

TAPU İPTALİ VE TESCİL ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE SATILAN ARSA SATILAN ARSANIN GERİ ALINMASI

Hukuk Bölümü 2000/21 E., 2000/40 K.

- TAPU İPTALİ VE TESCİL
- ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE SATILAN ARSA
- SATILAN ARSANIN GERİ ALINMASI
- 1164 S. ARSA ÜRETİMİ VE DEĞERLENDİRİLMESİ HAKKINDA KANUN [Madde 11]
- 2247 S. UYUŞMAZLIK MAHKEMESİNİN KURULUŞ VE İŞLEYİŞİ HAK... [Madde 10]
- 2247 S. UYUŞMAZLIK MAHKEMESİNİN KURULUŞ VE İŞLEYİŞİ HAK... [Madde 12]
- 2247 S. UYUŞMAZLIK MAHKEMESİNİN KURULUŞ VE İŞLEYİŞİ HAK... [Madde 27]
- 2577 S. İDARİ YARGILAMA USULÜ KANUNU [Madde 14]
- 2577 S. İDARİ YARGILAMA USULÜ KANUNU [Madde 2]

“İçtihat Metni”

OLAY : Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünce satışı yapılarak 1.7.1983 tarihinde tapuda alıcı şirket adına devir ve tescil edilen taşınmazın üzerinde belirtilen süre içinde satış şartlarına uygun yapı yapılmadığının tespit edildiği nedeniyle ve 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu’nun 11. maddesine dayanılarak geri alınması için idare tarafından, Üsküdar 3. Sulh Hukuk

Mahkemesi'nin 1997/751 esas sayısında kayıtlı tapu iptali ve tescil davası açıldığının öğrenilmesi üzerine, adigeçen şirket vekilince, müvekkili şirket aleyhine tapu iptali ve tescil davası açılmasına onay verilmesi konusunda Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünce tesis edilen işlemin iptali istemiyle, 5.11.1997 gününde idari yargı yerinde dava açılmıştır.

Davalı idare vekilince verilen birinci savunma dilekçesinde, ortada idari davaya konu teşkil edecek bir işlem bulunmadığı, bu nedenle davada adli yargının görevli olduğu ileri sürülerek, görev itirazında bulunulmuştur.

İSTANBUL 4. İDARE MAHKEMESİ, 18.2.1999 gün ve E: 1998/125 sayılı ile, 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu'nun 11. maddesinin ikinci fıkrasında, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünce satılan arsaların, üzerine belirtilen süre içerisinde satış şartlarına uygun yapı yapılmadığı veya yapılan yapı satış şartlarına aykırı olduğu takdirde, bedeli iade edilmek suretiyle geri alınabileceğinin hükme bağlandığı; olayda, dava konusu taşınmazın üzerine imar planına uygun inşaat yapılmadığından geri alınmasına genel müdürlükçe karar verildiğinin ve bu karar üzerine tapu iptali davası açıldığının, davacının sözüedilen dava ile geri alma isteminden haberdar olması üzerine bu davayı açtığının anlaşıldığı; bu durumda, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünce taşınmazın geri alınmasına ilişkin olarak verilen karar kamu gücüne dayalı olarak tesis edilen bir idari işlem niteliğinde olduğundan uyuşmazlığın çözümünün idari yargı yerine ait bulunduğu gerekçesiyle davalı idarenin görev itirazını reddederek görevlilik kararı vermiştir.

Davalı idare vekilince, süresi içinde verilen dilekçe ile, olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılması istemiyle başvuruda bulunulması üzerine, dava dosyası Yargıtay Cumhuriyet Başsavcılığına gönderilmiştir.

