

Yargıtay 14. Hukuk Dairesi 2018/5780 E. , 2019/6258 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

Davacı vekili tarafından, davalı aleyhine 17/03/2015 gününde verilen dilekçe ile tapu iptali ve tescil talebi üzerine yapılan duruşma sonunda; davanın kabulüne dair verilen 18/01/2016 günlü hükmün Yargıtayca incelenmesi davalı Hazine vekili tarafından istenilmekle süresinde olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra dosya ve içerisindeki bütün kağıtlar incelenerek gereği düşünüldü:

K A R A R

Dava, imar uygulaması sırasında tescil harici yerden ihdasen davalı Hazine adına tescil edilen taşınmaz hakkındaki kazandırıcı zamanaşımı zilyetliğine dayalı olarak açılan tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir. Davacı vekili; çekişme konusu Kahramanmaraş, Türkoğlu İlçesi, Şekeroba Mahallesi'ndeki 473 ada 2 parsel sayılı taşınmazı tarım arazisi olarak ve ev inşa ederek nizasız fasılasız kullanılmak suretiyle zilyetliğinde bulunduğunu, taşınmazın Hazine ile ilgisi bulunmadığı hâlde imar uygulaması ile Hazine adına tespit ve tescil edildiğini ileri sürerek, taşınmazın tapu kaydının iptali ile müvekkilli adına tesciline karar verilmesini talep etmiştir.

Davalı Hazine vekili; davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece, davanın kabulüne karar verilmiştir.

Hükmü, davalı vekili temyiz etmiştir.

Kural olarak Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerin olağanüstü zamanaşımı veya başka bir yoldan kazanılması ve tapu siciline tescil edilmeleri mümkün değildir. Ancak Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle ilgili düzenlemeye yer veren Türk Medeni Kanunu (TMK)'nun 715. maddesinin son fıkrasında, sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait malların kazanılması, bakımı, korunması, işletilmesi ve kullanılmasının özel kanun hükümlerine tabi olduğu açıklanmıştır. Nitekim 10.10.1987 tarihinde yürürlüğe giren 3402 sayılı Kadastro Kanunu (KK)'nun 17. maddesinde imar ve ihya kurumuna yer verilmiş ve bu yolla taşınmaz kazanılması imkânı getirilmiştir. 3402 sayılı Kanun'un "ihya edilen taşınmaz mallar" başlığını taşıyan 17. maddesi: "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. maddedeki şartlar mevcut ise imar ve ihya edenler veya halefleri adına, aksi takdirde Hazine adına tespit edilir.

İl, ilçe ve kasabaların imar planının kapsadığı alanlarda kalan taşınmaz mallarda bu hüküm uygulanmaz." hükmünü içermektedir.

Anılan madde gereğince, orman sayılmayan ve kamu hizmetine tahsis edilmeyen Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerin, aynı Kanunun 14. maddesinde yazılı koşulların gerçekleşmesi hâlinde imar ve ihya yoluyla kazanılması mümkün bulunmaktadır.

Hemen belirtmek gerekir ki; 3402 sayılı Kanun'un 17. maddesi aynı Kanunun 33/3. maddesi gereğince genel hüküm niteliğinde olup Kadastro Kanunu'nun uygulandığı yerler dışında bulunan taşınmazlar hakkında da uygulanır.

Bir yerin imar-ihya ile kazanılabilmesi için öncelikle taşınmazın orman sayılmayan ve kamu hizmetine tahsis edilmeyen Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan arazilerden olması gerekir. Kamu

hizmetine tahsis, hukuken olabileceği gibi fiilen de olabilir. Kamu hizmetine tahsis edilmeyen, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşlık, orman sayılmayan çalılık, makilik ve fundalık gibi topraklar imar ve ihyaya müsait olan yerlerdir. Makilik ve fundalık yerler orman toprağı ise imar ve ihya ile kazanılması mümkün değildir. Zira kanun koyucu Anayasa'nın 169. ve 170. maddelerini gözeterek ormanların imar ve ihya ile kazanılmasını yasaklamıştır.

Aynı ilkenin bir sonucu olarak, 3402 sayılı Kanun'un 16/A maddesinde belirtilen hizmet malları, 16/B maddesinde belirtilen orta malları, yollar, meydanlar ile 16/C ve 16/D maddelerinde belirtilen taşınmazların imar ve ihya ile kazanılması mümkün bulunmamaktadır.

Bunun yanısıra, nehir ve çay gibi akarsuların eski (terk edilmiş, metruk) yatakları, kural olarak Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerdendir. Ancak bu yerlerin koşulları oluştuğu takdirde imar ve ihya ile kazanılması mümkündür. Buna karşılık aktif nehir, çay yatakları etki alanında bulunan yerlerin imar ve ihya ile kazanılması mümkün değildir (HGK'nun 02.10.1996 tarihli ve 1996/20-429 E., 1996/643 K.; 18.02.1998 tarihli ve 1998/4-122 E., 1998/138 K. sayılı kararları).

Taşınmazın imar ve ihya ile edinilebilecek yerlerden olma niteliği yanında, tapu sicilinde kayıtlı olmaması da gerekmektedir. Tapuda Hazine ya da gerçek ve tüzel kişiler adına kayıtlı taşınmazların imar ve ihya ile kazanılması mümkün değildir. Ayrıca il, ilçe ve kasabaların imar planının kapsadığı alanlarda kalan taşınmazlar da imar ve ihya ile kazanılamazlar.

