

**İMAR PLANI KAPSAMINDA KALAN YERLER İMAR VE İHYA YOLUYLA KAZANILAMAZ.**

T.C YARGITAY  
20. HUKUK DAİRESİ  
2014/5194 E.  
2014/7109 K.

ÖZET: Davacı, kazandırıcı zaman aşımı zilyetliğine dayalı olarak tapusuz taşınmazın adına tescil edilmesi talebinde bulunmuştur. 3402 SK'nın 17. maddesi uyarınca il, ilçe ve kasabaların imar planı içerisinde kalan taşınmazların imar ve ihya yolu ile kazanılması yasaklanmıştır. Bir yerin imar ve ihya yolu ile kazanılması için imar planı içerisinde olmaması ya da ilk defa imar planı içerisine alındığı tarihe kadar yasanın aradığı kazanma koşullarının gerçekleşmiş olması gerekir. Açıklanan nedenlerle mahkemece, uyuşmazlık konusu taşınmazın o yörede yapılmış olan nazım imar planı kapsamında yer alıp almadığı hususunda bilirkişiden rapor alınmalı, imar ihyanın tamamlandığı tarihten taşınmazın imar planı kapsamına alındığı tarihe kadar yirmi yıllık kazanma süresi hesaplanmalı, tüm deliller birlikte değerlendirilerek sonuca göre karar verilmelidir.

**MAHKEMESİ** : Ankara 2. Asliye Hukuk Mahkemesi  
**TARİHİ** : 27/09/2012  
**NUMARASI** : 2003/851-2012/461

Taraflar arasındaki davanın yapılan duruşması sonunda kurulan hükmün Yargıtay'ca incelenmesi davalılar Hazine ve O\*\*\*\* \*\* tarafından istenilmekle, süresinde olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra dosya incelendi, gereği düşünüldü:

**K A R A R:**

Davacı vekili, dava dilekçesinde sınırlarını bildirdiği G. Köyü 902 parselin kuzey ve doğusunda yer alan ve Ç. Mevkiinde bulunan yaklaşık 4000 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki taşınmazın tapuda kayıtlı olmadığını, kazandırıcı zamanaşımı zilyetliği yoluyla taşınmaz edinme koşullarının müvekkili yararına oluştuğunu iddia ederek, Medenî Kanununun 713. maddesi hükmüne göre davacı adına tescilini istemiştir.

Mahkemece davanın kabulüne, dava açıldıktan sonra Hazine tarafından O\*\*\*\* \*\*ne tahsis edilen fen bilirkişi rapor ve krokisinde (B) harfiyle işaretli 3423,46 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki taşınmaz hakkındaki tahsis kararının iptaline ve (A), (B) ve (C) harfiyle işaretli toplam 5000,05 m<sup>2</sup> yüzölçümündeki taşınmazın ev, bağ ve bahçe niteliğiyle kararda gösterilen S. A. mirasçıları adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmiş, hüküm davacı mirasçıları vekili tarafından yargılama gideri ve vekâlet ücretine yönelik, davalı Hazine ve O\*\*\*\* \*\* tarafından ise esasa yönelik olarak temyiz edilmiştir.

Dava dilekçesindeki açıklamaya göre dava, Medenî Kanunun 713. maddesi hükmü uyarınca tapusuz olan taşınmazın tesciline ilişkindir.

Çekişmeli taşınmazın 1950 yılında yapılan tapulama sırasında ekilemez arazi niteliğiyle tescil harici bırakılmıştır.

**Çekişmeli taşınmazın bulunduğu yerde dava tarihinden önce 18/11/1993 tarihinde askı ilânı yapıp kesinleşen orman kadastro ve 2/B uygulaması bulunmaktadır.**

**Mahkemece, yörede ilk defa 2010 yılında uygulama imar planı yapıldığı kabul edilerek hüküm kurulmuş ise de, Dairenin 31/03/2013 tarihli geri çevirme kararı üzerine, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Metropolitan Nazım İmar Planlama Şube Müdürlüğü 28/04/2014 tarihli cevabı ile çekişmeli taşınmazın ilk defa 28/04/1982 tarihinde onaylanan 1/50000 ölçekli 1990 Ankara Nazım İmar Planı kapsamında kaldığı bildirilmiştir.**

**3402 sayılı Kadastro Kanununun 17. maddesinin son fıkrası hükmü ile il, ilçe ve kasabaların imar planı içerisinde kalan taşınmazların ihya yolu ile kazanılması yasaklanmıştır. Bir yerin ihya yoluyla kazanılması için imar planı içinde olmaması ya da ilk defa imar planı içerisine alındığı tarihe kadar kanun aradığı kazanma koşullarının gerçekleşmiş olması gerekir. Anılan kanun maddesindeki imar planı, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun düzenlediği imar planıdır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6. maddesinde planların kapsadıkları alan ve amaçlar açısından "Bölge Planları" ve "İmar Planları", imar planları da, "Nazım İmar Planları" ve "Uygulama İmar Planları" olarak hazırlanır denilmiştir. Aynı Kanunun 5. maddesinde de, nazım ve uygulama imar planlarının ayrı ayrı tanımı yapılmıştır. Anılan maddelerde tanımları yapılan imar planlarının kapsamında kalan yerlerin imar-ihya yolu ile kazanılması mümkün değildir.**