YARGITAY CUMHURİYET BAŞSAVCISI; Davalı idarece ihale yolu ile satılan ve 1.7.1983 tarihinde tapu işlemleri yapılan taşınmazın davacı üzerine geçtiği; ancak, taşınmaz üzerinde herhangi bir inşaat yapılmaması nedeniyle ve 1164 sayılı Arsa

Ofisi Kanunu'nun 11. maddesine dayanılarak davalı idarece taşınmazın geri alınmasına karar verilmesi ve adli yargı yerinde tapu iptal ve tescil davası açılması üzerine davacı tarafından, davalı idarenin dava açma işleminin iptali için idari yargı yerinde iptal davası açıldığı; burada tespit edilecek hususun uyuşmazlığın niteliğinin belirlenmesi olduğu; davacının, davalı idarenin dava açma kararının iptali için dava açtığı; halbuki uyuşmazlığın konusunun, tesis edilen dava açma kararı olmayıp taşınmazın mülkiyetine ilişkin bulunduğu; davalı idarenin, Kuruluş Kanunu'nun 11. maddesinin kendisine verdiği yetkiye dayanarak satmış olduğu taşınmazın tapu kaydında kendi adına değişiklik yapılmasını istediği; Türk Medeni Kanunu'nun 935. ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün 81. maddeleri hükümlerine göre, ilgililerin yazılı muvafakatlerinin olmaması halinde tapu sicilinde değişikliğin mahkeme kararıyla yapılabileceği; bu nedenle, taşınmaz mülkiyetine dayanan ve tapu kayıtlarında el değişikliği sonucunu doğuracak olan uyuşmazlıkların Medeni Kanun hükümlerine göre adli yargı yerinde görülmesinin gerektiği gerekçesiyle, adli yargı yararına olumlu görev uyuşmazlığı çıkarmış olup, 2247 sayılı Yasa'nın 10. maddesine göre görev konusunun incelenmesini Uyuşmazlık Mahkemesi'nden istemiştir.

Başkanlıkça, 2247 sayılı Yasa'nın 13. maddesine göre, Danıştay Başsavcısından yazılı düşüncesi istenilmiştir.

DANIŞTAY BAŞSAVCISI; Genel olarak iptal davalarının, idari işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek açılan davalar olarak tanımlandığı; diğer taraftan, Türk Medeni Kanunu'nun 935. maddesinde, alakadarların tahriren muvafakatlerini beyan etmedikleri halde mahkeme kararı olmadıkça tapu sicil memurunun hiçbir tashih icra edemeyeceği hükmünün yer aldığı; uyuşmazlığın, Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün tapu kayıtlarında değişiklik yapılması yolundaki mahkemeye başvurusunun iptaline yönelik olup, bir hakkın yerine getirilmesini sağlamak üzere yargı yerlerinde dava

açılmasının idari işlem niteliğini taşımadığının kuşkusuz olduğu; tapu kaydının iptali ve tapunun davacı genel müdürlük adına tescili istemiyle açılan dava sonucunda taşınmazın mülkiyetinin kime ait olduğu konusunda karar verileceğinden, idari yargı yerlerinin bu sonucu sağlayacak ve taşınmazın el değiştirmesine yol açacak nitelikte karar verebilmelerine yasal olanak bulunmadığı; bu nedenle, Yargıtay Cumhuriyet Başsavcılığınca yapılan başvurunun kabulü gerektiği yolunda yazılı düşünce vermiştir.

İNCELEME VE GEREKÇE: Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü'nün, Ali HÜNER'in Başkanlığında, Üyeler: Mahir Ersin GERMEÇ, Dr. Mustafa KILIÇOĞLU, Bekir AKSOYLU, Mustafa BİRDEN, Turgut ARIBAL ve Hıfzı ÇUBUKLU'nun katılımlarıyla yapılan 23.10.2000 günlü toplantısında, Raportör – Hakim İsa YEĞENOĞLU' nun davanın çözümünde adli yargının görevli olduğu yolundaki raporu ile Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısının adli yargı yararına olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılmasına ve Danıştay Başsavcısının davada adli yargının görevli bulunduğuna ilişkin düşünce yazıları ve dosyadaki belgeler okunduktan; ilgili Başsavcılarca görevlendirilen Yargıtay Cumhuriyet Savcısı Mustafa EKİNCİ ile Danıştay Savcısı O. Cem ERBÜK'ün yazılı düşünceler doğrultusundaki açıklamaları da dinlendikten sonra **GEREĞİ GÖRÜŞÜLÜP DÜŞÜNÜLDÜ:**

