

Tapusuz taşınmazın tescili davası, arazi kadastrusunun kesinleşme tarihi, 20 yıllık süre

Özet:

Dava dilekçesindeki açıklamaya göre dava, TMK'nın 713. maddesi uyarınca açılan tapusuz taşınmazın tescili istemine ilişkindir.

Çekişmeli taşınmazın bulunduğu yörede 6831 sayılı Kanun hükümleri uyarınca yapılıp ekip çalışmalarının 24.09.1975 tarihinde, itirazlı yerlerde ise 30.09.1976 tarihinde ilân edilerek kesinleşen orman kadastrosu ve 2.madde uygulaması, daha sonra 07.04.1989 tarihinde ilân edilerek kesinleşen sınırlaması yapılmamış yerlerde orman kadastrosu, tüm ormanlarda aplikasyon ve 2/B madde uygulaması, 1969 yılında yapılıp kesinleşen genel arazi kadastrosu vardır. Arazi kadastrusunun kesinleşme tarihi ile davanın açıldığı tarih arasında 20 yıllık süre geçmiştir.

T.C. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi

Esas No:2016/4024

Karar No:2016/4713

K. Tarihi:3.3.2005

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

K A R A R

Davacı ...; 25.12.2012 tarihli dava dilekçesinde sınırlarını bildirdiği ... ilçesi ... köyünde bulunan bir parça tesbit dışı taşınmazı imar ve ihya ettiğini, **kazandırıcı zamanaşımı zilyetliği yoluyla taşınmaz edinme koşullarının oluştuğunu belirterek adına tescili istemiyle dava açmıştır.**

Mahkemece; TMK'nın 713. maddesinde aranan koşulların davacı yararına oluştuğu gerekçesiyle davacının davasının kabulüne, bilirkişiler tarafından düzenlenen 04.12.2013 tarihli rapor ve krokide (A) harfi ile işaretlenen 2.753,80 m2 yüzölçümündeki taşınmazın davacı ... adına tapuya tesciline karar verilmiş, hüküm davalılar ... ve ... vekilleri tarafından temyiz edilmiştir.

Dava dilekçesindeki açıklamaya göre dava, TMK'nın 713. maddesi uyarınca açılan tapusuz taşınmazın tescili istemine ilişkindir.

Çekişmeli taşınmazın bulunduğu yörede 6831 sayılı Kanun hükümleri uyarınca yapılıp ekip çalışmalarının 24.09.1975 tarihinde, itirazlı yerlerde ise 30.09.1976 tarihinde ilân edilerek kesinleşen orman kadastrosu ve 2.madde uygulaması, daha sonra 07.04.1989 tarihinde ilân edilerek kesinleşen sınırlaması yapılmamış yerlerde orman kadastrosu, tüm ormanlarda aplikasyon ve 2/B madde uygulaması, 1969 yılında yapılıp kesinleşen genel arazi kadastrosu vardır. **Arazi kadastrusunun kesinleşme tarihi ile davanın açıldığı tarih arasında 20 yıllık süre geçmiştir.**

Mahkemece verilen karar usûl ve kanuna aykırı olduğu gibi yapılan araştırma, inceleme ve uygulamada hükme yeterli değildir.

Şöyle ki; hüküm tarihinden önce 30.03.2014 tarihinde yürürlüğe giren 6360 sayılı Kanunun 1/2. maddesi ile sınırları il mülkî sınırları olarak genişletilmiş; bu sınırlar içinde kalan **köy ve beldelerin tüzel kişilikleri sona ererek** bağlı buldukları ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmışlardır. Bu nedenle, büyükşehir sınırları içinde yer alan ... Köyünün tüzel kişiliği sona ermiş olup, 6360 sayılı Kanunun geçici 1. maddesinin onüçüncü fıkrası uyarınca, yerine, bağlı bulunduğu ... ilçe geçmiştir. Bu durumda; 5216 sayılı Kanun hükümleri ve 6360 sayılı Kanunun geçici 1. maddesinin onüçüncü fıkrası gereğince, ... **köyünün bağlı bulunduğu ... Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve ...nın huzuruyla davanın görülmesinde yasal zorunluluk bulunduğu halde** anılan kurumlar davaya dahil edilmeden, davanın esası hakkında hüküm kurulmuş, hüküm tarihinden sonra ...na gerekçeli karar tebliğ edilerek savunma hakkı da kısıtlanmıştır. Taraf sıfatı, 6100 sayılı Hukuk Usûlü Muhakemeleri Kanununun 114/1-d maddesi uyarınca dava şartı olup istek olmaksızın re'sen gözetilmelidir.