Bir yerin imar ve ihya ile kazanılması için taşınmazın emek ve para sarfedilerek tarım arazisi hâline getirilmesi gerekir. Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki bir taşınmazın emek ve masraf sarfı ile tarım arazisi hâline getirilmesi hâlinde imar ve ihyadan söz edilebilir. Ekime, dikime ve ürün yetiştirmeye müsait olmayan yerler ihya edilecek taşınmazlardır.

Emek ve masraf gerektirmeyen, zilyetliğin sürdürülmesi seviyesindeki, taşınmazın daha verimli hâle getirilmesi gibi çalışmalar imar ve ihya sayılmaz. Bu tür yerlerin imar-ihyaya gerek olmaksızın, TMK 'nin 713/1 ve KK'nin 14. maddeleri gereğince kazanılmaları mümkündür.

Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki bir yerin emek ve para sarf edilerek tarım toprağı hâline getirdikten sonra güçlendirmek amacıyla yapılan işlemler ihya olgusu içinde kabul edilmelidir. Taşınmaza tarım arazisi niteliği kazandırmayan uğraşlar, meydana getirilen eserler KK.'nin 17. maddesi kapsamında imar ve ihya olarak kabul edilemez.

Maddi olgu olan imar ve ihya, her türlü delil ile kanıtlanabilir. Her somut olayın özelliğine göre, yerel bilirkişi, tanık beyanları, teknik bilirkişi raporları gibi deliller imar ve ihyanın kanıtlanmasında kullanılabilir.

İmar ve ihya tek başına taşınmazın mülkiyetinin kazanılması için yeterli bir olgu değildir. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 17. maddesindeki yollama gereğince aynı Kanun'un 14. maddesinde belirtilen zilyetliğin nizasız fasılasız ve malik sıfatıyla 20 yıldan fazla sürmesi gerekmektedir. 20 yıllık süre imar ve ihyanın tamamlandığı tarihten itibaren hesaplanır.

Öte yandan; 3402 sayılı Kadastro Kanununun 14. maddesi hükmüne göre; zilyetliğin bu kanunda yazılı belgelerden birisi ile ispatı yoluna gidilemeyen hâllerde zilyedin aynı çalışma alanı içinde kazanabileceği miktar sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönümü geçemeyecektir.

Yapılan açıklamalar ışığı altında somut olay incelendiğinde; mahkemece, davacı lehine imar-ihya ve zilyetlikle mülk edinme koşullarının gerçekleştiği kabul edilmek suretiyle davanın kabulüne karar verilmiş ise de, yapılan araştırma ve inceleme hüküm vermeye yeterli görülmemiştir. Şöyle ki, taşınmazın niteliğinin saptanması bakımından bulunduğu yeri kapsar, en eski tarihli hava

fotoğrafları usulünce incelenmemiş, taşınmazın geldi-gitti kayıtlarını gösterir kadastro tutanakları ile imar uygulamasına ilişkin belediye encümen kararları ve dağıtım cetvelleri istenmemiş, taşınmazın ilk defa hangi tarihte imar planı kapsamına alındığı ve davacı ile miras bırakanları bakımından belgesiz araştırmaları yapılmamış, zilyetliğin başlangıç tarihi itibarıyla taşınmazın niteliği açıkça ortaya konulmamıştır.

Hemen belirtilmelidir ki, çekişmenin çözümü bakımından, öncelikle dava konusu taşınmazın niteliğinin, farklı bir deyişle zilyetlikle edinebilecek yerlerden olup olmadığı ve zilyetlik öncesi imar-ihyası gereken yerlerden olup olmadığına kuşkuyla yer bırakmayacak şekilde belirlenmesi gerektiği kuşkusuzdur. İmar-ihya durumunda ise, taşınmazın ilk imar planına alındığı tarihe kadar 3402 sayılı Yasa'nın 17. maddesinde öngörülen koşulların gerçekleşip gerçekleşmediğinin ortaya konulması gerektiği de tartışmasızdır. O halde, mahkemece yapılacak iş, dava konusu taşınmazın ilk defa hangi tarihte imar planı sınırları içine alındığı ve bu imar planının niteliği ile kesinleşme tarihi saptanmalı ve bu tarihten önceki 20 yılı kapsayacak şekilde beşer yıllık aralıklarla üç adet memleket haritaları ve stereoskopik çift hava fotoğrafları getirtilerek, bu fotoğraflar harita mühendisi ya da jeodezi veya fotogrametri mühendisi bilirkişiye stereoskopa incelettirilmeli, mahallinde uzman bilirkişi kurulu aracılığıyla keşif yapılarak; çekişmeli taşınmazın niteliği ve imar-ihyanın ne zaman tamamlandığı, taşınmaz üzerindeki zilyetliğin süresi ve niteliği konusunda bilimsel verilere dayalı ve ayrıca eski raporlar irdelenmek ve çelişkiler giderilmek suretiyle raporlar alınmalı ve tanıklar ile yerel bilirkişi beyanları denetlenmeli, yine davacı ile mirisleri bakımından belgesiz araştırması yapılmalı ve davacının zilyetliğindeki kısımlar saptanmalı, ondan sonra toplanan ve toplanacak olan tüm deliller birlikte değerlendirilmek suretiyle sonucuna göre bir karar verilmelidir.

Açıklanan hususlar gözetilmeksizin, eksik inceleme ve araştırma ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, hükmün bu sebeplerle bozulması gerekmektedir.

**SONUÇ:** Yukarıda açıklanan nedenlerle davalı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün BOZULMASINA, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 07.10.2019 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.