USULE İLİŞKİN İNCELEME

Başvuru dilekçesi ve ekleri üzerinde 2247 sayılı Yasa'nın 27. maddesi gereğince yapılan incelemeye göre, davalı idarece anılan Yasa'nın 10. maddesinde öngörülen şekilde görev itirazında bulunulduğu ve 12. maddede öngörülen süre içinde başvurulduğu, bu nedenle Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısı tarafından Yasa'da öngörülen usul ve yönteme uygun biçimde olumlu görev uyuşmazlığı çıkarıldığı anlaşılmaktadır. Usule ilişkin herhangi bir noksanlık görülmemiş, esas inceleme yapılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

ESASA İLİŞKİN İNCELEME Davacı Şirket vekili, mülkiyeti Arsa

Ofisi Genel Müdürlüğüne ait 8186 M2'lik taşınmazın, Organize Sanayi Bölgesi Projesi kapsamında olmak üzere idarece açılan ihale sonucunda Şirketlerince satın alındığını ve müvekkilleri adına 1.7.1983 tarihinde tapuya tescil edildiğini; tapu kaydına "Arsayı alan en geç 2 yıl içinde tasdikli imar planına uygun inşaat yapmak zorundadır. Bu arsa üzerine tasdikli imar planına uygun inşaat yapılmadıkça üçüncü şahıslara satılamaz, devredilemez veya haczedilemez." şerhi konulduğunu; ancak, idarece "arsanın geri alınması" hususunda bir şerh konulmayarak Yasa'dan doğan seçimlik yetkisi konusundaki iradesinin belirtilmiş olduğunu; buna karşın, sözkonusu taşınmazın üzerinde inşaat yapılmadığı nedeniyle Arsa Ofisince geri alınmasına karar verilerek müvekkilleri aleyhine adli yargı yerinde tapu iptali ve tescil davası açıldığını; sözkonusu dava açılırken, taşınmazın 1983 yılındaki satış bedelinin iadesi suretiyle geri almanın amaçlanmasının haksız ve sebepsiz zenginleşmeye neden olacağını; taşınmazın iktisap tarihine göre, inşaat için verilen 2 yıllık süre dolduktan 12 yıl sonra geri alınmasına karar verilirken zamanaşımı sürelerinin geçirildiğini; arsa üzerine inşaat yapılmamasının, sözkonusu bölgeye ilişkin altyapı ve imar sorunlarından kaynaklandığını ileri sürerek, müvekkilleri aleyhine tapu iptali ve tescil davası açılması yolundaki Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü işleminin iptali istemiyle idari yargı yerinde dava açmıştır.

Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, 29.4.1969 tarih ve 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ile, arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek amacıyla tanzim alış ve satış yapmak; konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlamak üzere Maliye Bakanlığına (28.5.1999 tarih ve Mükerrer 23708 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kararname ile Başbakanlığa) bağlı kamu tüzel kişiliğini haiz ve döner sermayeli bir kuruluş olarak kurulmuştur.

Buna göre Ofis, çeşitli sektörlerin ihtiyaç duyduğu arsaları üretmek şeklinde bir kamu hizmeti yürütmekte; ancak, bununla

sınırlı kalmayıp satışı yapılarak ilgililerin mülkiyetine geçen bu arsaların amaca uygun kullanılmasını da takip etmekle yükümlü bulunmaktadır.

Nitekim, Arsa Ofisi Kanunu'nun 11. maddesinde," Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü tarafından satılan arsalar, üzerine satış şartlarına uygun inşaat ikmal edilmedikçe üçüncü şahıslara satılamaz, bağışlanamaz veya haczolunamaz. Bu hususlar tapu kayıtlarına işlenir.

Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünce satılan arsalar, üzerine belirtilen süre içerisinde satış şartlarına uygun yapı yapılmadığı veya yapılan yapı satış şartlarına aykırı olduğu takdirde, bedeli iade edilmek suretiyle Ofisçe geri alınabilir.

Yapılan inşaat satış şartlarına uygun olmakla beraber, geri alınması lüzumlu görülmeyenler hakkında, yargı yerlerince, arsa satış bedelinin iki mislinden az olmamak üzere, Ofise tazminat ödenmesine hükmolunur." denilmektedir.

Olayda, sanayi yatırımı için üretilip satılmış olan arsanın, üzerine belirtilen süre içinde yapı yapılmadığı nedeniyle geri alınması için Ofisçe tapu iptali ve taşınmazın idareleri adına tescili istemiyle adli yargı yerinde dava açıldığı; arsanın maliki olan Şirketin ise, aleyhine tapu iptali ve tescil davası açılması yolundaki Ofis tasarrufunun iptali istemiyle uyuşmazlığa konu edilen davayı açtığı anlaşılmaktadır.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun "İdari Dava Türleri ve İdari Yargı Yetkisinin Sınırı" başlığını taşıyan 2. maddesinin değişik (1/a). bendinde, iptal davaları: idari işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı menfaatleri ihlal edilenler tarafından açılan davalar olarak tanımlanmış; öte yandan, aynı Yasa'nın 14. maddesinde, dava dilekçeleri üzerinde ilk inceleme yapılırken "İdari davaya konu olacak kesin ve yürütülmesi gereken bir işlem olup

olmadığı” hususunun da inceleneceği kurala bağlanmıştır.

İdari işlemler, idare tarafından kamu gücüne dayalı ve tek yanlı olarak tesis edilen ve re’sen uygulanabilen hukuki tasarruflar olup; bir işlemin idari dava konusu olabilmesi için, kamu gücüne dayanması ve tek yanlı olmasının yanı sıra “kesin ve yürütülmesi gereken” bir nitelik taşıması, diğer bir ifadeyle, başka mercilerin kararına ihtiyaç olmaksızın hukuksal sonuçlar doğurabilecek şekilde idarece doğrudan uygulanabilir nitelikte olması gerekir.

Arsa Ofisi Kanunu’nun yukarıda belirtilen 11. maddesinde, satış şartlarına aykırılığın saptanması halinde idareye arsayı geri alma hakkı tanınmış ise de, idarece bu hakkın kullanılması yolundaki iradenin tek yanlı olarak beyan edilmesi mülkiyetin el değiştirmesi sonucunu doğurmamakta; bu sonucun elde edilebilmesi için, idarece açılan tapu iptali ve tescil davasının mahkemece kabulü yolunda karar verilmesi gerekmektedir.

Nitekim, Türk Medeni Kanunu’nun 935. maddesinde, “Alakadarlar tahriren muvafakatlerini beyan etmedikleri halde mahkeme kararı olmadıkça tapu sicil memuru, hiçbir tashih icra edemez.” hükmüne yer verilmiştir.

Bu durumda, idarenin Yasa’dan doğan bir hakkı kullanmak üzere harekete geçerek dava açmış olması, muhatabın hukuksal durumuna etki etmediğinden ortada idari davaya konu edilebilecek kesin ve yürütülmesi gereken bir idari işlem den söz etmek olanaksızdır.

Öte yandan, adli yargı yerinde derdest bulunan tapu iptali ve tescil davasında, uyuşmazlığın konusunu oluşturan arsanın mülkiyetinin kime ait olduğu hususunda bir karar verileceğinden, idari yargı yerlerince bu sonucu doğuracak ya da idarenin dava açma hakkını ortadan kaldıracak şekilde karar verilmesine yasal olanak bulunmamaktadır.

Esasen, dava dilekçesinde yer alan iddialar da, tapu iptali ve

tescil davasında ileri sürülebilecek ve Sulh Hukuk Mahkemesinde dinlenebilecek hususlarındandır.

Belirtilen duruma göre ve mülkiyet hukukunu ilgilendiren davanın görüm ve çözümünde adli yargı yerinin görevli olması karşısında, Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısının başvurusunun kabulü ile İdare Mahkemesince verilen görevlilik kararının kaldırılması gerekmektedir.

SONUÇ : Davanın çözümünde ADLİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısının başvurusunun KABULÜ ile İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 18.2.1999 günlü, E: 1998/125 sayılı GÖREVLİLİK KARARININ KALDIRILMASINA, 23.10.2000 gününde KESİN OLARAK OYBİRLİĞİ İLE karar verildi.