Diğer taraftan hükme dayanak yapılan bilirkişi kurulu tarafından düzenlenen raporda; davalı yer ile **komşularının** ... Genel Müdürlüğünün 1980 yılında yaptığı 1/25000 ölçekli Türkiye Toprakları Haritasında, kahverengi orman toprakları büyük toprak grubuna giren VII. sınıf arazi kullanım kabiliyetine sahip **orman vasıflı arazi olarak** sınıflandırıldığı, kahverengi orman topraklarının orman örtüsü altında ve özellikle de geniş yapraklı ağaçlarla kaplı alanda oluştuğu, **bu nedenle davalı yerin 1980 yılı öncesinde orman vasfı taşıdığı kanaatine varıldığı**, aradan geçen süre içinde davalı yer ve çevresinde işlemeli tarım yapılarak IV. sınıf tarım arazisi haline getirildiği, **çekişmeli taşınmazın kesinleşen orman tahdit haritası dışında kaldığı**, 1957 tarihli memleket haritasında çalılık rumuzlu yeşil alanda, 1940 uçuş tarihli hava fotoğrafında koyu renkte gözüktüğü, üzerinde orman bitki örtüsü olduğunun teşhis edildiği, % 25 - 27 eğimli olduğu, memleket haritasında çalılık olarak gözükmekte ise de eylemli haliyle çalılık bulunmadığından orman sayılmayan yerlerden olduğu belirtilmiştir. **Bu haliyle rapor, kendi içinde çelişik olduğu gibi orman tahdit haritası ile çekişmeli yerin kadastro paftası ölçekleri eşitlenmemiş, 1/5000 ölçekli ve 1/10000 ölçekli kadastro paftası üzerinde değişik açı ve uzaklıklarda olan en az 6 yada 7 orman tahdit sınır noktasını gösterecek biçimde tahdit hattı ile irtibatlı müşterek kroki çizilmemiş, davaya konu taşınmaz 1940 tarihli hava fotoğrafında nokta olarak işaretlenmiştir.** Anılan eksikliklerin giderilmesi yönündeki Dairenin iade kararı üzerine; aynı bilirkişi kurulu tarafından düzenlenen ek raporda ise; çekişmeli yerin kesinleşen orman tahdit haritası dışında kaldığı, 1940 uçuş tarihli hava fotoğrafında koyu renkte gözüktüğü, üzerinde orman bitki örtüsü olduğu, bu bitki örtüsünün memleket haritaları verilerine göre çalılık olduğu, 1973 ve 1997 uçuş tarihli hava fotoğraflarının tekniğine uygun olarak incelemesinde açık renkte tarım alanı olarak gözüktüğü belirtilmiş, rapor ekindeki memleket haritası ve kadastro paftası üzerinde yapılan hat uygulamaları birbirinden farklı olduğu gibi, çekişmeli taşınmaz 1940 ve 1973 uçuş tarihli hava fotoğraflarında yine nokta olarak işaretlenmiş, 1997 uçuş tarihli hava fotoğrafında ise hiç gösterilmemiştir. Bu haliyle uzman bilirkişilerin orman tahdit haritası ve tutanaklarını, hava fotoğraflarını nasıl uyguladığı ve taşınmazın orman sayılan yerlerden olup olmadığı yönünde duraksama olmuştur. Bundan ayrı çekişmeli taşınmazı ve komşularını gösterir şekilde 1969 yılında düzenlenen orijinal kadastro pafta fotokopisi getirilmemiştir.

Bu sebeplerle; öncelikle dava dilekçesi ve duruşma gününü bildirir davetiye ve ...na tebliğ edilerek husumet yaygınlaştırılmalı, çekişmeli taşınmazın bulunduğu yörede yapıldığı anlaşılın orman kadastro, aplikasyon ve orman rejimi dışına çıkarma işlemlerine ilişkin işe başlama , işi bitirme, çalışma , sonuçları ilan tutanakları, çekişmeli taşınmazların bulunduğu yerleri orman sınır noktalarıyla birlikte gösterir orman tahdit haritası ve orman rejimi dışına çıkarma haritalarının orijinalinden çekilmiş renkli fotokopi örnekleri, dava konusu taşınmaz ile etrafını gösterir ilk defa o yerde grafik ya da fotogrametri yöntemiyle düzenlenen 1/5000 ölçekli arazi kadastro paftasının orijinal fotokopi örneği ile taşınmaza bitişik ya da yakın komşu parsellerin, kadastro tespit tutanak örnekleri ve bu parsellere uygulanan tapu ve vergi kayıtları ilk oluşturulduğu günden itibaren tüm gittileri, 1990'lı yıllara ait ortofoto haritaları buldukları yerlerden getirtildikten sonra önceki bilirkişiler dışında halen ... ve bağlı birimlerinde görev yapmayan bu konuda

