisaray Mahallesi, e 18. madde imar uygulamasında dağıtım sonucu verilen Eskisaray Mahallesi, deki Adıyaman Belediyesine ait olan 168.00 m²'den davacıya verilmesi gereken 90.00 m²'den de %9,64738 oranında 9.26 m² DOP kesintisi yapılarak kalan tahsis alanı olan 86.74 m²'lik hissenin yapılan imar uygulamasında davacı adına devredilmesine karar verildiği ve 08/09/2022 tarihinde Adıyaman Tapu Müdürlüğüne yazı yazılarak, davacı adına söz konusu hissenin devredilerek tescil işleminin gerçekleştirilmesinin talep edildiği, Tapu Müdürlüğü tarafından 09/09/2022 tarih ve 28162 yevmiye numarası ile Adıyaman Belediyesi adına kayıtlı hissenin davacı adına satış işlemi yapılmak suretiyle mağduriyetinin giderildiği anlaşılmaktadır.

22. Ancak daha sonra davacıya gönderilen Adıyaman Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 29/05/2025 tarihli yazısında, Belediye Encümeninin 10/01/1986 tarih ve

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden Zuptcx5 - AkmWsgY - Fx27rxi - yk+zCI= ile erişebilirsin

128 sayılı kararı ile, 207 ada 17 nolu parselin imar planına göre yola gelen 168.00 m²'lik kısmına karşılık doğu tarafta 96.00 m²'lik yol fazlası olan kısım ile geri kalan kısmına 200.000 TL bedel karşılığı eşit olarak karşılıklı herhangi bir hak talep edilmeden mübadele edilmesi için karar alındığı, ancak bu işlemin Tapu Müdürlüğüne intikal ettiğinde davacıya ait olan 207 ada 17 nolu parselin imar planına göre terk edilmesi gereken 168.00 m²'lik kısmın ileride terk edilmek sureti ile bu parsele Adıyaman Belediyesinin hissedar edildiği, ancak parselin doğu tarafındaki yol fazlası olan 96.00 m²'lik kısmın tapu kütüklerine geçirilmeden sadece zabıt kayıtlarına işlendiği ve tapu kütüklerine işlenmediği için ada parsel numarası verilmediği ve kadastro paftalarına da işlenmediği, bu durumun ise davacı adına verilmesi gerekirken 96.00 m²'lik kısmın verilmediği ve Adıyaman Belediyesi adına tescil edilen 168.00 m²'lik kısmın ise halen yola terkinin yapılmadığı gerekçesi ile davacı adına 307.00 m²'lik tam olan 207 ada 17 nolu parseldeki hissenin 139.00 m²'ye düşürüldüğü ve davacının talebi ile yapılan mübadele işleminde verilmesi gereken 96.00 m²'lik kısmın zabıt kayıtlarında kaldığı, söz konusu mağduriyete binaen Başkanlığa sunulan dilekçede belirtilen 207 ada 17 nolu parseldeki mübadele işleminden kaynaklanan mağduriyetin giderilmesine yönelik olarak Belediye Encümeninin 16/08/2022 tarih ve 616 sayılı kararı ile Eskisaray Mahallesi 207 ada 17 nolu parselin 18. madde imar uygulaması sonucu Adıyaman Belediyesine ait olan 168.00 m²'den % 9,64738 oranında 16.21 m² DOP kesinti yapılarak 151,79 m² imara tahsis alanı kaldığı, bu nedenle davacıya verilmesi gereken 96.00 m² den de % 9,64738 oranında 9.26 m² DOP kesintisi yapılarak kalan tahsis alanı olan 86.74 m²nin yapılan imar uygulamasında 207 ada 17 nolu parsele dağıtımda verilen 3682 ada 15 nolu parseldeki Adıyaman Belediyesine ait olan 162.52 m²'lik hisseden 86.74 m² hissenin davacı adına devredilmesine karar verildiği, Tapu Müdürlüğü tarafından 08/09/2022 tarih ve 28162 yevmiye numarası ile mağduriyetin giderildiği, ancak yapılan 18. madde imar uygulaması işleminin Adıyaman İdare Mahkemesinin E.2017/33, K.2018/125 sayılı kararı ile iptal edildiği için söz konusu imar uygulamasının yeniden yapılmasının zorunlu hale geldiği, bu nedenle Mahkemenin iptal gerekçeleri dikkate alınarak gerekli işlemler için teknik inceleme ve ilgili kurumlar ile yazışmaların yapıldığı, Kadastro Müdürlüğüne 10/03/2025 tarih ve 135774 sayılı yazı ile söz konusu durumların belirtilerek zabıt kaydına geçirilen alanın oluşturulmasının istendiği, Kadastro Müdürlüğünün 15/05/2025 tarih ve 16482505 sayılı cevabi yazılarında Müdürlüklerince yapılan inceleme sonucu söz konusu 96.00 m²'lik alanın tapu kütüğüne kayıtlı olmaması nedeni ile yapılabilecek herhangi bir işlemin bulunmadığı, bu durumun ilgili Mahkemeye başvuruda bulunarak işlemin Mahkeme yolu ile çözülebileceğinin belirtildiği, bu açıklamalar üzerine davacının, zabıt kaydında adına kayıtlı bulunan 96.00 m²'lik kaydın silinmesi istemiyle Adıyaman Tapu Müdürlüğü aleyhine adli ve idari yargı mercileri nezdinde dava açtığı anlaşılmaktadır.

