T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2026/8
KARAR NO : 2026/139
KARAR TR : 09/03/2026

ÖZET: Tapu sicilinde hatalı şekilde *"tarla"* olarak kayıtlı taşınmazın cins ve vasfının düzeltilerek *"bahçe"* olarak tesciline karar verilmesi istemiyle açılan davanın, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre ADLİ YARGI YERİNDE görülmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacı : S. U.
Vekili : Av. S. K.
Davalı : Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Vekili : Av. A. T.

I. DAVA KONUSU OLAY

1. Davacı vekili, müvekkilinin maliki olduğu ın niteliğinin tapu sicilinde *"tarla"* olarak kayıtlı olduğu, gerçekte tapu cins ve vasfının *"bahçe"* olduğundan bahisle, bu hususun düzeltilerek tesciline karar verilmesi istemiyle yaptığı başvurunun reddi üzerine, adli yargı yerinde tapu kaydının düzeltilmesi davası açmıştır.

II. UYUŞMAZLIĞA İLİŞKİN BAŞVURU SÜRECİ

A. Adli Yargıda

2. **Kalecik Asliye Hukuk Mahkemesi 11/11/2025 tarih ve E.2025/249, K.2025/258 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 ve karar kesinleşmiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

> *"... Dava, tapuda cins (vasıf) değişikliği isteğine ilişkindir.*
>
> *Celp edilen tapu kaydı incelendiğinde, dava konusu Ankara ili Kalecik ilçesi Akbörk Mahallesi Kızılcayer mevkii 115 ada 1 parsel numaralı taşınmazın tapu sicilinde, "tarla" niteliğinde kayıtlı olduğu anlaşılmaktadır.*
>
> *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 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'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*

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden XWSbrNu - dMMiucb - XZcZfda - 54BWo8= ile erişebilirsin

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.

Tüzüğün ilgili maddesinden de görüleceği üzere; 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. Nitekim, Yargıtay 7.Hukuk Dairesinin 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.

Her ne kadar Uyuşmazlık Mahkemesinin 08.07.2019 tarihli, 2019/444 Esas-2019/454 karar sayılı ilamında "... 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 ilamında 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.maddesi 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. Keza benzer bir uyuşmazlıkta, tarla olan vasfının değiştirilerek arsa olarak belirlenmesine ilişkin açılan davada "tapuda cins ve vasıf düzeltilmesi işlemlerinin tapu idaresince yapılacak idari bir görev olduğu" gerekçesiyle davanın reddine dair verilen kararın istinafı üzerine Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4.Hukuk Dairesi tarafından istinaf talebinin esastan reddine dair 2023/3460 Esas-2025/648 Karar sayılı kararı Yargıtay 1.Hukuk Dairesinin 05.05.2025 tarih, 2025/1977 Esas-2025/2370 Karar sayılı ilamı ile onanmıştır.

Yukarıda açıklananlar ışığında; bir davaya hangi yargı kolundaki mahkeme tarafından bakılacağı hususu yargı yolu ilişkisi olduğu, davaya bakma görevinin adli yargıya ait olmaması durumunda 6100 sayılı kanunun 114/1-b maddesinde düzenlenen dava şartının noksan sayılacağı, bu dava şartının aynı kanunun 115/2. maddesi uyarınca giderilebilir bir dava şartı olmadığı dikkate alınarak, Tapu Sicili Tüzüğünün 72 ve 74. maddeleri uyarınca, tapu kütüğü üzerindeki düzeltmelerin (cins ve vasıf düzeltilmesi işlemlerinin) tapu idaresince yapılacak olması sebebiyle idari bir görev olduğu dolayısıyla eldeki davaya bakma görevinin idari yargı içerisinde kaldığı anlaşılmakla, eldeki dava hakkında, yargı yolunun caiz olmaması sebebiyle usulden redde dair aşağıda yazılı olduğu şekilde hüküm kurulmuştur. ..."

