

İMAR VE İHYA NEDENİYLE KAZANDIRICI ZAMANAŞIMI YARGITAY KARAR İNCELEMESİ

İMAR VE İHYA EDİLEN TAŞINMAZLARDA HAK SAHİPLİĞİ (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararı İncelemesi)

ÖZET

İmar ve İhya terimleri Cumhuriyetten önce Mecelle (m.1051) ve Arazi Kanunnamesinde (m.6 ve 103.), Cumhuriyetten sonra ise çeşitli kanunlarda yer almıştır. 766 sayılı Tapulama Kanunu m.37'de[1] kanun koyucu hangi fiillerin ihya sayılacağını saymıştı. Bunun yanında Kadastro Kanunu[2] m.17/f.1'de yer alan ihya ise; "(1)Orman sayılmayan Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve kamu hizmetine tahsis edilmeyen araziden, masraf ve emek sarfi ile imar ve ihya edilerek tarıma elverişli hale getirilen taşınmaz mallar 14 üncü maddedeki şartlar mevcut ise imar ve ihya edenler veya halefleri adına, aksi takdirde hazine adına tespit edilir.(2) İl, ilçe ve kasabaların imar planının kapsadığı alanlarda kalan taşınmaz mallarda bu hüküm uygulanmaz." şeklinde düzenlenmiştir.

Bu çalışmamızda ele alınan Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararı doğrultusunda, imar ve ihya sebebiyle taşınmaz üzerindeki kazandırıcı zamanaşımı zilyetliğinin mümkün olup olmadığı, şartları ve hukuki sonuçları detaylı bir şekilde incelenecektir.

1.1. İNCELEME KONUSU YARGITAY KARARI

T.C. YARGITAY HUKUK GENEL KURULU

ESAS: 2013/8-296

KARAR: 2014/2

KARAR TARİHİ: 15.01.2014

Dava: Taraflar arasındaki davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Ankara Asliye 21.Hukuk Mahkemesi'nce davanın kısmen kabulüne dair verilen 13.04.2010 gün ve 2009/443 E., 2010/102 K. sayılı kararın incelenmesi davalı TOKİ vekili tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 8. Hukuk Dairesi'nin 27.03.2012 gün ve 2012/580-2234 sayılı ilamı ile;

(... Davacı vekili, dava dışı 821 parselin vekil edeni adına tapuya tescilli bulunduğunu, bu taşınmazın doğusundan tahmini 3000 m2'lik kısım ile batısında tahmini 12000 m2'lik bölümün 1953-1954 yıllarında yapılan tapulama çalışmaları sırasında ile tespit harici bırakıldığını, vekil edeninin bu yerleri 1963 yılından başlayarak 5-6 yıl içerisinde taşınmazın içindeki taşları kırarak ve zincir takıp traktörle çekerek çevresindeki su kanallarının olduğu yerlere ise traktörle toprak getirip doldurarak imar ve ihyasını tamamladığını, ne var ki, taşınmazı her sürdüğünde taşlar çıkmakta taşınmazın veriminin arzu edilen seviyeye ulaşmamakta ise de, üçüncü sınıf arazi konumunu sergilediğinden bu yerin kazandırıcı zamanaşımı zilyetliği ve 3402 sayılı Kanununun 17. maddesindeki imar ve ihya işleminin tamamlanması nedeniyle tahmini 3000 ve 12000 m2 olarak özgülünen yerlerin müvekkili adına tapuya tesciline karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı Hazine vekili, imar ve ihya işleminin tamamlanmadığını, zilyetlikle iktisap koşullarının gerçekleşmediğini, mahallinde keşif yapılarak uzman bilirkişilerden rapor alınmasını ve hava fotoğraflarının uygulanmasını istemiştir. Yargılama aşamasında dava konusu yerlerin Yenimahalle ilçesi, Ballıkuyumcu köyünde 1347 ve 1348 nolu parseller olarak 26.7.1996 tarihinde Hazine adına tescil edildiği bildirilmiştir.

Davalı köy tüzel kişiliği temsilcisi tebligata rağmen oturumlara katılmamış ve cevap vermemiştir. Mahkemece, mahallinde yapılan keşif, dinlenen yerel bilirkişi ve tanık anlatımlarına göre davacının dava dışı 821 parselin doğusunda ve batısındaki dava konusu yerleri 1960 yılından beri aralıksız ve nizasız ekip sürdüğünü, taşlarını temizlediğini söylemiş olmakla 13.10.2003 tarihli krokide A harfi ile