uzman yüksek orman mühendisleri arasından seçilecek bir orman yüksek mühendisi veya mühendisi, bir ziraat mühendisi ve tapu fen memurundan oluşturulacak bilirkişi kurulu aracılığıyla yeniden yapılacak keşifte 2 Eylül 1986 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan 6831 sayılı Orman Kanununa göre Orman Kadastro ve aynı Kanununun 2/B maddesinin Uygulanması Hakkındaki Yönetmeliğin 54. Maddesi uyarınca hazırlanan Orman Kadastro Teknik İzahnamesinin 49. maddesinde yazılı “orman sınır noktası ve hatların uygulanmasında tutanaklardan, orman kadastro haritasından, hava fotoğraflarından, varsa ölçü karnelerinden, nirengi, poligon, röper noktalarından yararlanır. Sınırlama tutanakları ile orman kadastro haritaları arasında çekişme olduğunda ölçü değerleri ve tutanaktaki ifadeler arazinin durumuna göre incelenir, hangisi daha çok uyum gösteriyorsa ve gerçek duruma uygun ise o esas alınır.” hükmü ile 15.07.2004 tarihli Resmî Gazetede yayımlanan Orman Kadastrounun Uygulanması Hakkında Yönetmeliğin “Teknik İşler” başlıklı Dokuzuncu Bölümde yazılı esaslar göz önünde bulundurularak uygulama yapılmalı, yerel bilirkişi beyanlarına başvurularak yerinde bulunmayan orman sınır noktaları, bulunanlardan hareketle tutanak ve haritalarda yazılı mevki, yer, kişi isimleri ile açığı ve mesafelere göre, orman kadastro, aplikasyon ve 2/B madde uygulama tutanak ve haritalarının düzenlenmesinde kullanılan hava fotoğrafları ve memleket haritalarından yararlanılarak, değişik açığı ve uzaklıklardaki en az 6-7 adet orman sınır noktası bulunup röperlenmeli, anlatılan yöntemle bulunan ilk orman kadastro, aplikasyon ve 2/B madde uygulaması ile ilgili sınır noktaları aynı ölçeği çevrilerek, çekişmeli taşınmazların orman kadastro aplikasyon ve 2/B madde haritalarına göre konumları genel kadastro paftası üzerinde, ayrı renkli kalemlerle gösterilip keşfi izleme olanağı sağlanmalı, aynı ya da yakın orman sınır hatlarında, dava konusu edilen parseller varsa, bunların tümü birleşik harita üzerinde gösterilerek, taşınmazların konumunun duraksamaya yer vermeyecek şekilde belirlenmeli, ilk orman kadastro harita ve tutanakları ile aplikasyon ve 2/B madde harita ve tutanaklarının uyumsuz olması halinde yukarıda yazılı yönetmelikler ile teknik izahnamelerde yazılı tutanakların düzenlenmesine esas alınan hava fotoğrafı ve memleket haritası ile desteklenen ve gerçek duruma uygun düşen tutanıklara değer verileceği düşünölmeli, çekişmeli taşınmaz tahdit içinde kalmıyor ise o takdirde, davacı kazandırıcı zamanaşımı zilyetliğine tutunarak dava açtığına göre 6831 sayılı Kanunun 4999 sayılı Kanunla değişik 7. maddesi uyarınca herhangi bir nedenle orman sınırları dışında bırakılmış ormanların yapılacak orman kadastro ile her zaman orman sınırları içine alınabileceği ve öncesi itibariyle orman sayılan yerlerin kazandırıcı zamanaşımı zilyetliği yoluyla edinilemeyeceği gözetilerek eski tarihli memleket haritası, hava fotoğrafları ve amenajman planı çekişmeli taşınmaz ile birlikte çevre araziye de uygulanmak suretiyle, taşınmazın öncesinin bu belgelerde ne şekilde nitelendirildiği belirlenmeli; 3116, 4785 ve 5658 sayılı kanunlar karşısındaki durumu saptanmalı; tapu ve zilyetlikle ormandan toprak kazanma olanağı sağlayan 3402 sayılı Kanunun 45. maddesinin ilgili fıkraları, Anayasa Mahkemesinin 01.06.1988 gün ve 31/13 E.K.; 14.03.1989 gün ve 35/13 E.K. ve 13.06.1989 gün ve 7/25 E.K. sayılı kararları ile iptal edilmiş ve kalan fıkraları da 03.03.2005 gününde yürürlüğe giren 5304 sayılı Kanunun 14. maddesiyle yürürlükten kaldırılmış olduğundan, bu yollarla ormandan yer kazanılamayacağı, öncesi orman olan bir yerin üzerindeki orman bitki örtüsü yok edilmiş olsa dahi, salt orman toprağının orman sayılan yer olduğu düşünölmeli; taşınmazların toprak yapısı, bitki örtüsü, ağaçların yaşı, cinsi, sayısı, kapalılık durumu, çevresi incelenmeli, yukarıda değinilen belgeler fen ve uzman orman bilirkişiler eliyle yerine uygulattırılıp; orijinal-renkli (renkli fotokopi) memleket haritasının ve hava fotoğrafının ölçeği kadastro paftası ölçeğine, yine kadastro paftası ölçeği de memleket haritası ve hava fotoğrafı ölçeğine çevrildikten sonra, her iki harita komşu ve yakın komşu parselleri de içine alacak şekilde birbiri üzerine aplike edilmek suretiyle, çekişmeli taşınmazın konumunu çevre parsellerle birlikte haritalar üzerinde gösterecekleri, ayrıca hava fotoğrafı stereoskop aleti ile üç boyutlu incelenilip çekişmeli taşınmazın üzerinde neler gözüktüğünü belirtir şekilde yalnız büro incelemesine değil, uygulamaya ve araştırmaya dayalı, bilirkişilerin onayını taşıyan krokili bilimsel verileri bulunan yeterli rapor alınmalı, açıklanan yöntemlerle yapılacak araştırma sonucu, taşınmazın orman sayılan yerlerden olmadığı belirlendiği takdirde, davacı gerçek kişi yararına 3402 sayılı Kanunun 14 ve 17. maddeleri gereğince imar ve ihya ile zilyetlik yoluyla taşınmaz edinme koşullarının araştırılması gerekeceğinden, bu kez fen, orman ve ziraat bilirkişi tarafından dava konusu taşınmazların bulunduğu yere ilişkin olarak 1990'lı yıllara ait 1/20000 ve 1/25000 ölçekli stereoskopik hava fotoğrafları, topografik harita ve kadastro paftası ile çakıştırıldıktan sonra mahalline uygulanmalı, stereoskop aletiyle incelenmeli, taşınmaz üzerinde tam olarak hangi tarihten itibaren zilyetliğin başladığı belirlenmeli, 3402 sayılı Kanunun 14/1.

