

..... ASL YE HUKUK MAHKEMES NE

DAVACI : - T.C.

VEK L : Av. Batuhan ATALAR - Av. Hamza ÇOLAK
Adres : Fatih Mah. 22030 Nolu Sk. No:19
ehitkamil / GAZ ANTEP

DAVALI : T.C. Hazine ve Maliye Bakanlı ı
Adres : Emek Mahallesi, smet nönü Bulvarı, PK: 06490
Çankaya / ANKARA

DAVA KONUSU : TMK m. 713 uyarınca tapu tescil istemidir.

AÇIKLAMALAR :

Müvekkil yılında..... ili , ahi.....nbey ilçesi , ada , parsel numaralı araziden belirli kısımları haricen satın almı tır. Satın aldıktan sonra ilgili parselde ta inmaz in a etmi lerdir. Müvekkil, ilgili parsel üzerinde çeki mesiz ve aralıksız olarak malik sıfatıyla zilyet olarak ikamet etmektedir.

Müvekkil söz konusu parselde halen de ikamet ettikleri ev in a etmi tır. Bu eve yönelik olarak müvekkil ve ailesi adına kayıtlı olan elektrik , su , do al gaz , nternet abonelikleri olu turulmu tur. Ayrıca müvekkil evin vergilerini ve söz konusu aboneliklere yönelik faturaları yıllardır ödemektedir. Abonelik ve vergilerin bir kısmı davacı müvekkil adına olu turulmu iken bir kısmı da müvekkilin aile fertleri adına olu turulmu tur.

Davaya konu ta inmaz üzerinde tarafımızca Harita mühendisine durum haritası çıkartılmı tır. Buna göre ekte yer alan haritada F harfi ile gösterilen alan müvekkile aittir.

Dava konusu parselin tapu sicili kayıtlarında malik sütununa "davalıdır" erhi dü ülmü olsa da bu ta inmazın kime ait oldu u sicil kayıtlarından belli olmamaktadır. Müvekkil bu ta inmazı imar ve ihya ederek davasız ve aralıksız olarak 20 yıldan çok daha fazla malik sıfatıyla zilyet durumunda kullanmı tır.

TMK m.713 ; " Tapu kütü ünde kayıtlı olmayan bir ta inmazı davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetli inde bulunduran ki i, o ta inmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütü üne tesciline karar verilmesini isteyebilir "

TMK m.713/2 "...maliki tapu kütü ünden anla ılamayan veya yirmi yıl önce (...) hakkında gaiplik kararı verilmi bir kimse adına kayıtlı bulunan ta inmazın tamamının veya bölünmesinde sakınca olmayan bir parçasının zilyedi de, o ta inmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütü üne tesciline karar verilmesini isteyebilir."

Müvekkil ili ilçesi ada nolu parselin, tapu sicili kayıtlarında malik sütununun bo olması nedeniyle parsel üzerindeki uzun yıllardır süren malik sıfatıyla zilyet durumunda oldu u için, mülkiyet hakkının tapu sicilinde müvekkil adına tescil edilmesini talep etmekteyiz.

Kadastro kayıtlarında ilgili parsel üzerinde malik sütununun bo olması nedeniyle müvekkil ta inmazı üzerinde herhangi bir satı i leminde bulunamamaktadır. Uzun yıllardır belirtilen parsel üzerindeki ta inmazda ikamet etti i su götürmez bir gerçek olup; bu konuyu tanık beyanları, ta inmazla alakalı vergi ödemeleri ve abonelik gibi delillerle de ispat edilecektir.

T.C. YARGITAY 14. HUKUK DA RES 1979/2568E. , 1979/3414K.

14.06.1979 Tarihli Kararında ; "Kadastro, ta inmazların geometrik ve hukuksal yönlerin saptamayı amaçlar. Bir ta inmazın geometrik durumu belli edilmemiş, hukuksal yönü saptanmamış ve malik hanesi açık bırakılmısa kadastro işinin tamamlandı söylenebilir. Ta inmazla ilgili kadastro belgeleri bu hal ile tapuya devredilmemiş ve o şekilde sicile işlenmişse kusuz, tapu sicilinden malikinin kim olduğu anlaşılamaz. MK. nun 639. maddesinin 2. fıkrası tapu sicilinden malikinin kim olduğu anlaşılamayan ta inmazların zilyetlikle ve kazandırıcı zamana geçimi yolu ile mülk edinilmesine olanak tanımaktadır. Tapuya tescil edilmemiş bir mülkiyet hakkı, bu kusunun o ta inmazı zilyetlikle ve kazandırıcı zamana geçimi yolu ile iktisabına engel teşkil etmez. Yeter ki ta inmaz niteliği itibarıyla bu yolla iktisaba elverişli bulunsun.

Kadastroca dava konusu ta inmazın malik hanesi açık bırakılmı ve o şekilde tapuya işlenmiştir. Her ne kadar kadastro görevlilerince yapılacak ilanlar ve soru turma üzerine sahibi bulunmayan ta inmazların (...) devlet adına kaydolunması gerek ise de; böyle bir kayıt dü ü rü lmediğ ine göre Devletin bu ta inmazın kayden maliki olduğu kabul edilemez...

Tescili istenen yerine 20 yılı aşkın zamandan beri malik gibi, çekmiş ve aralıksız davacının elinde bulunduğ u dinlenen tanık sözleri ile ispatlandığ ından ve delillerin takdirinde bir isabetsizlik görülmediğ inden MK. nun 639. maddesinde öngörülen kazandırıcı zamana geçimi ko ullarını davacı lehine gerçekleşt irilmesini kabulü ile tescil kararı verilmiş olması usul ve yasaya uygun bulunduğ undan karar düzeltme isteğ i yerinde görülmemiştir."

Yukarıda belirtilen Yargıtay ilamında da belirtildiğ i üzere geometrik kadastro yapılmış fakat hukuki kadastro yapılmamış ve tapu sicilinde malik hanesinin boş bırakıldığı parseller üzerinde zilyetlikle ve olağanüstü zamana geçimi yolu ile mülk edinilmesi olanaklıdır ve bu durum Yargıtayın istikrar kazanmış diğer kararlarında da vurgulanmıştır. İlgili parselin malik sütununun boş bırakılmasında müvekkil yönünden bir kusur bulunmamaktadır. Bu nedenle Yargıtayın da yer verdiği üzere ilgili ta inmazın üzerinde tapu sicilinde malik sütununun boş bırakılması devlet adına tescili gerektiren bir durum değildir.

T.C. YARGITAY HUKUK GENEL KURULU 1971/8-509E.

1975/1535K. 28.11.1975

"Gerçekten kadastroya tabii tutulan ta inmazlarda kazandırıcı zamana geçimi süresi, kadastro ile hakların saptandığı güne kadar hesab edilir. Kadastro ile ta inmazın hukuksal durumunun saptanması, kadastro nun hukuksal yönden oluş turulması demektir. Eğer, ta inmazın hukuksal durumu incelenmemiş ve olayda olduğu gibi hukuksal açıdan bir işlemin yapılmamışsa, bu takdirde hukuksal açıdan kadastro yapılmamış olur. Kusuz, böyle bir durumda kazandırıcı zamana geçimi işlemleri ve ta inmaz kazandırıcı zamana geçimiyle mülk edinilmeye elverişli durumunu sürdürür."

Yukarıda belirtilen Yargıtay kararında da belirtildiğ i üzere ilgili parsel üzerinde kadastroda herhangi bir işlemin yapılmamış olması durumunda hukuksal açıdan kadastro yapılmamış sayılır. Bu durumda kazandırıcı zamana geçiminin işlenmesi gerekir ve ilgili ta inmaz mülk edinmeye elverişlidir. Belirtilen parsel üzerinde kazandırıcı zamana geçimiyle mülk edinmeye engel olacak bir husus bulunmamaktadır.

Kadastro Kanunu m.13/B maddesinin c bendinde "Kayıt sahibinin yirmi yıl önce gâibliğ ine hüküm verilmiş veya **tapu sicilinden malik kim olduğu anlaşılamamış ise çekmiş ve aralıksız yirmi yıl müddetle ve malik sıfatıyla zilyet bulunan kimse adına tespit olunur.**"

Tapu kütüğünde yazılı bulunan malik kim olduğ unun anlaşılamaması durumu gayrimenkul sahibinin kim olduğ unun bilinebilmesine yarayacak gerekli bilgilerin tapu kütüğünden çıkarılamaması hâlidir. Mal sahibinin adı silinmiş, yenisinin adı yazılmamış, siciline göre malik tayin

edilemedi i hâllerde malikin kim oldu unun anla ılamamasından söz edilir ki, o takdirde de TMK'nın 713/2. maddesindeki unsurun varlı ı kabul edilerek di er iktisap ko ulları da ara tırılmak suretiyle toplanan delillere göre karar verilmesi gereklidir (Özdemir, s. 1051-1053).

T.C YARGITAY 16. Hukuk Dairesi 2018/4015 E. , 2021/500 K.

29.01.2021

'...malik hanesi bo bırakılarak Kadastro Komisyonuna devredilmi ve Kadastro Komisyonu da aynı kuvvet ve mahiyette üç ayrı tapu kaydı oldu u için ta ınmaz malikin Mahkemece belirlenmesinin uygun olaca ı gerekçesiyle 3402 sayılı Yasa'nın 10/son maddesi uyarınca tespit tutana ını re'sen Kadastro Mahkemesine göndermi tir. Mahkemece yapılan yargılama sonunda, çeki meli ... li ... lçesi ... Köyü 144 ada 33 parsel sayılı ta ınmazın malik hanesinin ... olarak doldurulmasına karar verilmi .' "

Yukarı yer verdi imiz Yargıtay 16. Hukuk Dairesinin de **ONADI I** karara göre tapu sicilindeki malik hanesinin bo veya malikin kim oldu unun anla ılamadı ı durumlarda tapu sicilindeki malik sütununun davacı lehine doldurulmasına karar veren emsal kararlar da mevcut bulunmaktadır.

Yargıtay 16. Hukuk Dairesi 2020/2551 E. 2021/910 K. 09.02.2021

Tarihli kararında ; " bu parsellerinde malik sütunlarının davalı oldu u görülmekte olup, davaya konu ta ınmazlar hakkında salt kütük sayfası açılmasıyla yetinildi i, ihdasen olu an bir tapu kaydı bulunmadı ı ve bu haliyle ta ınmaz bölümlerinin mülkiyeti davalı oldu u anla ıldı ından eldeki davanın, TMK' nın 713/1. maddesi uyarınca açılan ve bu kapsamda görülmesi gereken tescil davası oldu unun kabulü zorunludur. " demi tir.

Yargıtay 16. Hukuk Dairesi 2020/3006 E. 2020/4631 K. 22/10/2020

Tarihli kararında ; " Davacı ..., Köyü çalı ma alanında bulunan ve 1972 yılında yapılan kadastro sırasında tespit harici bırakılan ta ınmaz bölümü hakkında, kazandırıcı zaman a ımı zilyetli ine dayanarak, bu kısmın adına tescili istemiyle dava açmı tır. Yargılama sırasında davacının iddiasına konu kısım hakkında **malik hanesi "davalı" olarak gösterilip, tapuda kütük sayfası açılmak suretiyle 102 ada 308 parsel numarası ile idari yoldan sicil olu turulmu tur.** Mahkemece yapılan yargılama sonunda davanın kabulüne, fen bilirki isi ...'nun 07.11.2012 tarihli ek raporuna ekli krokide (102/A1) ile gösterilen, fen bilirki isi ... Ve harita mühendisi bilirki i ...'in 15.05.2014 havale tarihli raporunda ise kuzeyi kuru dere ve ... Köyü arazileri, güneyi ... Köyünde kain 102 ada 190 ve 191 parsel sayılı ta ınmazlar, do usu tescil harici ve batısı ise yol ile çevrili olarak gösterilen 4.055,65 netrekare yüzölçümündeki tapulama harici alanın **davacı adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmi ; hüküm, davalı Hazine vekili tarafından temyiz edilmi tir.**

Dosya içeri ine, kararın dayandı ı delillerle yasaya uygun gerektirici nedenlere, delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre, yerinde olmayan temyiz itirazlarının reddiyle usul ve yasaya uygun olan hükmün **ONANMASINA**, Hazine harçtan muaf oldu undan harç alınmasına yer olmadı ına, yasal ko ullar gerçekte ti inde kararın tebli inden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 22.10.2020 gününde oybirli i ile karar verildi " demi tir.

bu sebeplerle ili , ilçesi , ada, parsel , numaralı ta ınmazın müvekkil adına tescil edilmesini isteme gere i hasıl olmu tur.

HUKUK DEL LLER : Tapu Kaydı, Ke if, Tanık , Bilirki i , Yemin , Ta ınmaz Adına Ödenen Emlak Vergi Kayıtları, Ta ınmaz Adına Bulunan Abonelikler ve Sair Yasal Deliller.

HUKUK SEBEPLER : TMK, TBK , Kadastro Kanunu ve sair ilgili mevzuat.

SONUÇ VE STEM : Yukarıda açılan nedenlerle ;

1) Davanın kabulü ile ili , ilçesi , ada, parsel , numaralı ta ınmazdan "davalıdır" erhinin kaldırılarak söz konusu ta ınmazın müvekkil adına tescil edilmesine,

2) Yargılama giderleri ve vekalet ücretinin davalı taraf üzerine yükletilmesine karar verilmesini saygılarımızla talep ederiz.

DAVACI VEK L
Av. Batuhan ATALAR - Av. Hamza ÇOLAK