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

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden XWSbrNu - dMMiucb - XZcZfda - 54BWo8= ile erişebilirsin

B. İdari Yargıda

4. **Ankara 21. İdare Mahkemesi 24/12/2025 tarih ve E.2025/2020 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:

> *"... Olayda, maliki olduğu Ankara ili Kalecik ilçesi Akbörk Mahallesi Kızılcayer Mevkii 115 ada 1 parsel sayılı "tarla" vasfındaki taşınmazın tapu kaydının "bahçe" olarak düzeltilmesi*
>
> *talebiyle yapılan başvurunun reddine ilişkin işlemin iptali istemiyle 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 kalkması ve buna benzer sonuçlar doğurduğundan, mülkiyet hukukuna ilişkin yasa kuralları çerçevesinde adli yargı mahkemelerinin görevine girmektedir.*
>
> *Somut uyuşmazlık da esasen dava konusu taşınmazın tapu kaydında değişiklik yapılmasından, bir başka deyişle, taşınmaz ile ilgili cins değişikliği yapılmasına yönelik talebin reddi yolundaki 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 iş bu davanın görüm ve çözüm yerinin yukarıda aktarılan açıklama ve mevzuat hükümleri uyarınca adli yargı mahkemeleri olduğu sonucuna varılmıştır.*
>
> *Nitekim Uyuşmazlık Mahkemesi 16.06.2025 tarih ve E:2025/256, K:2025/408 sayılı kararı da bu yöndedir. ..."*

5. Ankara 21. 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:

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden XWSbrNu - dMMiucb - XZcZfda - 54BWo8= ile erişebilirsin

"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.
..."

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. 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:

(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 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."

13. 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun *"İdari dava türleri ve idari yargı yetkisinin sınırı"* başlıklı 2. maddesinin 1. fıkrasının (a) ve (b) bentleri şöyledir:

" 1. (Değişik: 10/6/1994-4001/1 md.) İdari dava türleri şunlardır:

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden XWSbrNu - dMMiucb - XZcZfda - 54BWo8= ile erişebilirsin

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,

..."

IV. İNCELEME VE GEREKÇE

A. İlk İnceleme

14. Uyuşmazlık Mahkemesinin Kenan YAŞAR'ın Başkanlığında, Üyeler Eyüp SARICALAR, Bayram ŞEN, Döndü Deniz BİLİR, Ahmet ARSLAN, Mahmut BALLI ve Bilal ÇALIŞKAN'ın katılımlarıyla yapılan 09/03/2026 tarihli toplantısında; 2247 sayılı Kanun'un 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre, idare mahkemesince anılan Kanun'un 19. maddesine göre başvuruda bulunulmuş olduğu, dava dosyasının Uyuşmazlık Mahkemesine gönderildiği ve usule ilişkin herhangi bir noksanlık bulunmadığı anlaşıldığından, görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oy birliği ile karar verildi.

B. Esasın İncelenmesi

15. 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:

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

17. Dosyanın incelenmesinden; davacının maliki olduğu ın niteliğinin tapu sicilinde *"tarla"* olarak kayıtlı olduğu, gerçekte tapu cins ve vasfının *"bahçe"* olduğundan bahisle bu hususun düzeltilerek tesciline karar verilmesi istemiyle yaptığı başvurunun zımnen reddi üzerine tapu kaydının düzeltilmesi ve tescil davası açıldığı anlaşılmıştır.

18. 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, tapu sicil kaydının düzeltilmesine ilişkin uyuşmazlığın Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre adli yargı yerinde çözümünün gerektiği sonucuna varılmıştır.

19. Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak, Ankara 21. İdare Mahkemesinin başvurusunun kabulü ile Kalecik Asliye Hukuk Mahkemesinin 11/11/2025 tarih ve E.2025/249, K.2025/258 sayılı görevsizlik kararının kaldırılması gerekmiştir.

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden XWSbrNu - dMMiucb - XZcZfda - 54BWo8= ile erişebilirsin

V. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

A. Davanın çözümünde ADLİ YARGININ GÖREVLİ OLDUĞUNA,

B. Ankara 21. İdare Mahkemesinin BAŞVURUSUNUN KABULÜ ile Kalecik Asliye Hukuk Mahkemesinin 11/11/2025 tarih ve E.2025/249, K.2025/258 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA,

09/03/2026 tarihinde, OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan Vekili	Üye	Üye	Üye
Kenan	Eyüp	Bayram	Döndü Deniz
YAŞAR	SARICALAR	ŞEN	BİLİR

Üye	Üye	Üye
Ahmet	Mahmut	Bilal
ARSLAN	BALLI	ÇALIŞKAN

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden XWSbrNu - dMMiucb - XZcZfda - 54BWo8= ile erişebilirsin