gösterilen 21082 m²'lik alanın 1348 nolu parselden tefrik edilerek davacı adına tapuya kayıt ve tesciline, arta kalan A1 ile gösterilen 4710 m²'lik kısmın Hazine üzerinde bırakılmasına yine 1347 nolu ihdas parselinin kapsamında kalan ve aynı krokide B harfi ile gösterilen 2096 m²'lik yere ilişkin tapunun iptali ile son parsel numarası verilerek davacı adına tapuya kayıt ve tesciline, fazlaya ilişkin isteğin reddine 26.2.2004 tarihinde karar verilmiştir. Bu karar Hazine vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Dairenin 20.4.2004 tarih 2004/2728-3115 Esas ve Karar sayılı ilamı ile özetle; <...1347 parsel numaralı Hazine tapusu kapsamında kalan ve 13.12.2003 tarihli krokide B harfi ile gösterilen 2096 m²'lik yere ilişkin temyiz itirazlarının reddi ile hükmün bu bölümünün onanmasına, 1348 parsel içerisinde kalan aynı krokide A harfi ile gösterilen 21082 m²'lik bölümün iptal ve tesciline karar verilmiş ise de, bu yere ilişkin hava fotoğraflarının yöntemine uygun olarak uygulanması ve dava dilekçesinde takribi 12000 m² denmesine karşın aşırı miktara ulaşarak 21082 m²'lik bölümünün tesciline karar verilmesinin de HUMK'nun 74. maddesine uygun düşmediği...> gerekçesiyle bozma yapılmıştır. Mahalli mahkemece bozmaya uyulmuştur. 8.10.2008 tarihli ikinci kararda davanın kısmen kabulüne, 1348 nolu parsel içerisinde dava konusu edilen ve 18.6.2008 tarihli fenni bilirkişinin krokisinde C harfi ile gösterilen 3727 m², D harfi ile gösterilen 408 m²'lik kısımların Hazine adına olan tapusunun iptali ile davacı adına tapuya kayıt ve tesciline, fazlaya ilişkin talebin reddine karar verilmiştir. Bu karar Hazine vekili tarafından temyiz edilmiştir. Davacı vekili, düzeltilerek onanmasını istemiştir. Dairenin 1.10.2009 tarih 2009/3841-4405 Esas ve Karar sayılı ilamıyla <...dava konusu taşınmazın 1954 yılındaki kadastro çalışmalarında ekilemez arazi niteliği ile tespit dışı bırakıldığı, 26.7.1996 tarihinde idari yoldan Hazine adına tescil edilerek 1348 nolu ihdas parselinin oluştuğu, 23.6.2004 tarihinde satış yoluyla Toplu Konut İdaresine devredildiği, HUMK'nun 186. maddesi gereğince davacı vekiline seçimlik hakkının sorulması...> gerekçeleriyle bozulmuştur. Yerel mahkeme ikinci bozma ilamına da uymuştur. 13.4.2010 tarihli üçüncü kararında davanın kısmen kabulüne, 1348 nolu parsel içerisindeki 18.6.2008 tarihli fenni bilirkişi krokisinde C harfi ile gösterilen 3727 m² ve D harfi ile gösterilen 408 m²'lik yerlerin davalı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına olan tapu kayıtlarının iptali ile davacı adına tapuya tesciline karar verilmiştir. Sözü edilen karar davalı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Hüküm, Dairenin 03.10.2011 tarih ve 2011/4015-4822 E. K. sayılı bozma kararında yazılı olduğu üzere bozulmuştur.

Davacı vekilleri, süresi içerisinde karar düzeltme isteyerek Dairemizin 03.10.2011 tarih, 2011/4015-4822 Esas ve Karar sayılı bozma kararının özellikle 18.06.2008 tarih ve 24.06.2008 tarihli bilirkişi raporlarında C ve D harfleriyle belirlenen kısımlara ilişkin Daire kararının yanlış değerlendirmeye dayalı olduğundan hatalı bozma kararının düzeltilerek yerel mahkeme kararının buna ilişkin bölümlerinin onanmasını istemişlerdir. Bu kez yapılan incelemede yukarıda tarih ve sayısı belirtilen Dairenin bozma kararının özellikle 18.06.2008 ve 24.06.2008 tarihli bilirkişi raporlarında C ve D harfleriyle özgülünen kısımlara ilişkin bozma kararının sehven maddi yanlışlığa dayalı olduğu anlaşılmıştır. Bir başka anlatımla, C harfiyle gösterilen 3727 m²'lik bölüm ile D harfi ile işaretli 408 m²'lik bölümün esasında 13.10.2003 günlü bilirkişi raporu ve eki koordinatlı krokide A harfiyle belirlenen 21.082 m²'lik alan içinde kaldığı anlaşılmıştır. Bu durumda, davacı vekillerinin buna ilişkin karar düzeltme isteklerinin HUMK'nun 440.maddesi uyarınca kabulüyle Dairenin bozma kararının buna ilişkin bölümlerinin ortadan kaldırılmasına karar verilerek işin esası yeniden görüşülmüştür.

Hemen belirtmek gerekir ki, imar - ihyadan söz edebilmek için 3402 sayılı Kadaastro Kanununun 17. maddesine göre yoğun emek ve para sarf ederek, kayalık, taşlık ve demir girmez vs. nitelikli bir yerin tarım arazisi haline getirilmesidir. Ayrıca, imar ve ihyanın tamamlanmasından itibaren 20 yıllık kazandırıcı zamanaşımı süresinin aralıksız ve nizasız geçmesi gerekir. Öte yandan, bir yere toprak taşımak imar ve ihya sayılmaz. Kaldı ki, traktörle her sürüşte taş çıkması imar ve ihyanın tamamlanmadığını gösterir. Açıklanan ilkeler dikkate alındığında, dava dilekçesindeki anlatım ve gerekçelerin somut olayda davacı yararına gerçekleşmediğinin ikrarıdır.