23. 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.

24. 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 kalkması ve buna benzer sonuçlar doğurduğundan, mülkiyet hukukuna ilişkin yasa kuralları çerçevesinde adli yargı mahkemelerinin görevine girmektedir.

25. Tapu Sicili Tüzüğü'nün geçici 1. maddesinde, henüz kadastrosu yapılmamış yerlerde kütük yerine zabıt defteri veya kat mülkiyeti zabıt defteri tutulacağı, taşınmazın sınırlarının hudut

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden Zuptcx5 - AkmWsgY - Fx27rxi - yk+zCI= ile erişebilirsin

komşuları yazılarak gösterileceği ve varsa resmî harita veya planının dosyasında saklanacağı düzenlenmiştir. Bu düzenleme karşısında, zabıt kaydının, kadastro yapılmamış yerlerde taşınmazın fiili durum ve kullanımını göstermeye yönelik kayıtlar olduğu söylenebilir.

26. Somut uyuşmazlığın, dava konusu taşınmazla ilgili olarak zabıt kaydında davacı adına yer alan 96.00 m²'lik kaydın silinmesine ilişkin olduğu, her ne kadar doğrudan tapu sicilinde tescil, terkin veya değişiklik istemi biçiminde ileri sürülmemiş ise de, Türk Medeni Kanunu hükümlerinin uygulanmasını gerektiren ayni haklara ilişkin özel hukuk uyuşmazlığı niteliğinde bulunduğu anlaşılmaktadır. Bir başka deyişle, bu tür kayıtların varlığı ya da silinmesi, idari bir işlemin iptali veya idari tasarrufun hukuka uygunluğunun denetlenmesi kapsamında olmayıp, taşınmaz üzerinde ayni hak durumunun belirlenmesine ilişkin kurallar çerçevesinde değerlendirilmesi gereken bir uyuşmazlıktır. Bu durumda, konusu itibarıyla idari yargının görev alanına giren bir idari dava bulunduğundan söz edilmesine olanak bulunmadığından, davanın görüm ve çözüm yerinin adli yargı olduğu sonucuna varılmıştır.

27. Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak, Adıyaman 3. İdare Mahkemesinin başvurusunun kabulü ile, Adıyaman 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 17/06/2025 tarih ve E.2025/87, K.2025/94 sayılı görevsizlik kararının kaldırılması gerekmiştir.

V. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

A. Davanın çözümünde ADLİ YARGININ GÖREVLİ OLDUĞUNA,

B. Adıyaman 3. İdare Mahkemesinin BAŞVURUSUNUN KABULÜ ile, Adıyaman 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 17/06/2025 tarih ve E.2025/87, K.2025/94 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA,

16/02/2026 tarihinde, OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan Vekili	Üye	Üye	Üye
Kenan	Bayram	Döndü Deniz	Mustafa
YAŞAR	ŞEN	BİLİR	EROL

Üye	Üye	Üye
Ahmet	Mahmut	Bilal
ARSLAN	BALLI	ÇALIŞKAN

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden Zuptcx5 - AkmWsgY - Fx27rxi - yk+zCI= ile erişebilirsin