

Taraf Teşkiline İlişkin Eksiklik Giderilmeden Hüküm Kurulmasının Hatalı Olduğu - Taşınmazın Komşularının Benzer Nitelikteki Davalar Sonucunda Hükmen Davacı Kişiler Adına Tapuya Bağlandıkları da Dikkate Alınarak Davanın Kabulüne Karar Verilmesi Gerektiği/20 Yıllık Nizasız ve Fasılasız Zilyetliğin Bulunmadığı Gerekçesi ile Davanın Reddine Karar Verilmesinin İsabetsiz Olduğu...

01 Nisan 2019

**T.C.**  
**YARGITAY**  
**16. HUKUK DAİRESİ**

E. 2018/5594  
K. 2018/8310  
T. 26.12.2018

**\* KADASTRODAN ÖNCEKİ HAKLARA DAYANAN TAPU İPTALİ VE TESCİL İSTEMİ** ( **Taraf Teşkiline** İlişkin Eksiklik Giderilmeden Hüküm Kurulmasının Hatalı Olduğu - Taşınmazın Komşularının Benzer Nitelikteki Davalar Sonucunda Hükmen Davacı Kişiler Adına Tapuya Bağlandıkları da Dikkate Alınarak Davanın Kabulüne Karar Verilmesi Gerektiği/20 Yıllık Nizasız ve Fasılasız Zilyetliğin Bulunmadığı Gerekçesi ile Davanın Reddine Karar Verilmesinin İsabetsiz Olduğu )

**\* TARAF TEŞKİLİ** ( Kazandırıcı Zamanaşımı Zilyetliğine Dayalı Tapu İptali ve Tescil Davası - Tapu Maliklerinden Birinin Davaya Dahil Edilmediğinin Anlaşıldığı/Davacı Tarafa Süre ve İmkan Tanınarak Dava Şartı Eksikliği Giderildikten Sonra İddia ve Savunmaya İlişkin Tüm Deliller Toplanıp Değerlendirilerek Sonucuna Göre Bir Hüküm Kurulması Gerektiği Gözetilmeden İşin Esasına Girilmesinin Bozma Sebebi Olduğu )

**\* DAVACININ ECRİMİSİL ÖDEMESİ** ( Uzun Yıllardan Beri Taşınmaza Malik Sıfatıyla Zilyet Olan ve Taşınmaz Mal Kazanımına İlişkin Koşullar Lehine Gerçekleşen Kişinin Cebri İcra Tehdidi Altında İşgal Tazminatı Ödemesinin Aleyhine Yorumlanamayacağı - Hazinesinin Üstün Mülkiyet Hakkını Kabul Ettiği ve Fer'i Zilyet Olduğu Anlamına Gelmeyeceği Gibi Kazanım Koşulları Oluşmuş Mülkiyet Hakkından Vazgeçtiği Anlamına da Gelmeyeceğinin Belirtildiği )

**\* BENZER NİTELİKTEKİ DAVALAR** ( Çekişmeli Taşınmazın Öncesinde Köy Tüzel Kişiliği ile Dava Konusu Edilmiş Olmasının Bahsi Geçen Davanın Tarafı Olmayan Davacının Zilyetliğini Nizalı Hale Getirmeyeceği - Taşınmazın Komşularının Benzer Davalarla Hükmen Davacı Adına Tapuya Bağlandıkları/Davanın Kabulüne Karar Verilmesi Gerekirken Dosya Kapsamına Uygun Düşmeyen Gerekçe ile Reddine Karar Verilmesinin Bozmayı Gerektirdiği )

766/m.46/2  
3402/m.14,17  
4721/m.713

**ÖZET** : Dava, kadastradan önceki haklara dayanan tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

Tapu maliklerinden biri davaya dahil edilmeyerek taraf teşkili eksik bırakılmış olduğundan, davacı tarafa süre ve imkan tanınarak, taraf teşkili sağlandıktan sonra tarafların iddia ve savunmalarına ilişkin tüm deliller toplanıp değerlendirilerek sonucuna göre bir hüküm kurulması gerektiğinden; eksiklik giderilmeden yargılamaya devamla işin esasına girilerek hüküm kurulması doğru görülmemiştir.

Çekişmeli taşınmazın öncesinde köy tüzel kişiliği ile dava konusu edilmiş olmasının, bahsi geçen davanın tarafı olmayan davacının zilyetliğini nizalı hale getirmesi söz konusu değildir. Davacı adına tahakkuk ettirilen **ecrimisiller** davacı tarafça ödenmiş ancak davanın açıldığı tarihe kadar taşınmaz üzerindeki zilyetlik sürdürülmüştür. Uzun yıllardan beri bir taşınmaza malik sıfatıyla zilyet olan, gerek TMK ve Kadastro Kanunu uyarınca taşınmaz mal kazanımına ilişkin koşulları lehine gerçekleşen kişinin, cebri icra tehdidi altında işgal tazminatı ödemesi aleyhine yorumlanamaz. Taşınmazın komşularının benzer nitelikteki davalar sonucunda hükmen davacı kişiler adına tapuya bağlandıkları da dikkate alınarak davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken, dosya kapsamına uygun düşmeyen gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi isabetsiz olup bozmayı gerektirmiştir.