Dairenin karar düzeltmeye konu olan yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararında açıkça belirtildiği üzere dava konusu yerde imar ve ihya'nın henüz tamamlanmadığı bilirkişi raporlarına göre davacı

tarafın dava konusu yerlerle ilgili olarak 1980 yılından önce imar ve ihyayı kanıtlayamadığı ve Hazine adına ihdasen kaydın olduğu 1996 tarihine kadar 20 yıllık kazandırıcı zamanaşımı süresinin dolmadığı, netice olarak davacı lehine TMK'nun 713/1 ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 14. ve 17.maddesindeki koşulların gerçekleşmediği sonucuna ulaşılacakla yerel mahkemenin bu yerlerle ilgili olarak kabul kararı usul ve yasaya aykırıdır.

Öte yandan TMK'nun 713/1. ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 14. ve 17.maddelerine dayalı tescil davaları genel olarak kamusal yönü ağırlıklı dava türlerindedir. Eş anlatımla, mahkemece tarafların sundukları delillerle bağlı kalmaksızın davanın niteliği gereği resen araştırma ve delil toplanması olanaklıdır...),

Gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle yeniden yapılan yargılama sonunda; mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

Hukuk Genel Kurulu'nca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği görüldü:

Karar: Davaya, imar ihya ile kazandırıcı zamanaşımı zilyetliğine dayalı tapu iptali ve tescil isteğine ilişkindir.

Davacı vekili, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Ballıkuyumcu Köyü'nde kain 821 parsel sayılı taşınmazın doğusunda takribi 3000 m2, batısında takribi 12.000 m2 miktarındaki alanın 1953-1954 yılları arasında yapılan tapulama işlemleri sırasında taşlık olması sebebiyle tescil dışı bırakılarak ekilemez arazi niteliğiyle tespit edildiğini, müvekkilinin tapulu 821 parsel sayılı taşınmazının doğu ve batısında bulunan bu yerleri 1963 yılından itibaren takribi 5-6 sene içinde taşlarını kırdırmak, taşları zincir takarak traktörlerle çekirmek, su kanallarını hariçten getirttiği topraklarla doldurmak, taş ve otlarını ayıklatarak yoğun ve zahmetli emek ve masraf sarfıyla tarıma elverişli hale getirmek suretiyle tarla halinde o tarihlerden beri tasarruf ettiğini ileri sürüp, bu kısımların tapusunun iptali ile adına tescilini istemiş, yargılama aşamasında dava edilen taşınmazların 1996 yılında Hazine adına ihdasen tescili üzerine ıslah dilekçesi ile 1347 ve 1348 parsel sayılı taşınmazların kısmen tapusunun iptali ile adına tescilini istemiştir.

Davalı yan, davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece, krokide A ve B ile gösterilen taşınmazların kadastro tespiti sırasında tescil harici bırakıldığı, 1960 yılından sonra davacı tarafından taşları ayıklanıp ıslah edilerek tarla haline getirildiği, ıslah ameliyesinden sonra 20 yılı aşkın süreden beri nizasız, aralıksız malik sıfatı ile kullanıldığı, davacı tasarrufunda iken idari işlemle 1996 yılında Hazine adına tescil edildiği, taşınmazların zilyetlikle edinilebilecek yerlerden olduğu ve davacı lehine edinme koşullarının tapuya bağlanmadan gerçekleştiği gerekçesi ile bu kısımlar yönünden davanın kabulüne; krokide A/1 ile işaretli kısmın ekilemez arazi niteliğinde olduğu gerekçesi ile bu kısım yönünden de davanın reddine karar verilmiştir.

Davalının temyizi üzerine Özel Dairece hüküm, (B) ile gösterilen kısım yönünden davacı lehine edinim koşulları olduğu gerekçesi ile onanmasına; diğer kısımlar yönünden ise, eksik araştırma yapıldığı gerekçesi ile bozulmasına karar verilmiştir. Mahkemece bozma ilamına uyularak alınan bilirkişi raporları doğrultusunda yukarıda (A) ile gösterilen kısmın içerisinde bulunan, (C) ve (D) ile gösterilen kısımlar yönünden davacı lehine edinim koşullarının olduğu gerekçesi ile davanın kısmen kabulüne karar verilmiştir.

Tarafların temyizi üzerine hüküm, Özel Dairece dava konusu 1347 ve 1348 nolu parsellerin 2004 yılında TOKİ'ye devredilmesi üzerine HUMK'nun 186.maddesi uyarınca işlem yapılmak üzere bozulmuş, mahkemece bozma ilamına uyularak davacının isteği üzerine dava TOKİ'ye yöneltilmiştir. Mahkemece kurulan bu hüküm, davacı vekilinin temyizi üzerine Özel Dairece en son karar düzeltme incelemesi sırasında yukarıya metni aynen alınan gerekçe ile bozulmuş, mahkemece önceki kararda direnilmiştir. Direnme kararını temyize davalı TOKİ vekili getirmiştir.

Yerel Mahkemece dava konusu edilen 1347 parsel nolu taşınmaz içerisinde bulunan (B) ile gösterilen kısım yönünden verilen hüküm, Özel Daire tarafından onanmakla kesinleşmiştir.

Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık, 1348 parsel sayılı taşınmaz içerisinde bulunan C=3727 m2 ve D=408 m2 yerler için imar ihya ile kazandırıcı zamanaşımı zilyetliğiyle edinim koşullarının davacı lehine gerçekleşip gerçekleşmediği noktasında toplanmaktadır.

Dosya içeriğinden dava dışı 821 parsel sayılı taşınmazın davacının annesi E. Ö. adına 1955 yılında vergi kaydına dayalı olarak tespit edilmiş, dava konusu edilen taşınmazlar ise ekilemez arazi olarak tescil harici bırakılmış ve 1956 yılında krokisinde gösterilmiştir. Dava konusu taşınmazlar 26.07.1996 yılında ihdasen Hazine adına 1347 ve 1348 nolu parseller olarak tescil edilmiş ve yargılama sırasında 23.06.2004 tarihinde TOKİ'ye devredilmiştir.

Mahkemece ilk keşif sonucu alınan 13.10.2003 tarihli ziraatçı ve harita mühendisi bilirkişi raporunda; (B) ile gösterilen 2096 m2 yerin, 1982 tarihinde aeorofotoğrametri usulü ile yapılan haritada tarla olarak kullanıldığı; (A) harfi ile gösterilen 21082 m2 taşınmazın ise, kısmen tarla olarak kullanıldığının görüldüğü, ancak sınırlarının net olarak görülememesi sebebiyle sınırlandırma yapılamadığı ve miktarının belirlenemediği bildirilmiştir.

Yeniden yapılan keşif sonrası jeodezi ve fotogrametri mühendisi bilirkişi tarafından düzenlenen 07.05.2008 tarihli raporda, 1980 yılında çekilmiş hava fotoğrafının incelenmesi üzerine, 1348 nolu parsel içinde kalan ve ilk krokide (A) ile gösterilen alan içerisinde bulunan (C) ve (D) ile belirlenen sahaların hava fotoğrafı çekim tarihi itibarıyla imar ihya edildiği, bunun dışında kalan kısımların boş, imar ihya edilmemiş sahalar olduğu bildirilmiştir.

Toplanan delillerden; davacı dava dilekçesinde 1953-1954 yılları arasında yapılan tapulama sırasında dava konusu taşınmazların taşlık olması nedeniyle tescil dışı bırakıldığını, 1963 yılından itibaren takribi 5-6 sene içinde taşları kırdırmak, hariçten getirttiği topraklarla doldurmak suretiyle kullandığını, halende sürdüğü toprak içinden taşlar çıktığını ileri sürmüştü; dinlenen tanıklardan S. A. Ü. dava konusu edilen taşınmazlardan halen sürüldüğünde taşlar çıktığını; tanık N. K. 1963- 1965 yılları arasında büyük taşlar çıktığını belirtmiş; tanık Ş. Y. ise 1972 yılında davacının yanında 2-3 yıl çalıştığını arazide sürüldükçe taşlar çıktığını bildirmiştir. Dava konusu (C) ve (D) ile gösterilen taşınmazın 1980 tarihli hava fotoğrafına göre, bu tarihten itibaren imar ihya edildiği bilirkişi raporunda belirtilmişse de, 1980 yılından öncesi dönemde imar ihya edildiği kanıtlanamamıştır. 1980 yılından taşınmazların tapuya bağlandığı 1996 yılına kadar ise 20 yıllık kazandırıcı zamanaşımı süresinin dolmadığı anlaşılmaktadır. Hukuk Genel Kurulu'nda bir kısım üyeler tarafından; davacının dava konusu edilen (B) ile gösterilen kısım yönünden de aynı iddialarla dava açtığı, keşifte dinlenen tanık ve yerel bilirkişilerin dava konusu edilen tüm taşınmazlar için beyanda buldukları, mahkemece (B) ile gösterilen kısım yönünden taşınmazın imar ihya edildiği benimsenerek, davanın kabulüne dair verdiği kararın, Özel Dairece (B) ile gösterilen kısım yönünden onanmış olması nedeniyle, (C) ve (D) ile gösterilen kısımlar yönünden de aynı beyanlar esas alınarak davanın kabulünün gerektiği savunulmuşsa da, bu görüş çoğunluk tarafından kabul edilmemiştir.

Açıklanan nedenlerle Hukuk Genel Kurulu'nca da benimsenen Özel Daire bozma ilamına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırı olup, bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

Sonuç: Davalı TOKİ vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile, direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı 6217 sayılı Kanununun 30. maddesi ile 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na eklenen atfıyla uygulanmakta olan 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 429. Maddesi gereğince BOZULMASINA, istek halinde temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine, aynı kanununun 440. maddesi uyarınca hükmün tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 15.01.2014 gününde ikinci görüşmede oyçokluğu ile karar verildi.