**Mahkemece doğru sonuca ulaşılabilmesi için çekişmeli taşınmazın yörede ilk defa 1982 tarihinde yapılan ve onaylanan nazım imar planı kapasında kalıp kalmadığı konusunda fen bilirkişiden ek rapor alınıp, imar ve ihyanın tamamlandığı tarihten taşınmazın onaylanan imar planı kapsamına alındığı tarihe kadar yirmi yıllık kazanma süresinin hesaplanması, ondan sonra tüm deliller birlikte değerlendirilerek bir karar verilmesi gerekmektedir.**

**SONUÇ:** Yukarıda açıklanan nedenlerle davalı Hazine ve O\*\*\*\* \*\*n'in temyiz itirazlarının kabulüyle hükmün **BOZULMASINA**, bozma nedenine göre davacı vekilinin yargılama giderlerine yönelik temyiz itirazlarının incelenmesine yer olmadığına, temyiz harcının istek halinde iadesine **08/09/2014** günü oy birliği ile karar verildi.

### **İmar Planı İçerisindeki Taşınmazlar İmar-İhya ile Kazanılabilir mi? – Tescil Davası**

*1- Belediye imar planı içerisindeki taşınmazların imar-ihya ile kazanılmayacağına dair 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 17/son maddesi emredici niteliktedir.*

*2- Ancak, imar-ihya ile iktisaba olanak tanıyan 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun yürürlük tarihi olan 10.10.1987 tarihinden önce ihya nedeniyle hak doğmuş ise bu müktesep hak bertaraf edilemez.*

Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Mersin Asliye 1. Hukuk Mahkemesince davanın kabulüne dair verilen 19.12.1994 gün ve 1994/750-1063 sayılı kararın incelenmesi davalı Hazine vekili tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 8.Hukuk Dairesinin 25.1.1996 gün ve 1995/4243 E.-1996/589 K. sayılı ilamı ile (...Dava konusu 1111 parsel sayılı taşınmazın imar ve ihya edildiği dava dilekçesinde açıklanmış,

yargılama sonunda da taşınmazın **imar** ve **ihya** edildiği kabul edilmiştir. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 17/son maddesine göre il, ilçe ve kasabaların **imar** planının kapsadığı alanlarda kalan taşınmazın **imar** ve **ihya** ile kazanılması mümkün değildir. Belediye Başkanlığının 28.11.1994 tarihli karşılık yazısında taşınmazın 3.7.1972 tarihinde onaylanan **imar** planının kapsamında kaldığı bildirildiğine göre davanın reddine karar verilmesi gerekirken, emredici Yasa hükmü gözardı edilerek davanın kabulüne karar verilmesi isabetsizdir...) 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: Dava **imar** ve **ihya** hukuksal nedenine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

Özel Daire ile yerel mahkeme arasındaki uyuşmazlık, taşınmazın 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun yürürlüğünden önce veya sonra **imar** planı kapsamına alınması halinde taşınmazın aynı Yasanın 17. maddesine göre kazanılıp kazanılamayacağı noktasında toplanmaktadır. Öncelikle belirtmek gerekir ki, 10.10.1987 tarihinde yürürlüğe giren 3402 sayılı Kadastro Yasasının 17/1. maddesi ile **imar ihya** yoluyla kazanma olanağı tanınmış ancak aynı Yasanın son fıkrası uyarınca **imar** planı kapsamında kalan yerlerin bu yolla kazanılması engellenmiştir. Yasanın anılan bu hükmü emredici niteliktedir. Ne var ki, 3402 sayılı Yasanın yürürlük tarihi olan 10.10.1987 tarihinden önce **ihyadan** doğan hak doğmuş ise bu doğmuş hakkın bertaraf edilmesi amacına yönelik olarak taşınmazın Yasanın yürürlüğünden sonra **imar** planı kapsamına alınması olgusunun kazanılmış hakkı etkilemeyeceği kabul edilmelidir. Somut olaya gelince; **imar ihya** olgusu 1955 tarihinde gerçekleşmiş olup taşınmaz **imar** planına 1972 tarihinde alınmıştır. Bu tarihe kadar süre yönünden taşınmazda kazanma koşulu oluşmadığı gibi 3402 sayılı Yasanın yürürlük tarihinden önce **imar** planı kapsamına alındığından Yasanın emredici engel hükmü ile karşılaştığı açıktır. Bu durumda 3402 sayılı Yasanın emredici nitelikteki 17/son maddesi hükmü karşısında ve Hukuk Genel Kurulu'nca benimsenen Özel Daire bozmasına uyulması gerekirken Yasa maddesine ve bozma ilamına yanlış anlam verilerek önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. O nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

Davalı Hazine vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile, direnme kararının Özel Daire bozma kararında ve yukarıda gösterilen nedenlerden BOZULMASINA, (YHGK. 26.02.1997 T. 1996/8-749 E. 1997/104 K.)

\*\*\*