maddesinde yazılı 40 ve 100 dönüm kısıtlama araştırmasının aynı maddenin, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunuyla değiştirilen ikinci fıkrası hükümleri nazara alınarak yapılması gerektiği düşünülerek, davacı yönünden aynı çalışma alanı içerisinde belgesizden zilyetliğe dayalı olarak tespit ve tescil edilen taşınmaz olup olmadığı, varsa cinsi, parsel numaraları ve miktarı, Tapu ve ilgili Kadastro Müdürlüklerinden ve yine, aynı kişiler tarafından açılan tescil davası olup olmadığı Hukuk Mahkemesi Yazı İşleri Müdürlüklerinden ayrı ayrı sorularak, kadastro tespit tutanak örnekleri ve tapu kayıtları ya da tescil dava dosyaları getirtilip incelenmeli, dava konusu taşınmazın sulu ya da kuru tarım arazisi olup olmadığı konusunda (5403 sayılı Kanunun 3/j maddesi ile Taşınmaz Malların Sınırlandırma Tespit ve Kontrol İşleri Hakkındaki Yönetmeliğin 10. maddesinin değişik ikinci fıkrası hükümlerine göre, sulu tarım arazisi: tarım yapılan bitkilerin büyüme devresinde ihtiyaç duyduğu suyun, su kaynağından alınarak yeterli miktarda ve kontrollü bir şekilde karşılandığı araziler olarak açıklandığından) ziraat mühendisinden Kanunun amacına uygun rapor alınmalı, bundan sonra toplanan delillerin tümü birlikte değerlendirilerek sonucuna göre bir karar verilmelidir.

Açıklanan hususlar gözetilmeksizin, eksik inceleme ile yazılı biçimde hüküm kurulması usul ve yasaya aykırıdır.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle, davalılar ... ve ... vekillerinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün BOZULMASINA, temyiz harcının istek halinde iadesine 19.04.2016 günü oy birliği ile karar verildi.

İlgili Maddeler

- [TMK 713 Madde](#)