

KESİNLEŞMİŞ CEBR-I SATIŞ İHALESİ NEDENİYLE TAŞINMAZLARIN DAVACI ADINA TESCİLİ İSTEMİYLE AÇILAN DAVA

Hukuk Bölümü

2011/96 E. , 2011/231 K.

- KESİNLEŞMİŞ CEBR-I SATIŞ İHALESİ NEDENİYLE TAŞINMAZLARIN DAVACI ADINA TESCİLİ İSTEMİYLE AÇILAN DAVANIN, ADLİ YARGI YERİNDE ÇÖZÜMLENMESİ GEREKTİĞİ HK.
- İDARİ YARGILAMA USULÜ KANUNU (2577) Madde 2
- UYUŞMAZLIK MAHKEMESİNİN KURULUŞ VE İŞLEYİŞİ HAKKINDA KANUN (2247) Madde 14
- TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU (5403) ARAZİ MÜLKİYET HAKKININ KULLANIM ESASI
- TÜRK MEDENİ KANUNU (4721) Madde 705
- UYUŞMAZLIK MAHKEMESİNİN KURULUŞ VE İŞLEYİŞİ HAKKINDA KANUN (2247) Madde 27

“İçtihat Metni”

Davacı : Gazi Metal Mamülleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

Vekili : Av. M.A.B.

Davalı : a) İdari Yargıda:

Gemerek Kaymakamlığı

b) Adli Yargıda:

Gemerek Tapu Sicil Müdürlüğü

O L A Y : Sivas İli, Gemerek İlçesi, Beştepeler Köyü, tapunun 101 ada 55 parsel, 125 ada 2 parsel, 110 ada 9 parsel, 121 ada 31 parsel ve 123 ada 40 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar, Gemerek İcra Müdürlüğü'nün 2008/1 Talimat sayılı dosyasındaki konu alacağa mahsuben davacı şirkete 8.4.2010 tarihli ihale ile satılmıştır.

Gemerek İcra Müdürlüğü'nün 28.4.2010 tarih 2008/1 talimat yazısı ile Gemerek Tapu Sicil Müdürlüğü'nden anılan taşınmazların davacı şirket adına cebri satışının istenilmesine (tescilinin) karşın, 5403 sayılı Yasa uyarınca taşınmazların 20.000 m2'nin altında olduğundan bahisle satış işlemlerinin yapılamayacağına ilişkin Gemerek Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 29.4.2010 tarih ve 1191 sayılı işlemi tesis edilmiştir.

Davacı vekilince bu işlemin iptali istemiyle idari yargı yerinde dava açılmıştır.

SİVAS İDARE MAHKEMESİ: 2.6.2010 gün ve E:2010/733, K:2010/621 sayı ile, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun "Tescil" başlıklı 705.maddesinde "Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması, tescille olur. Miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ile kanunda öngörülen diğer hallerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hallerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır." hükmü ile 1013. maddesinde; tescilin, tasarrufa konu olan taşınmaz malikin yazılı beyanı üzerine yapılacağı, edinen kimsenin, kanun hükmüne, kesinleşmiş mahkeme kararına veya buna eşdeğer bir belgeye dayanıyorsa, bu beyana gerek olmadığı, 1014. maddesinde bir tescilin terkin edilmesi veya değiştirilmesinin, ancak bu kaydın kendilerine hak sağladığı kimselerin yazılı beyanı üzerine yapılabileceğinin hüküm altına alındığı, tapu kayıtlarında yapılacak olan tescil, terkin, tashih ve tapu sicilindeki yanlışlığın düzeltilmesi gibi işlemlere ilişkin Medeni Kanun hükümleri uyarınca çözümlenmesi gereken davaların görümünün adli yargı mercilerine ait olduğu bu uyuşmazlıklara karşı adli

yargı mahkemelerinde dava açılabileceği, bu durumda; cebri icra yoluyla satışı gerçekleştirilen taşınmazların mülkiyetinin tescilden önce kazanıldığı, uyuşmazlığın özünün mülkiyet durumunun tapu siciline tescil edilmeme işleminden kaynaklandığı ve uyuşmazlığın görüm ve çözümlenmesi, yukarıda yer verilen hükümler uyarınca adli yargı mercilerinin görev alanında bulunduğundan, davanın görev yönünden reddi gerektiği gerekçesiyle davanın görev yönünden reddine karar verilmiş, bu karar temyiz edilmeksizin kesinleşmiştir.