1.2. OLAYIN ÖZETİ

Davacı, Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Ballıkuyumcu Köyü'nde kain 821 parsel sayılı taşınmazın doğusunda takribi 3000 m2, batısında takribi 12.000 m2 miktarındaki alanın 1953-1954 yılları arasında

yapılan tapulama işlemleri sırasında taşlık olması sebebiyle tescil dışı bırakılarak ekilemez arazi niteliğiyle tespit edildiğini, tapulu 821 parsel sayılı taşınmazının doğu ve batısında bulunan bu yerleri 1963 yılından itibaren takribi 5-6 sene içinde taşlarını kırdırmak, taşları zincir takarak traktörlerle çekirmek, su kanallarını hariçten getirttiği topraklarla doldurmak, taş ve otlarını ayıklatarak yoğun ve zahmetli emek ve masraf sarfıyla tarıma elverişli hale getirmek suretiyle tarla halinde o tarihlerden beri tasarruf ettiğini ileri sürüp, bu kısımların tapusunun iptali ile adına tescilini istemiş, yargılama aşamasında dava edilen taşınmazların 1996 yılında Hazine adına ihdasen tescili üzerine ıslah dilekçesi ile 1347 ve 1348 parsel sayılı taşınmazların kısmen tapusunun iptali ile adına tescilini istemiştir.

Mahkemece, krokide A ve B ile gösterilen taşınmazların kadastro tespiti sırasında tescil harici bırakıldığı, 1960 yılından sonra davacı tarafından taşları ayıklanıp ıslah edilerek tarla haline getirildiği, ıslah ameliyesinden sonra 20 yılı aşkın süreden beri nizasız, aralıksız malik sıfatı ile kullanıldığı, davacı tasarrufunda iken idari işlemle 1996 yılında Hazine adına tescil edildiği, taşınmazların zilyetlikle edinilebilecek yerlerden olduğu ve davacı lehine edinme koşullarının tapuya bağlanmadan gerçekleştiği gerekçesi ile bu kısımlar yönünden davanın kabulüne; krokide A/1 ile işaretli kısmın ekilemez arazi niteliğinde olduğu gerekçesi ile bu kısım yönünden de davanın reddine karar verilmiştir.

1.3.MERCİLERİN ÇÖZÜM TARZI

1.3.1. Yerel Mahkeme Kararı:

Mahkemece, krokide A ve B ile gösterilen taşınmazların kadastro tespiti sırasında tescil harici bırakıldığı, 1960 yılından sonra davacı tarafından taşları ayıklanıp ıslah edilerek tarla haline getirildiği, ıslah ameliyesinden sonra 20 yılı aşkın süreden beri nizasız, aralıksız malik sıfatı ile kullanıldığı, davacı tasarrufunda iken idari işlemle 1996 yılında Hazine adına tescil edildiği, taşınmazların zilyetlikle edinilebilecek yerlerden olduğu ve davacı lehine edinme koşullarının tapuya bağlanmadan gerçekleştiği gerekçesi ile bu kısımlar yönünden davanın kabulüne; krokide A/1 ile işaretli kısmın ekilemez arazi niteliğinde olduğu gerekçesi ile bu kısım yönünden de davanın reddine karar verilmiştir.

Davalının temyizi üzerine Özel Dairece hüküm, (B) ile gösterilen kısım yönünden davacı lehine edinim koşulları oluştuğu gerekçesi ile onanmasına; diğer kısımlar yönünden ise, eksik araştırma yapıldığı gerekçesi ile bozulmasına karar verilmiştir. Mahkemece bozma ilamına uyularak alınan bilirkişi raporları doğrultusunda yukarıda (A) ile gösterilen kısmın içerisinde bulunan, (C) ve (D) ile gösterilen kısımlar yönünden davacı lehine edinim koşullarının oluştuğu gerekçesi ile davanın kısmen kabulüne karar verilmiştir.

Tarafların temyizi üzerine hüküm, Özel Dairece dava konusu 1347 ve 1348 nolu parsellerin 2004 yılında TOKİ'ye devredilmesi üzerine HUMK'nun 186.maddesi uyarınca işlem yapılmak üzere bozulmuş, mahkemece bozma ilamına uyularak davacının isteği üzerine dava TOKİ'ye yöneltilmiştir. Mahkemece kurulan bu hüküm, davacı vekilinin temyizi üzerine Özel Dairece en son karar düzeltme incelemesi sırasında yerel mahkeme kararı bozulmuş, yerel mahkeme önceki kararında direnmiştir.

1.3.2. Yargıtay 8. Hukuk Dairesi'nin Kararı:

1347 parsel numaralı Hazine tapusu kapsamında kalan ve 13.12.2003 tarihli krokide B harfi ile gösterilen 2096 m²'lik yere ilişkin temyiz itirazlarının reddi ile hükmün bu bölümünün onanmasına, 1348 parsel içerisinde kalan aynı krokide A harfi ile gösterilen 21082 m²'lik bölümün iptal ve tesciline karar verilmiş ise de, bu yere ilişkin hava fotoğraflarının yöntemine uygun olarak uygulanması ve dava dilekçesinde takribi 12000 m² denmesine karşın aşırı miktara ulaşarak 21082 m²'lik bölümünün tesciline karar verilmesinin de HUMK.nun 74. maddesine uygun düşmediği gerekçesiyle bozulmuştur. Mahalli mahkemece bozmaya uyulmuştur. 8.10.2008 tarihli ikinci kararda davanın kısmen kabulüne, 1348 nolu parsel içerisinde dava konusu edilen ve 18.6.2008 tarihli fenni bilirkişinin krokisinde C harfi ile gösterilen 3727 m², D harfi ile gösterilen 408 m²'lik kısımların Hazine adına olan tapusunun iptali ile davacı adına tapuya kayıt ve tesciline, fazlaya ilişkin talebin reddine karar verilmiştir. Bu karar Hazine vekili tarafından temyiz edilmiştir. Davacı vekili, düzeltilerek onanmasını istemiştir. Dairenin