**DAVA :** Taraflar arasında görülen dava sonucunda verilen hükmün Yargıtay'ca incelenmesi istenilmekle; temyiz isteğinin süresinde olduğu anlaşıldı, inceleme raporu ve dosyadaki belgeler okundu, gereği görüldü:

**KARAR :** Dava konusu 2259 ada 3 ve 4 parsel sayılı 464,00 ve 499,00 m2 yüzölçümündeki taşınmazlar Sorkun Köyü çalışma alanında yapılan kadastro sonucu 766 Sayılı Kanun uyarınca tespit harici bırakılmışken (ve her ne kadar sonradan 1972 yılında köy tüzel kişiliği adına 483 Sayılı parsel olarak tespit yapılmış ise de, bu tespiti Mal Müdürlüğünün itirazı üzerine Tapulama Komisyonu tarafından tespitin iptali ve mera olarak sınırlandırma kararı verilmiş, buna karşı köy tüzel kişiliğinin açtığı dava sonucu Tapulama Mahkemesince görevsizlik kararı verilmiş ve bu kararın temyizen incelenmesinde Yargıtay'ca "766 Sayılı Tapulama Kanunu'nun 46/2. maddesi hükmünce ikinci kez yapılan tapulamanın bütün sonuçları ile hükümsüz sayılmasına" sözlerinin yazılmasına ve düzeltilen bu şekliyle hükmün onanmasına hükmedilmiş olup, Tapulama Mahkemesi'nin görevsizlik kararının kesinleşmesi üzerine de Asliye Hukuk Mahkemesi'nce "HUMK'nın 193. maddesi gereğince davanın açılmamış sayılmasına" karar verilmiş olmakla tespit harici niteliğini korurken) Belediye tarafından yapılan imar uygulaması kapsamında 20.07.2004 tarihinde 48214 m2 yüzölçümüyle 1155 Sayılı parsel olarak ihdas yoluyla davalı adına tescil edilip, bu parselin şuyulandırılması sonucu oluşturulan imar parsellerinden olup, 20.07.2004 tarihinde imar düzenlemesiyle 2216 ada 3 (yeni 2259 ada 3 parsel) parsel ... adına, 2216 ada 4 (yeni 2259 ada 4 parsel) parsel ise ... ve Belediye adına kaydedilmiştir. Davacı, satın alma ve kazandırıcı zanaşımı zilyetliğine dayanarak tapu iptali ve tescil istemiyle dava açmıştır. Mahkemece yapılan yargılama sonunda davanın reddine karar verilmiş; hüküm, davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

I-) Çekişmeli 2216 ada 4 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hükme yönelik temyiz itirazları bakımından yapılan incelemede; Dava, kastrodan önceki haklara dayanan tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir. Tapu iptali ve tescil davalarında husumetin tapu kayıt malik ya da maliklerine birlikte yöneltilmesi gerekmektedir. Çekişmeli 2216 ada 4 parsel sayılı taşınmaz tapuda davalı ... ile birlikte dava dışı Belediye adına kayıtlı olup dava ...'ye karşı yürütülmüş ve sonuçlandırılmıştır. Tapu maliklerinden ... Belediyesi davaya dahil edilmeyerek taraf teşkili eksik bırakılmıştır. Bilindiği üzere taraf koşulu dava şartı olup

bu şart yerine getirilmeden davanın esasına ilişkin hüküm kurulamaz. Hal böyle olunca; mahkemece öncelikle tapu kayıt maliklerinden ... Belediyesi'nin davaya dahil edilmesi için davacı tarafa süre ve imkan tanınmalı, taraf teşkili sağlandıktan sonra tarafların iddia ve savunmalarına ilişkin tüm deliller toplanıp değerlendirilerek sonucuna göre bir hüküm kurulmalıdır. Mahkemece, taraf teşkiline ilişkin eksiklik giderilmeden yargılamaya devamla işin esasına girilerek hüküm kurulması isabetsiz olup bu taşınmaza ilişkin davacı vekilinin temyiz itirazları açıklanan nedenlerle yerinde bulunduğu kabulüyle hükmün BOZULMASINA, bozma nedenine göre sair hususların incelenmesine şimdilik yer olmadığına,

II- Çekişmeli 2216 ada 3 parsel sayılı taşınmaza ilişkin hükme yönelik temyiz itirazları bakımından yapılan incelemede; Mahkemece, çekişmeli taşınmaz hakkında görülen ve 1987 yılına kesinleşen davalar bulunduğu, bu nedenle davacının ve önceki tasarruf sahiplerinin zilyetliklerinin çekişmesiz olmadığı, ayrıca davacının 1998 yılından itibaren Hazineye ecrimisil ödediği, davacının dava tarihi olan 2012 yılına kadar ecrimisil ödemeye devam ettiği, Asliye Hukuk Mahkemesi kararının kesinleştiği 1987 yılı ile davacının ecrimisil ödemeye başladığı 1998 yılı arasında 20 yıllık nizasız ve fasılasız zilyetliğin bulunmadığı gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiş ise de; yapılan değerlendirme ve varılan sonuç dosya kapsamına uygun düşmemiştir. Dava konusu taşınmaz, 1964 yılında yapılan tapulama çalışmaları sırasında tescil harici bırakılmış, 1972 yılında köy tüzel kişiliğinin talebi ile tekrar tapulama çalışması yapılmış ve arsa vasfı ile Sorkun Köyü Tüzel Kişiliği adına tespit edilmiş, bu tespite Mal Müdürlüğünün itirazı üzerine Tapulama Komisyonu tarafından tespitin iptali ve mera olarak sınırlandırılmasına karar verilmiş, komisyon kararına karşı Sorkun Köyü Tüzel Kişiliği tarafından açılan dava sonucunda Yargıtay'ca "766 Sayılı Tapulama Kanunu'nun 46/2. maddesi hükmünce ikinci kez yapılan tapulamanın bütün sonuçları ile hükümsüz sayılacağına" karar verilmiştir. Şu halde taşınmazın tescil harici bırakıldığı tarih 1964 yılı olup, davacının bayii Ç. tarafından 1972 yılında taşınmaz üzerinde zilyetliğin başladığı, 1993 ya da 1994 yılında taşınmazın davacıya satıldığı dosya kapsamı ile sabittir. Çekişmeli taşınmazın öncesinde köy tüzel kişiliği ile ... arasında dava konusu edilmiş olmasının davacının zilyetliğini nizalı hale getirmesi söz konusu değildir. Zira davacı bahsi geçen davanın tarafı değildir. Öte yandan; davacı adına tahakkuk ettirilen ecrimisiller davacı tarafça ödenmiş ancak davanın açıldığı tarihe kadar taşınmaz üzerindeki zilyetlik sürdürülmüştür. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 24.09.2003 gün 2003/8-592 Esas, 508 Karar, 05.05.2004 gün 2004/8-252 Esas, 257 Karar ve 09.06.2004 gün 2004/7-327 Esas, 348 Karar sayılı ilamlarında vurgulanan ve Dairemizce de benimsenen ilke gereği uzun yıllardan beri bir taşınmaza malik sıfatıyla zilyet olan, gerek Türk Medeni Kanunu'nun 713. maddesi gerekse Kadastro Kanunu'nun 14. ve 17. maddelerindeki taşınmaz mal kazanımına ilişkin koşulları lehine gerçekleşen kişinin, cebri icra tehdidi altında ... tarafından istenen işgal tazminatını ödemesi aleyhine yorumlanamaz. Davacının amacı ... tarafından istenen işgal tazminatını ödemediği takdirde hakkında Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun hükümleri uygulanacak olması nedeniyle taşınmazların elinden çıkmasına engel olmaktadır. Dosyadaki bilgi ve belgelere göre, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki zilyetlikle iktisap edilebilir nitelikteki taşınmaz üzerinde, ... adına tapu kaydının oluştuğu 2004 yılına kadar 20 yıllık iktisap süresi, eklemeli zilyetlik de dikkate alındığında davacı yararına dolmuştur. Bu durumda davacının ecrimisil ödemesi Hazinesinin üstün mülkiyet hakkını kabul ettiği ve fer'i zilyet olduğu anlamına gelmeyeceği gibi kazanım koşulları oluşmuş mülkiyet hakkından vazgeçtiği anlamına da gelmez.

Hal böyle olunca, taşınmazın komşularının benzer nitelikteki davalar sonucunda hükmen davacı kişiler adına tapuya bağlandıkları da dikkate alınarak davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken, dosya kapsamına uygun düşmeyen gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi isabetsiz olup,

**SONUÇ** : Davacı vekilinin temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde görüldüğünden kabulüyle hükmün BOZULMASINA, peşin yatırılan temyiz karar harcının talep halinde temyiz edene iadesine, 26.12.2018 gününde oybirliğiyle karar verildi.