Davacı aynı istemle adli yargı yerinde dava açmıştır.

GEMEREK SULH HUKUK MAHKEMESİ: 11.2.2011 gün ve E:2010/332, K:2011/53 sayı ile, TMK 705. Maddesine göre; “Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tescille olur. Miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ile kanunda öngörülen diğer hallerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak bu hallerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır”, TMK 716/1-2 maddesine göre; “Mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukuki sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimse, malikin kaçınması halinde hakimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilir. Bir taşınmazın mülkiyetini işgal, miras, kamulaştırma, cebri icra veya mahkeme kararına dayanarak kazanan kişi tescili doğrudan doğruya yaptırabilir” denildiği, belirtilen Kanun maddelerinden de açıkça anlaşılacağı üzere; hukukumuzda taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının tescille mümkün olduğu, tescilden önce kişinin taşınmazı malik olarak kazanmasının mümkün olmadığı, ancak bu kuralın istisnası yine aynı maddede belirtilmiş olup buna göre cebri icra halinde taşınmaz mülkiyetinin tescilden önce kazanılacağı yine belirtilen kanun maddelerinden anlaşılacağı üzere hukuki bir sebebe dayanarak kendi adına tescil istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimsenin malikin kaçınması halinde hakimden mülkiyetin hükmen geçirilmesini

isteyebileceği, ancak cebri icra kararına dayanan kişinin tescili doğrudan doğruya yaptırabileceği, görüleceği üzere davacının cebri icra yolu ile TMK 705. Maddesine göre tescilden önce malik olduğu taşınmazın tescilini TMK'nun 716/2 maddesine göre doğrudan doğruya yaptırabileceği, řu halde davacının doğrudan doğruya tescil yaptırma hak ve yetkisinin Tapu Sicil Müdürlüğu tarafından reddedilmiş olması halinde bu işlemin iptalinde görevli ve yetkili mahkemenin İYUK hükümlerine göre idare Mahkemesi olduğu gerekçesiyle davanın görev yönünden reddine karar vermiş, bu karar temyiz edilmeksizin kesinleşmiştir.

İNCELEME VE GEREKÇE:

Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü'nün, Ahmet AKYALÇIN'ın Başkanlığında, Üyeler: Mustafa AYSAL, Eyüp Sabri BAYDAR, Sıddık YILDIZ, Nurdane TOPUZ, Sedat ÇELENLİOğLU ve Ayhan AKARSU'nun katılımlarıyla yapılan 2.11.2011 günlü toplantısında:

1-İLK İNCELEME: Dosya üzerinde 2247 sayılı Yasa'nın 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre; adli ve idari yargı yerleri arasında anılan Yasanın 14. maddesinde öngörülen biçimde olumsuz görev uyuşmazlığı doğduğu, adli yargı dosyasının, davacı vekilinin istemi üzerine son görevsizlik kararını veren Mahkemece 15. maddede belirtilen hükmün aksine, önceki görevsizlik kararına ilişkin dava dosyası temin edilmeden gönderildiği, Başkanlıkça, idari yargı kararının kesinleşmiş örneğinin de ilgili Mahkemesinden getirildiği, başkaca usule aykırılık bulunmadığı anlaşıldığından, adli ve idari yargı yerleri arasında doğan görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oybirliği ile karar verildi.