1.10.2009 tarih 2009/3841-4405 Esas ve Karar sayılı ilamıyla <...dava konusu taşınmazın 1954 yılındaki kadastro çalışmalarında ekilemez arazi niteliği ile tespit dışı bırakıldığı, 26.7.1996 tarihinde idari yoldan Hazine adına tescil edilerek 1348 nolu ihdas parselinin oluştuğu, 23.6.2004 tarihinde satış yoluyla Toplu Konut İdaresine devredildiği, HUMK.nun 186. maddesi gereğince davacı vekiline seçimlik hakkının sorulması...> gerekçeleriyle bozulmuştur.

Yerel mahkeme ikinci bozma ilamına da uyulmuştur. 13.4.2010 tarihli üçüncü kararında davanın kısmen kabulüne, 1348 nolu parsel içerisindeki 18.6.2008 tarihli fenni bilirkişi krokisinde C harfi ile gösterilen 3727 m2 ve D harfi ile gösterilen 408 m2'lik yerlerin davalı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına olan tapu kayıtlarının iptali ile davacı adına tapuya tesciline karar verilmiştir. Sözü edilen karar davalı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

1.3.3. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun Kararı:

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, kararında, Özel Daire bozma kararını benimseyerek, yerel mahkemenin Özel Daire bozma kararına uymayarak verdiği direnme kararını bozmuştur.

1.4. ÇÖZÜMLENMESİ GEREKEN HUKUKİ PROBLEM

Dava dilekçesindeki açıklamaya göre dava, 1348 parsel sayılı taşınmaz içerisinde bulunan C=3727 m2 ve D=408 m2 yerler için imar ihya ile kazandırıcı zamanaşımı zilyetliğiyle edinim koşullarının davacı lehine gerçekleşip gerçekleşmediği noktasında toplanmaktadır.

1.5.KONUNUN DEĞERLENDİRİLMESİ

Çalışmanın amacı doktrin ve yargı kararları ışığında imar ve ihya suretiyle, atıl ve kullanılamaz nitelikteki taşınmazların masraf ve emek sarfı ile tarım arazisi haline getirilmesi halinde bu taşınmazların iktisabı için hangi kanun ve ilgili yönetmeliğin uygulanacağı ve uygulamalardaki uyumsuzluklarda yargı merciinin hangi yönde kararlar verdiğini tespit etmektir. Bu kapsamda 3402 sayılı Kadastro Kanunu ile 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu birlikte değerlendirilecektir.

1.5.1 Türk Hukukunda İmar ve İhya Edilen Taşınmazlarda Hak Sahipliği

İhya, sözlük[3] anlamına göre, yeniden canlandırmak, diriltmek manalarına gelmektedir. Hukuki olarak ise, tarıma elverişli olmayan bir toprağın masraf ve emek sarfı ile imar edilerek tarıma elverişli hale getirilmesidir[4].

Kadastro Kanunu m.17/f.1'de "*Orman sayılmayan Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve kamu hizmetine tahsis edilmeyen araziden, masraf ve emek sarfı ile imar ve ihya edilerek tarıma elverişli hale getirilen taşınmaz mallar 14 üncü maddedeki şartlar mevcut ise imar ve ihya edenler veya halefleri adına, aksi takdirde hazine adına tespit edilir*" şeklinde belirtilmek suretiyle, imar ve ihyaya konu taşınmazın, orman sayılmayan devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan bir arazi olmasını, aynı zamanda bu arazinin herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilmemiş olmasını bunun yanında masraf ve emek sarfı ile tarım arazisi haline getirilmesini ve Kadastro Kanunu 14.madde de belirtilen şartların mevcut olması halinde imar ve ihya eden kimse adına kaydedileceği belirtilmiştir.

Böylelikle, 3402 sayılı Kadastro Kanunu, daha önce ortadan kaldırılmış olan ihya müessesesini yeniden canlandırmıştır[5]. Buna göre toprağın ihya eden adına tespiti için her şeyden önce, *Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup orman sayılmayan ve bir kamu hizmetine de tahsis edilmemiş bulunan topraklar söz konusu olmalıdır.*

İncelemeye konu olan olayımızda "*1953-1954 yılları arasında yapılan tapulama sırasında dava konusu taşınmazların taşlık olması nedeniyle tescil dışı bırakıldığını, 1963 yılından itibaren takribi 5-6 sene içinde taşları kırdırmak, hariçten getirdiği topraklarla doldurmak suretiyle kullandığını, halende sürdükçe toprak içinden taşlar çıktığını ileri sürmüş; dinlenen tanıklar, dava konusu edilen*

taşınmazlardan sürüldüğünde taşlar çıktığını; bildirmiştir.” Bu haliyle davaya konu taşınmaz, orman sayılmayan ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında ve bir kamu hizmetine tahsis edilmemiş arazidir. Yani İmar ve ihyaya konu bir taşınmazdır. Zira Yargıtay’ın bazı kararlarında belirttiği üzere[6], öncelikle taşınmazın zilyetliğinin başladığı tarihte niteliğinin taşlık veya çalılık olduğunu belirlemek şarttır. Öte yandan kamu hizmetine tahsis edilmiş olduklarından orta malları ve hizmet mallarının ihya yoluyla iktisabı söz konusu olmaz[7].

İhya ve imar için diğer bir şart, *imar ve ihya edilecek toprakların, il, ilçe ve kasabaların imar planlarının kapsadığı alanların dışında kalmalıdır.* Zira buralarda bulunan taşınmazlar bakımından da ihyaya ilişkin hükümler uygulanmaz.

Şu husus belirtilmelidir ki olağanüstü zamanaşımıyla iktisap için taşınmazın özel mülkiyete elverişli olan yerlerden olması gerekir. Dolayısıyla özel mülkiyete elverişli olmayan devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler, imar ve ihya edilmek suretiyle nitelik değiştirerek zilyetlikle kazanılabilir. Zaten bu durum aynı zamanda olağanüstü zamanaşımı yoluyla iktisap ile ihya arasındaki en büyük farktır[8].

Başlangıçta tarıma elverişli olmayan toprağın emek ve masraf sarfedilerek ihya edilmesi, yani tarıma elverişli hale getirilmesi lazımdır[9]. Bu bağlamda yabancı zeytinliklerin(deliceliklerin) imar-ıslah edilerek ürün veren zeytinlik haline getirilmesi bu anlamda ihya sayılır.Buna karşılık, daha önce tarım toprağı olduğu halde üzerinde üretim yapılmayan bir yer üzerinde salt tarımsal faaliyete başlanması, kanalın yapılmasıyla nehir yatağından ortaya çıkan bir yerin doğrudan doğruya tarım arazisi şeklinde tasarruf edilmiş olması, sadece ham toprağın sürülerek tarla haline getirilmesi veya yerli toprağın başka yerden getirilen toprakla verim kabiliyetinin artırılması, arazi temizlenip düzeltildikten sonra üzerine ev yapılması, kayalık bir yerin oyularak ambar haline getirilmesi hukuki açıdan ihya sayılmaz[10].

Son olarak, imar ve ihyanın tamamlanmasından itibaren söz konusu taşınmaza malik sıfatıyla, çekişmesiz ve aralıksız yirmi yıl süreyle zilyet olunmalıdır.

Zilyetlik, kişi ile eşya arasındaki bilinçli bir şekilde kurulup sürdürülen fiili hakimiyet ilişkisinden kaynaklanan ve kişi lehine bir takım hak ve yetkilerle aleyhine bazı ödevler getiren hukuki bir durumdur[11].

Fiili hakimiyet, Türk Medeni Kanun 973.maddesinde zikredilmiş ancak bu kavramın sınırları tam çizilmemiştir. Bu nedenle, bir eşya üzerinde fiili hakimiyet durumunun mevcut olup olmadığı, eşyanın özellikleri, kullanım amacı, eşyanın bulunduğu yerde günlük hayata ve iş hayatına hakim olan değer yargıları, normal hayat tecrübeleri göz önünde tutulacaktır[12].

Zilyetlik ancak özel hukuk konusu mallar üzerinde gerçekleştirilebilir. Aynı hakların konusu olmayan kamu malları zilyetliğin de konusu olamazlar. Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan dağlık ve taşlık araziler ise, aynı hakların konusu olmamakla birlikte 3402 sayılı KK. m.17 uyarınca, ihya ve zilyetlikle iktisapları mümkün olduğundan, bu araziler üzerinde zilyetlik tesisi mümkündür.

Olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı yoluyla taşınmaz iktisap edilebilmesi için, taşınmaz üzerindeki zilyetliğin malik sıfatıyla sürdürülmesi gerekir. Malik sıfatıyla zilyetlik kavramı gerek Medeni Kanun’da gerekse Kadastro Kanununda tarif edilmediği için kavramın anlamı doktrin ve Yargıtay içtihatları ile belirlenmektedir. Gerek doktrin gerekse Yargıtay içtihatlarında bu konuda çeşitli görüşler ileri sürülmüştür. Bazı yazarlara göre, malik sıfatıyla zilyetlik için irade unsuruna gerek yoktur. Başka bir ifade ile, zilyet olma dışında ayrıca malik olma iradesine sahip olma aranmamaktadır. Objektif ölçülere göre zilyedin malik sıfatıyla zilyet olup olmadığına karar verilir. Bu görüşü savunan yazarlara göre, malik sıfatıyla zilyetlik için, gerçek malik olmaya veya kendisini malik sanmaya gerek olmadığı gibi, ileride malik olacağı konusunda da bir irade gerekli değildir[13].

Kadastro Kanunu 17.maddesine göre imar ve ihya nedeniyle iktisapta zilyetliğin ispatı için aynı Kanun’un14.maddesinde belirtilmiş şartların geçerli olması gerekmektedir. Dolayısıyla aynı çalışma

alanı içinde büyüklüğü sulu toprakta 40 dönüme kadar ve kuru toprakta 100 dönüme kadar olan yerlerin zilyetliği belge, tanık, bilirkişi gibi herhangi bir delille ispatlanabilir[14].

3402 sayılı Kanun, daha önce imar ve ihya edildikleri halde Hazine adına tapu siciline kaydedilmiş taşınmaz malların yeniden ihya eden adına tespit edilebilmesi bakımından da özel bir düzenleme getirmiştir[15]. Kadastro Kanunu 46.maddesinin birinci fıkrasına göre, “Kadastronu yapılacak veya daha önce tapulama veya kadastronu tamamlanmış bulunan yerlerde, 766 sayılı Kanun'un 37 nci maddesi veya 4753 sayılı Kanun ile ek ve tadilleri uyarınca Hazine adına kaydedilen taşınmaz mallar bu Kanun hükümlerine göre doğan iktisap şartlarına istinaden zilyetleri adına tespit ve tescil olunur.” Öğretide, bu hüküm çerçevesinde bir düzeltmenin yapılmasında, yirmi yıllık sürenin aranıp aranmaması bakımından ihya eyleminin tamamlanma tarihine bakılmasının gerekli olduğu ifade edilmiştir[16]. Buna göre, ihya eylemi 27.03.1950 tarihinden önce tamamlanmışsa, artık ihya eden adına tespit için yirmi yıllık sürenin dolması aranmamalıdır. Buna karşın 27.03.1950 tarihinden sonra ihya edilen taşınmazlarda, tespit isteyen zilyet, tespit anında 20 yıllık zilyetlik süresini doldurmuş olmalıdır[17].

Ancak bu madde çerçevesinde dava açılabilmesi için, daha önce taşınmazın kadastrusunun yapılmamış olması şarttır. Zira Kadastro Kanunu m.46/4'e göre, “İlgililerin daha önce kadastronu yapılan yerlerde bu maddeye dayanan talep ve dava hakkı, bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 2 yıl geçmekle düşer.” Maddede yer alan süre, hak düşürücü süredir.

[1] Madde 37 - Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu hükümlerine göre Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunup kamu hizmetlerine tahsis olunmayan taşlık ve delicelik araziden 27.3.1950 tarihinden önce masraf ve emek sarfi ile bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik veya tarla haline getirilmek suretiyle ihya edilmiş gayrimenkuller, Hazine adına tesbit ve tescil olunur. İhya edenlerle kanunî veya akdî halefleri tutanakta ve kütüğün beyanlar hanesinde gösterilir. Bu gibi yerler hakkında yetkili mercilerce Çiftçiyi Topraklandırma Kanununun muaddel geçici maddesi hükmü uygulanır.

Bu nevi gayrimenkuller üzerinde Hazine tarafından Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu o yerde tatbik edilinceye kadar ahara temlik tasarrufta bulunamayacağı gibi, ihya edenlerle haleflerinin zilyedlikleri ihlal olunamaz. Bu cihet tapulama tutanağında belirtilir ve kütüğün şerhler hanesine işaret olunur.

Bu hükümler dışında ihya edilmiş veya ihyasına başlanmış olan gayrimenkuller doğrudan doğruya Hazine adına tesbit ve tescil olunur, özel kanunlar hükümleri saklıdır.

[2] (R.G., 09.07.1987, S.19512).

[3] Güncel Türkçe Sözlük, Türk Dil Kurumu Yayınları, <http://www.tdk.gov.tr/>. Erişim Tarihi: 09.01.2015

[4] Eren, Fikret/Başpınar, Veysel, Toprak Hukuku, 4.Baskı, Ankara 2014, s.321.

[5] Eren/Başpınar, s.325; Ünal, Mehmet, Eşya Hukuku I, Zilyetlik ve Tapu Sicili, Konya 2014,s.311.

[6] Yarg. 8.HD. 19.03.1998, E.1997/7283, K.1998/2849, (Ayan, s.312.)

[7] Başpınar, Veysel, Türk Toprak Hukukunda İhya, Ankara 2000, s.18;

[8] Başpınar, s.17.

[9] Yarg.8.HD., 03.07.1998, E.1998/2316, K.1998/7739, “Bir taşınmazın imar ve ihya edildiğinden söz edebilmek için kolayca tarım yapılabilmesi mümkün olmayan toprakta zor ve zahmetli ve gider gerektiren bir uğraşın verilmiş olması ve taşınmazın tarıma elverişli hale getirilmiş olması gerekir. Buradaki emek ve para harcanmasının zor ve zahmetli bir ihya işinin gerektirdiği ölçüde olması gerekir.” (Sinerji Mevzuat ve İctihat Programı)

[10] Ayan, s.314.

[11] Ayan,s.46; Oğuzman Kemal M./Seliçi, Özer, Eşya Hukuku, 9.Baskı, İstanbul 2002,s.52.

[12] Tekinay, Selahattin Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Haluk/Altop, Atilla, Eşya Hukuku, C.I, 5. Bası, İstanbul 1989,s.39.

[13] Özmen,Ali Yüksel, Olağanüstü Zamanaşımı Yoluyla Mal İktisabı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2006, s.38.

[14] Ayan,s.315.

[15] Ayan,s.315; Eren/Başpınar, s.327.

[16] Ayan,s.316.

[17] Eren/Başpınar, s.327.

[Avukat Süleyman TOPAK](#)