II-ESASIN İNCELENMESİ: Raportör-Hakim Gülşen AKAR PEHLİVAN'ın, davanın çözümünde adli yargının görevli olduğu yolundaki raporu ile dosyadaki belgeler okunduktan; ilgili Başsavcılarca görevlendirilen Yargıtay Cumhuriyet Savcısı Mehmet BAYHAN ile Danıştay Savcısı Mehmet AKKAYA'nın davada adli yargının

görevli olduğu yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra GEREĞİ GÖRÜŞÜLÜP DÜŞÜNÜLDÜ:

Dava, icraen satış ihalesi sonucu davacı tarafından satın alınan parselin davacı adına satışının yapılmaması yolundaki Gemerek Tapu Sicil Müdürlüğü işleminin iptali istemiyle açılmıştır.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 705. maddesinde, taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının tescille olacağı, miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ile kanunda öngörülen diğer hallerde, mülkiyetin tescilden önce kazanılacağı, ancak, bu hallerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesinin, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlı olduğu; 716. maddesinin ilk iki fıkrasında, mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukuki sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimsenin, malikin kaçınması halinde hakimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebileceği, bir taşınmazın mülkiyetini işgal, miras, kamulaştırma, cebri icra veya mahkeme kararına dayanarak kazanan kişinin tescili doğrudan doğruya yaptırabileceği; 1013. maddesinde, tescilin, tasarrufa konu olan taşınmaz malikin yazılı beyanı üzerine yapılacağı, edinen kimse, kanun hükmüne, kesinleşmiş mahkeme kararına veya buna eşdeğer bir belgeye dayanıyorsa, bu beyana gerek olmadığı, bir aynı hakkı tescilden önce kazanan kimsenin, gerekli belgeleri ibraz ederek tescili isteyebileceği belirtilmiş; 1027. maddesinde "İlgililerin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memuru, tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararıyla düzeltilebilir. Düzeltme eski tescilin terkini ve yeni bir tescilin yapılması biçiminde de olabilir. Tapu memuru, basit yazı yanlışlıklarını, tüzük kuralları uyarınca resen düzeltir." hükmüne; Tapu Sicili Tüzüğü'nün 85. maddesinde de "Kütük üzerinde belgelere aykırı tescil veya yazımın düzeltilebilmesi için ilgililerin yazılı olurunun alınması ve yevmiye defterine kaydedilmesi gerekir. (...)

Kütük, yevmiye defteri ve yardımcı sicillerde belgesine aykırı olarak basit yazım hatası yapıldığının tespit edilmesi halinde, müdür tarafından nedeni düzeltmeler sicilinde açıklanarak, re'sen düzeltme yapılır." hükmüne yer verilmiştir.

Öte yandan, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun "İdari Dava Türleri ve İdari Yargı Yetkisinin Sınırı" başlığını taşıyan 2. maddesinin 1 numaralı bendinde, idari işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaatleri ihlal edilenler tarafından açılan iptal davaları; idari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları ile 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, idari dava türleri olarak sayılmıştır.

Olayda, Sivas İli, Gemerek İlçesi, Beştepeler Köyü, tapunun 101 ada 55 parsel, 125 ada 2 parsel, 110 ada 9 parsel, 121 ada 31 parsel ve 123 ada 40 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazların Gemerek İcra Müdürlüğü'nün 2008/1 Talimat sayılı dosyasındaki konu alacağa mahsuben 8.4.2010 tarihli ihale ile davacı şirkete satışının gerçekleştirildiği, ihale işlemi sonucu Gemerek İcra Müdürlüğü'nün 28.4.2010 tarih 2008/1 talimat yazısı ile Gemerek Tapu Sicil Müdürlüğü'nden, anılan taşınmazların davacı şirket adına cebri satışının (tescilinin) istenilmesine karşın, 5403 sayılı Yasa uyarınca taşınmazların 20.000. m2'nin altında olduğundan bahisle satış işlemlerinin (tescil) yapılamayacağına ilişkin dava konusu işlemin tesis edilmesi üzerine görülmekte olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Bu durumda, ortada idari yargı yetkisi kapsamına giren bir idari dava bulunmadığı gözetildiğinde, tapu kayıtlarında yer

alan taşınmazın davacı adına tescil edilip edilmeyeceğine yönelik uyuşmazlığın, Medeni Kanun hükümlerine göre çözümlenmesinde adli yargı yerleri görevli bulunmaktadır.

Açıklanan nedenlerle, Sulh Hukuk Mahkemesinin verdiği görevsizlik kararının kaldırılması gerekmiştir.

S O N U Ç : Davanın çözümünde ADLİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle Gemerek Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 11.2.2011 gün ve E:2010/332, K:2011/53 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA, 2.11.2011 gününde OYBİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi