

Hukuk Platform Bülteni

Ocak 2018 | Sayı 1



▼ TAŞINMAZ SATIŞ
VAADİ SÖZLEŞMESİ S: 3

▼ İDARİ YARGI YERLERİNCE VERİLEN İPTAL KARARLARININ
KESİNLEŞMEDEN İCRA EDİLİP EDİLMEMEĞİ S: 10



Editörden...

Merhabalar,

Marmara Belediyeler Birliği Hukuk Platformu, üye belediyelerimizin hukuk müşavirleri, hukuk işleri müdürleri ve avukatlarından oluşmaktadır. Platform her ay düzenlediği toplantılarda, yerel yönetimlerde mevzuat ve uygulamadan kaynaklanan sorunları belirlemekte ve bunlara ilişkin çözüm önerileri geliştirmektedir. Ayrıca yerel yönetimleri ilgilendiren mevzuat çalışmalarını takip ederek, taslak teklifleri ilgili Bakanlıklara sunmaktadır. Buna ek olarak MBB Hukuk Platformu, gerek ulusal gerek uluslararası hukuk ve uygulamalar konusunda üye belediyelerimizin avukatlarının bilgi ve tecrübelerinin paylaşımı konusunda çalışmalar yapmaktadır. İşte tam da bu amaç ile dünyadan ve Türkiye'den güncel hukuki gelişme ve haberlere yer vereceğimiz MBB Hukuk Platformu Bültenimizin ilk sayısını sizlerle paylaşmaktan mutluluk duyuyoruz. Bültenimizde yer alan içerik değerli üstatlarımızın katkılarıyla gerçekleşmekte ve bilgi verme amacıyla oluşturulmaktadır.

Hukuk bültenimizin bu ilk sayısı Taşınmaz Satış Vaadini tüm ayrıntılarıyla anlatan bir makale, İdari Yargı Yerlerince Verilen İptal Kararlarının Kesinleşmeden İcra Edilip Edilmeyeceği Hususunda bir hukuki görüş, İstanbul Bölge Adliyesi 37. Hukuk dairesince verilmiş bir mahkeme kararı ve resmi gazetede yayımlanan güncel kısa haberlerden teşekkül etmiştir.

Bülten ile ilgili eleştiri, öneri ve bir sonraki bültende yayınlamak istediğiniz yazılarınızı, gamze.guler@marmara.gov.tr adresine gönderebilirsiniz.

Tüm ilgililere faydalı olması dileği ile...



Editör

Av. Gamze Güler

MBB Hukuk İşleri Koordinatörü

Bu bülten yılda 4 adet yayınlanmak üzere MBB Hukuk Platformu tarafından hazırlanmıştır.

KÜNYE

Genel Yayın Yönetmeni | M. Cemil Arslan

Editör

Av. Gamze Güler

Katkı Sunanlar

Hâkim Ahmet Sezer

Av. Orhan Polat

TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ



Kişilerin eşya üzerindeki egemenliğini sağlayan hukuk dalına eşya hukuku denmektedir. Eşya üzerinde doğrudan doğruya hakimiyet sağlayan haklara ise aynı haklar denir. Taşınır ve taşınmaz mülkiyeti eşya hukuku içinde incelenmektedir.

Taşınmazlar, esas itibarıyla bir yerden başka bir yere taşınmayan arz parçalarıdır. TMK'nın 704. maddesi ise taşınmaz mülkiyetinin konusunu aşağıdakilerle sınırlı olarak saymıştır.

a- Arazi,

b-Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,

c-Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.

TMK'nın 704.maddesinde sınırlı sayılanlar arasında yer almayan taşınmazlar, başka kanunlar bakımından taşınmaz sayılsa bile TMK açısından taşınmaz sayılmaz. Gemi siciline kayıtlı gemi, İİK'nın 23/4 ve 136.maddeleri gereği taşınmaz sayılsa da TMK açısından taşınmaz sayılmaz.

Taşınmaz satış vaadi konusuna, arazi, kat mülkiyeti ve kat irtifakı kurulmuş taşınmazlar konu olabilirler.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri 818 sayılı Borçlar Kanununun Türk Hukukuna getirdiği yeniliklerdendir. Koşulları henüz gerçekleşmediği için kurulması olanaksız olan asıl satım sözleşmesinin görevini yerine getirmek üzere kolay ve güvenli bir yol olarak görülüp tercih edilen bir önsözleşme türüdür.

TANIMI

Kaynağını 6098 sayılı TBK'nın 29. maddesinden alan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, TBK'nın 237., TMK'nın 706., Noterlik Kanununun 60/3 ve 89. ve Tapu Kanununun 26. maddesinde düzenlenmiştir. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi; noter önünde re'sen düzenlenmesi gereken, tam iki tarafa borç yükleyen ve kişisel hak sağlayan sözleşme türüdür. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesini sadece noterler resmi senede bağlayabilirler. Tapu müdürlüğünde satış vaadi sözleşmesi düzenlenemez.

Taşınmaz satış vaat alacaklısı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile mülkiyet devir borcu yüklenen satıcıdan edimi yerine getirilmediğinde TMK'nın 716. maddesi uyarınca açacağı tapu iptali ve teşkil davasında borcun hükmen yerine getirilmesini isteyebilir. Satış borçlusu ise, vaad edilen taşınmaz için ödenmeyen bedel varsa bedelin ödenmesini isteyebilir.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesine dayanan teşkil talebinin hüküm altına alınabilmesi için sözleşmede kararlaştırılan bedeli ödenmiş olmalıdır. Bedel hiç ödenmemiş veya bedelden ödenmeyen bir kısım var ise, bu bedel TBK'nın 97. maddesi uyarınca davalı adına depo ettirilmelidir.

Taşınmaz satış vaadine konu taşınmazın bedeli hiç ödenme-

miş veya eksik ödenmiş ise dava tarihindeki rayiç değeri tespit ettirilerek bu bedel depo ettirilmelidir.

KONUSU

Satış vaadi sözleşmesinin konusu tapuda kayıtlı taşınmazlardır. Başka kanunlar uyarınca taşınmaz kabul edilse bile satış vaadi sözleşmesine konu olabilmesi için tapu sicilinde taşınmaz olarak kayıtlı olması gerekir. Bağımsız bölümler açısından ise, tapu kaydının oluşması veya oluşabilmesi gerekir. 5 Bütünleyici parça (TMK'nın 684.md), doğal ürünler (TMK'nın 685.md) taşınmaz kabul edilmediğinden tek başlarına taşınmaz satış vaadine konu olamazlar. Bağlı olduğu taşınmazla beraber satış vaadine konu olabilirler. Kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmamış dairenin veya muhteselin satış geçersizdir.

Tapusuz taşınmazlar, taşınır hükmünde olduğundan tapusuz mallara ilişkin satış vaadi, gerçek anlamda satış vaadi sözleşmesi olarak kabul edilmez. Tapusuz taşınmazlara ilişkin satış vaadi, zilyetliğin devri olarak kabul edilmelidir. Zilyetlik hakkının devri vaadine ilişkin sözleşme, rızai sözleşmelerden olup şekle tabi değildir.

Satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan davaların kabulüne karar verebilmek için sözleşmenin ifa olanağı bulunmalıdır. Taşınmaz satımına ilişkin 6098 sayılı TBK'nın 237-246 madde hükümleri tapulu taşınmazlara ilişkindir. Bu nedenle, taşınmaz satış vadi sözleşmesine konu taşınmazın tapuda kayıtlı olması zorunlu ise de sözleşme sırasında satış vaadi borçlusunun taşınmazın maliki olması gerekmez.

Kişisel borç doğuran bir sözleşme olması nedeniyle satış vaadi sözleşmesinin geçerli olması için vaad borçlusunun satış vadinin yapıldığı tarihte tapuda kayıtlı taşınmazın maliki olması gerekmez. Bir başka anlatımla, borç doğuran bir sözleşmenin geçerliliği, hiç bir zaman satıcının satış tarihinde veya daha sonra o şeye malik olması şartına bağlı değildir. Vaatte bulunanın, satış vadinin konusunu oluşturan taşınmaz üzerinde tasarruf yetkisinin varlığını aramak da gerekmez.

Genelde temlik borcu doğuran sözleşmelerden olan satım sözleşmelerinde satış konusu olan malın, sözleşmenin yapıldığı anda mevcut olmasına ya da satıcının malvarlığında bulunmasına gerek yoktur. Bu itibarla ileride yapılacak veya üretilecek yahut hâsıl olacak şeyler de satışa konu teşkil edebilirler. Bir başka anlatımla, satıcı başkasına ait şeyleri de satabilir. Eğer satıcı başkasına ait şeyi satmış ve ifa zamanına kadar da o şey üzerinde tasarruf yetkisini elde edememişse ve bu yüzden borcunu yerine getiremiyorsa, TBK'nın 112.maddesi gereince, ifa imkansızlığı nedeniyle tazminat ödemekle yükümlü tutulur.

Satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanan davaların kabulüne karar verebilmek için sözleşmenin ifa olanağı bulun-

malıdır. Elbirliği mülkiyetine (TMK'nın 701. md) konu bir taşınmazda elbirliği (iştirak halinde) ortaklarından birinin, ortaklık dışı bir kişiye satış vaadinde bulunması halinde, sözleşme bir taahhüt muamelesi olarak geçerli olmakla birlikte elbirliği ortaklığı çözülmüncüye kadar sözleşmenin ifa olanağının varlığından söz edilemez. Bu durum, satışı vaat edilen taşınmazın tapusunda temlik tasarrufu engelleyen bir kaydın bulunması veya 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8. maddesi hükmüne aykırı şekilde taşınmaz satışı vaat edilmesi ya da vaade konu taşınmazın bir başka mahkemede mülkiyet uyuşmazlığına konu olması halinde de geçerlidir.

Elbirliği mülkiyetin paylı mülkiyete dönüştürülmesi davasını TMK'nın 644. maddesi uyarınca mirasçılar isteyebilir. Yasada öngörülen ayrık hükümler dışında mirasçı olmayanların dava hakkı bulunmamaktadır. Başka bir anlatımla, satış vaadi alacaklısı TMK'nın 644. maddesine dayanarak elbirliği mülkiyetinin paylı mülkiyete dönüştürülmesini isteme hakkı yoktur.

Satış vaadine konu taşınmaz, satış vaadi alacaklısı tarafından usule aykırı olarak alınan yetkiye dayanarak mahkeme kararı ile, elbirliği mülkiyeti paylı mülkiyete dönüştürülmüş, verilen karar da temyiz edilmeden kesinleşmiş ise, elbirliği mülkiyeti çözülmüş var kabul edilip, tapu iptal ve tescil davasına bakılmalıdır.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda toprağın korunması, geliştirilmesi, tarım arazilerinin sınıflandırılması, asgari tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin belirlenmesi ve bölünmelerinin önlenmesi, tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazilerin çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak planlı kullanımını sağlayacak usul ve esasları belirlemek amacıyla yeniden bazı düzenlemeler yapılmıştır.

Kanunun "Tarım arazilerinin sınıflandırılması, asgari tarımsal arazi büyüklüklerinin belirlenmesi" başlıklı 8. maddesi gereince tarım arazileri; doğal özellikleri ve ülke tarımındaki önemine göre, nitelikleri mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ve marjinal tarım arazileri olarak sınıflandırılmıştır. Yapılan düzenlemelerle, asgari tarımsal arazi büyüklüğüne erişmiş tarımsal arazilerin bölünemez eşya niteliği kazanmış olacağı, asgari tarımsal arazi büyüklüğünün mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektardan küçük belirlenemeyeceği, ifraz edilemeyeceği, hisselendirilemeyeceği, Hazine taşınmazlarının satış işlemleri hariç olmak üzere pay ve paydaş adedinin artırılmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Birlikte mülkiyetin söz konusu olduğu tarım arazilerinin asgari tarımsal arazi büyüklüklerinin altında ifrazı, dolayısıyla satışı mümkün değildir. Ancak, bu nitelikteki araziler-

de asgari tarımsal arazi büyüklüklerinin altındaki yüzölçümlerine karşılık gelen mevcut payların bölünmeden üçüncü kişilere satışına bir engel bulunmamaktadır.

5578 Sayılı Kanunla değiştirilen 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8. maddesi gereğince bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinin mirasa konu olmaları ve üzerlerinde her ne sebeple gerçekleşmiş olursa olsun birlikte mülkiyetin mevcut olması durumunda bu arazilerin ifraz edilemeyeceği, payların 3. şahıslara satılamayacağı, devredilemeyeceği hükmü mevcutken, 5403 Sayılı Kanunun 8. maddesinde 30.04.2014 tarihli ve 6537 Sayılı Kanunun 4. maddesi ile yapılan değişiklikle “tarım araziler bakanlıkça belirlenen büyüklüklerinin altında ifraz edilemez, hisselenirilemez. Hazine taşınmazlarının satış işlemleri hariç olmak üzere pay ve paydaş adeti artırılmaz...” şeklinde düzenleme yapıldığından artık asgari tarımsal arazi büyüklüklerinin altındaki arazilerde de payın üçüncü şahıslara satışı ve devri mümkün hale gelmiştir.

Tarım arazisinin hangi sınıfa girdiğinin Tarım ve Köyişleri Bakanlığı Tarım İl veya İlçe Müdürlüklerinden sorulmak suretiyle veya ilgilisi tarafından alınacak yazı ile belgelendirilmesi gerekir.

3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununun 13/1 maddesi gereğince “Uygulama alanlarında Bakanlar Kurulu kararının Resmi Gazete’de yayımı tarihinden itibaren, kamulaştırma, toplulaştırma, arazi değiştirilmesi ve dağıtım işlemlerinin tamamlanması veya tapuya tescili sonuçlandırılıncaya kadar, gerçek kişilerle özel hukuk tüzel kişilerine ait arazinin mülkiyet ve zilyetliği devir ve temlik edilemez. Bu araziler ipotek edilemez ve satış vaadine konu olamaz. Ancak, bu kısıtlama süresi beş yılı aşamaz.”

775 sayılı yasanın 34. maddesinin 1. fıkrasında “Bu kanun hükümlerine göre belediyelerce tahsis olunan arsalar, yapılar ve bu arsalar üzerinde yapılan bina ile meydana gelen taşınmaz mallar tahsis tarihinden itibaren 10 yıl süre içinde devir ve temlik olunamaz, rehin ve diğer aynı haklarla takyit edilemez, satış vaadi sözleşmesine konu teşkil edemez...” hükmü yer almış ise de bu düzenleme, takyit süresi içinde satış vaadi sözleşmesi yapılmasına engel teşkil etmez. 10 yıllık takyit süresinin geçmesinden sonra da satış vaadi sözleşmesinin ifa olanağı doğmuş olduğundan mahkemece, yasal takyit süresi dolduktan sonra açılan tapu iptali ve teşkil davası yönünden karar virilebilir.

3194 sayılı kanunun 18/13. maddesi gereğince imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerle ayıracak özel parselasyon planları ve satış vaadi sözleşmesi yapılamaz. Anılan yasa hükmüne göre amaç imar planı bulunmayan yerlerde yapılaşmaya yönelik olarak arsa ve parsellerin paylara ayrılarak satışını yasaklamaktadır. İmar planından amaç ise uygulama, nazım vb. imar planları olarak anlaşılmalıdır.

HUKUKİ DAYANAĞI

Türk Borçlar Kanunu, kural olarak sözleşmelerde şekil serbestisini benimsemiştir. Bu husus TBK’nın 12/1.maddesinde açıkça belirtilmiş, ancak aynı kanununun 12/2. maddesinde ise, kanunda sözleşmeler için öngörülen şekil varsa, bu şekil şartı geçerlilik şartıdır.

TBK’nın 29/1. maddesi gereğince, Bir sözleşmenin ileride kurulmasına ilişkin sözleşmelerin geçerli olduğu düzenlenmiştir.

Taşınmaz mülkiyetini devir borcunu doğuran sözleşmelere ilişkin 4721 sayılı TMK’nın “Hukuki İşlem” başlıklı 706. maddesinde: Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmi şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır.”

TBK’nın 237. maddesinde, “Taşınmaz satışının geçerli olabilmesi için, sözleşmenin resmi şekilde düzenlenmesi şarttır. Taşınmaz satışı vaadi, geri alım ve alım sözleşmeleri, resmi şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz” düzenlemelerini getirmiştir.

2644 sayılı Tapu Kanununun 26. maddesi taşınmaz satışları için tapu sicil muhafız ya da memurlarını yetkili kılmışken, 1512 sayılı Noterlik Kanununun 60/3 ve 89. maddeleri taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin noterlerce düzenleme şeklinde (resen) yapılacağı kuralını getirmiştir.

Yukarıdaki hukuki düzenlemelerden yola çıkarak taşınmaz satış vaadi sözleşmesi hukuki dayanağını, TBK’nın 12, 29, 237, TMK’nın 706, TK’nın 26 ve NK’nın 60/3 ve 89. maddelerinden almaktadır.

HUKUKİ NİTELİĞİ

Kişiler sözleşme yapmak için gerekli olan şartlara sahip olmayabilir. Bu şartlar mevcut olmadığı için de sözleşme yapılması mümkün olmayabilir. Sözleşme yapma vaadi bu ihtiyacı karşılamak için getirilmiş bir hukuki işlemdir. Sözleşme yapma vaadi, tarafların asıl sözleşmeyi yapmalarına engel olan durumun ortadan kalkması halinde asıl sözleşmeyi yapma borcu doğuran önsözleşmedir.

Önsözleşme başlığını taşıyan TBK’nın 29. maddesinde “ Bir sözleşmenin ileride kurulmasına ilişkin sözleşmeler geçerlidir. Kanunlarda öngörülen istisnalar dışında, önsözleşmenin geçerliliği, ileride kurulacak sözleşmenin şekline bağlıdır.”

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin, TBK’nın 29. maddesinin kenar başlığından bir “önsözleşme” olduğu anlaşılmaktadır.

Taşınmaz mülkiyetinin devri borcu doğuran sözleşmelere ilişkin TMK’nın “Hukuki İşlem” başlıklı 706. maddesinde: “Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmi şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlı-

dır. Ölüme bağlı tasarruflar ve mal rejimi sözleşmeleri, kendilerine özgü şekillere tabidir.” düzenlemesi yer almaktadır.

Kaynağını TBK'nın 29. maddesinden alan taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri, TBK'nın 237., TMK'nın 706 ve Noterlik Kanunu'nun 89. maddeleri hükmü uyarınca, noter önünde re'sen düzenlenmesi gereken, geçerliliği resmi şekil şartına bağlı kılınan ve tam iki tarafa borç yükleyen kişisel hak doğuran önsözleşmelerdendir.

ŞEKLİ

Bir sözleşmenin geçerli bir şekilde kurulabilmesi için iradelerin belli bir şekle uygun olarak açıklanması zorunlu ise şekle bağlılıktan söz edilir. Şekle bağlı kalma, irade sahibini düşünmeye, iradeye açıklık sağlamaya ve ispata kolaylık sağlar. Şekle bağlı kalma bazen zaman, masraf ve gizlilik açısından da olumsuz etkisi vardır.

Taşınmazların devri borcunu doğuran sözleşmelerin resmi şekle tabi olmasının amacı, değerinin yüksek olması, tarafları daha dikkatli olmaya teşvik etmek ve irade beyanına açıklık kazanmasını sağlamaktır.

Türk Borçlar Kanunu, kural olarak sözleşmelerde şekil serbestisini benimsemiştir. Nitekim bu husus TBK'nın 12/1. maddesinde açıkça belirtilmiştir. Kanunda tersine kural bulunması halinde şekle bağlılık kabul edilmiştir. TBK'nın 12/2. fıkrasında da, kanunda bir şekil öngörülmüşse ve bu şekil kapsam ve sonuçları için başkaca kural konulmamışsa, sözleşmenin bu şekle uyulmadıkça geçerli olmayacağı hükmüne bağlanmıştır.

Yine, “önsözleşme” başlığı altında TBK'nın 29 maddesinde; “Bir sözleşmenin ileride kurulmasına ilişkin sözleşmeler geçerlidir. Kanunlarda öngörülen istisnalar dışında, önsözleşmenin geçerliliği, ileride kurulacak sözleşmenin şekline bağlıdır.” hükmüne bağlanmıştır.

TBK 237/2 maddesinde de, sözleşmenin şekli başlığı altında; taşınmaz satışının geçerli olması için getirilen resmi senede bağlanma şartı, taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri için de öngörülmüştür. 1512 sayılı Noterlik Kanununun 60/3 ve 89. maddeleri taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin noterlerce düzenleme şeklinde (resen) yapılacağı kuralını getirmiştir.

Kanunun öngördüğü şekil bir geçerlilik (sıhhat) şartıdır. Şekle uyulmadan yapılan sözleşmeler geçersizdir. Şekil şartı emredici bir hukuk kuralı olduğundan taraflar kendi iradeleri ile aksini düzenleyemezler. Hakim Yargılamanın her safhasında taraflar ileri sürmeseler bile resen dikkate alınmalıdır.

Sözleşmenin sıhhati hangi şekle tabi ise taşınmaz satış vaadi sözleşmesi de aynı şekle tabidir. Taşınmaz mülkiyetini devir borcunu doğuran sözleşmelere ilişkin TMK'nın “Hukuki İşlem” başlıklı 706.maddesinde: “Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmi şekilde

düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır.” şeklinde düzenleme getirilerek sözleşmenin geçerliliğini resmi şekle tabi kılmıştır.

2644 sayılı Tapu Kanununun 26. maddesi taşınmaz satışları için tapu sicil muhafız ya da memurlarını yetkili kılmışken, 1512 sayılı Noterlik Kanununun 60/3 ve 89. maddeleri taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin noterlerce düzenleme şeklinde(resen) yapılacağı kuralını getirmiştir.

Bu açık hükümler göstermektedir ki, resmi senede bağlanmayan tapuda kayıtlı taşınmaz satımları ile noterde düzenleme biçiminde (resen) yapılmamış olan taşınmaz satış vaadine ilişkin sözleşmeler geçersizdir. Dışarda yapılmış sözleşmelerin noterde onaylanması sözleşmeyi geçerli hale getirmez. Noterin bizzat kendisinin düzenlemesi ve onaylanması gerekir. Bazı müellefler, satış vaadi sözleşmesinin tapu müdürlüklerinde de yapılabileceğini belirtmektedirler. Tarafların yalnızca imzalarının noterde onaylanması, sözleşmenin resmi şekilde yapıldığı anlamına gelmez. Sözleşmenin geçersiz olduğu, satış vaadine dayalı olarak açılan tapu iptali ve teşkil davasında her zaman ileri sürülebilir. Ancak, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçersizliği tespit davası olarak ileri sürülemez.

Satış vaadinde bulunan, noterde düzenlenen senette satmayı vaadediyorum yerine sattım kelimesini kullansa, vaad alacaklısı da almayı vaad ediyorum ibaresi yerine aldım kelimesini kullansa, tarafların iradeleri taşınmaz satış vaadine yönelik olduğundan, satış vaadi geçerlidir.

ŞERHİ

TMK, aynı haklar için söz konusu olan temlik alanındaki teşkil kurumunun yanında bazı kişisel hakların şerh verilmesini kabul etmiştir. Şerh verilecek kişisel haklar TMK'nın 1009.maddesinde tahdidi olarak sayılmıştır. Satış vaadi sözleşmesi de şerh verilebilecek kişisel haklardandır. satış vaadi sözleşmesinin şerh verilebilmesi için geçerli bir satış vaadi sözleşmesinin varlığı yeterlidir.

Satış vaadi sözleşmesi 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 26, Noterlik Kanunu'nun 44 ve TMK'nın 1009. maddelerine dayanılarak tapu kayıtlarına şerh verilebilir. Kişisel hak sağlayan satış vaadi sözleşmesi tapu kaydına şerh verilmekle aynı hak gibi etkili hale gelir.²⁹Aynı haklar, eşya üzerinde doğrudan doğruya hakimiyet sağlayan ve herkese karşı ileri sürülebilen haklardır. TMK'nın 1009/2.maddesinde de bu satış vaadi şerhi o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hak sahiplerine karşı da ileri sürülebileceği belirtilmiştir. Kuşkusuz, Tapu Kanunu'nun 26. maddesi uyarınca tapuya şerh verilen satış vaadi sözleşmeleri şerh tarihinden itibaren beş yıl içinde satış yapılmaz veya irtifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmez ise tapu sicil müdürü veya memuru tarafından resen terkin edilir. 22.07.2013 gün ve 5150 sayılı Tapu Sicil Tüzüğü'nün 69. maddesinde terkinin, tescilin kendisine hak sağladığı kimsenin istemine ya da yetkili

makam veya mahkeme kararına dayanılarak yapılacağı belirtilmiştir. Süresi geçtiği halde terkin edilmeyen satış vaadi sözleşmesi şerhi aynı hak kuvvetini yitirerek tekrar şahsi hak sağlar duruma dönüşür.

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 26. maddesinin 7 ve 8. fıkralarında da; noterlikçe düzenlenen satış vaadi sözleşmelerinin taraflardan biri isterse taşınmaz siciline şerh verileceği, şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmazsa, bu şerhin tapu sicil muhafızı veya memuru tarafından re'sen terkin olunacağı belirtilmiştir.

Özünde kendine özgü yapısıyla şahsi hak niteliğinde olan satış vaadi sözleşmeleri getirilen tapuya şerh olanağı ile güçlendirilmiş bulunmaktadır. Sözleşmenin sağladığı şahsi hakkı aynı hakka dönüştürmemekle birlikte "aynı tesir" kazandıran bu şerhin geçerliliği de satış vaadi sözleşmesinin geçerliliğine bağlıdır. Geçersiz bir sözleşmeye dayanılarak tapuya işlenen şerhin geçerliliğinden ve koruyuculuğundan da söz edilemez.

Tapuya şerh verilen taşınmazın, satış vaadinde bulunan taraftan üçüncü kişiye devri halinde, satış vaadi alacaklısı isterse, satış vaadi borçlusuna karşı tazminat, isterse üçüncü kişiye karşı tapu iptali ve tescil davası açabilir.

Satış vaadi sözleşmesi tapuya şerh verilmemiş olsa da, satış vaadi borçlusuna, satış vaadine kanu taşınmazı kötüniyetle üçüncü kişiye devrederse, üçüncük kişi de, satış vaadi sözleşmesini bilerek kötü niyetle taşınmazı devralırsa, satış vaadi alacaklısı kişisel hakkına dayanarak tapu iptali ve tescil davası açabilir.

Hukukumuzda, kişilerin satın aldığı şeylerin ileride kendilerinden geri alınabileceği endişesi taşımamaları, dolayısıyla toplum düzeninin sağlanması düşüncesiyle, taşınmazı satın alan kişinin iyiniyetinin korunması ilkesi kabul edilmiştir. Bir tanımlama yapmak gerekirse iyiniyetten maksat, hakkın doğumuna engel olacak bir hususun hak iktisap edilirken kuresuz olarak bilinmemesidir.

Belirtilen ilke, TMK'nın 1023.maddesinde aynen "tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynı hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunur" şeklinde hükme bağlanmıştır. Aynı ilke tamamlayıcı madde niteliğindeki 1024.maddede "bir aynı hak yolsuz olarak tescil edilmiş ise, bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi bu tescile dayanamaz" biçiminde vurgulanmıştır. Ne var ki, tapulu taşınmazların intikallerinde huzur ve güveni koruma, toplum düzenini sağlama uğruna tapu kaydında ismi geçmeyen ama asıl malik olanın hakkı feda edildiğinden iktisapta bulunan kişinin iyiniyetli olup olmadığının tam olarak tespiti büyük önem taşımaktadır.

Kayıt malikinin mülkiyeti kötüniyetle kazandığı ileri sürülmüş ise, üçüncü kişinin aynı hakkın yolsuz olarak tescil edildiğini bilen veya bilmesi gereken şahıs olup olmadığına bakılması

gerekir. Çünkü, TMK'nın 1024. maddesi uyarınca bir aynı hak yolsuz olarak tescil edilmişse bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişilerin yolsuz olan bu tescile dayanma olanakları yoktur. Bağlayıcı olmayan bir hukuki işleme dayanan ve hukuki sebepten yoksun bulunan tesciller yolsuz tescil sayılacağından, hakkı zedelenen üçüncü kişinin iyiniyetli olmayan malike karşı doğrudan doğruya şahsi hakkına dayanması mümkündür.

TARAFLARIN HAK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, tam iki tarafa borç yükleyen ve kişisel hak sağlayan sözleşme türüdür. Taşınmaz satış vaat alacaklısı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile mülkiyet devir borcu yüklenen satıcıdan, edim yerine getirilmediğinde TMK'nın 716. maddesi uyarınca açacağı tapu iptali ve tescil davası ile borcun hükmen yerine getirilmesini isteyebilir.

Satış vaadi sözleşmesinde mülkiyeti nakil borcu yükümlüsünün ölümü halinde dava mirasçılara karşı yöneltilerek tescil istenebilir.

Hak, genel olarak kişilere hukuk düzeni tarafından tanınmış yetki olarak tanımlanabilir. Mutlak haklar ait oldukları şeyler üzerinde mevcut ve tekel halinde olan yetkililerdir. Nispi (şahsi) haklar ise sahibine bir borç ilişkisi dolayısı ile bir şeyin verilmesi, yapılması, yapılmaması gibi belli bir edimin yerine getirilmesini isteme yetkisi verir. Mutlak hakların maddi mallara ilişkin olanlarına aynı hak denir. Mutlak haklar herkese karşı ileri sürülebildiği halde şahsi haklar sadece borç ilişkisinin borçlusuna karşı ileri sürülebilir.

TBK' nın 27. maddesine göre: "Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür. Sözleşmenin içerdiği hükümlerden bir kısmının hükümsüz olması, diğerlerinin geçerliliğini etkilemez. Ancak, bu hükümler olmaksızın sözleşmenin yapılmayacağı açıkça anlaşılırsa, sözleşmenin tamamı kesin olarak hükümsüz olur." Aynı şekilde, TBK' nın 112.madesine göre "Borç hiç veya gereği gibi ifa edilmezse borçlu, kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının bundan doğan zararını gidermekle yükümlüdür." hükmünü taşımaktadır. TBK'nın 136. maddesi ise "Borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkânsızlaşırsa, borç sona erer, hükümlerini içermektedir.

Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde imkânsızlık sebebiyle borçtan kurtulan borçlu, karşı taraftan almış olduğu edimi sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca geri vermekle yükümlüdür. Henüz kendisine ifa edilmemiş olan edimi isteme hakkını kaybeder.

Borçlu, ifanın imkânsızlaştığını alacaklıya gecikmeksizin bildirmez ve zararın artmaması için gerekli önlemleri almazsa, bundan doğan zararları gidermekle yükümlüdür.

İfanın İmkânsızlığı, ifa engeli sebeplerinden birini oluşturur. Edimin ifasının hiçbir şekilde mümkün olmaması halinde söz konusu olur. Sözleşme kurulduğunda edimin ifası imkansız ise önceki imkansızlık, sözleşme kurulduktan sonra imkansız hale gelirse sonraki imkansızlıktan söz edilir. İmkânsızlık, sürekli, kalıcı, temelli bir ifa engelidir. Bu niteliği ile imkânsızlık, temerrüdün karşıtıdır. İmkânsızlığın pratik önemi borçluya karşı aynen ifanın zorla sağlanamamasında ortaya çıkar.³⁶ İmkânsızlık, borçlanılan edimin ya baştan itibaren geçerli olarak doğmasını ya da sonradan borçlu veya diğer herhangi bir kimse tarafından objektif, sürekli ve kesin olarak yerine getirilmesini önleyen, fiili veya hukuki engellere verilen isim olarak tarif edilebilir.

İmkânsızlık, bir veya birden çok edimi kapsayabilir. Edimin ifasının imkânsızlığı, asli edimler yanında yan edimler için de söz konusu olabilir. İmkânsızlık genellikle edim sonucuna ilişkin olmalıdır. Ancak, bazı durumlarda imkânsızlık, edim fiiline ilişkin de olabilir. İmkânsızlık bir insan fiilinden veya tabiat olayından doğması yanında, mantıki, hukuki veya fiili sebeplerden de kaynaklanabilir.

TBK'nın 27. maddesi gerçinince, bir sözleşmenin konusu mümkün değilse, o sözleşme imkânsızdır. Burada söz konusu olan imkânsızlık, başlangıçtaki, yani sözleşme yapıldığı sırada mevcut olan imkânsızlıktır (objektif imkansızlık). Bu halde, konusu hukuki veya fiili sebeplerden dolayı imkânsız olan sözleşme butlan yaptırımına tabidir ve başlangıçtan itibaren geçersizdir. Butlan yaptırımından bahsedebilmek için, imkânsızlık, sözleşmenin konusu ile ilgili olmalı ve yalnız borçlu bakımından değil, objektif mahiyette ve herkes için söz konusu olmalıdır. Batıl bir sözleşme baştan itibaren hiçbir hüküm ve sonuç doğurmaz. Fakat, sözleşme yapılırken taraflardan biri imkânsızlığı biliyor veya bilmesi gerekiyorsa ve buna rağmen diğer tarafı bundan haberdar etmemişse, bu durumda karşı tarafın uğradığı menfi zararı karşılamakla yükümlüdür.

TBK'nın 136 maddesine göre, edimin yerine getirilmesi sözleşme yapıldıktan sonra imkânsız olursa ve bu imkânsızlıkta borçlunun kusuru bulunmazsa, borçlu borcundan kurtulur. Burada sözleşme, başlangıçtaki imkânsızlık gibi butlan yaptırımına tabi olmamakla birlikte, borçlu borcundan kurtulmaktadır. Borçluyu borcundan kurtaran imkânsızlığın objektif veya sübjektif olması önemli değildir. Sözleşme yapıldıktan sonra ortaya çıkan imkânsızlık, ister objektif ister sübjektif olsun, borçlunun kusuruna dayanmadıkça, borçlu borcundan kurtulur. Sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan imkânsızlık, borçlunun kusuruna dayanıyorsa, borçlu bundan sorumlu olur. Sonraki imkânsızlık, ister objektif ister sübjektif mahiyette olsun, borçlunun kusuru söz konusu olursa, borçlu bundan sorumlu olur.

İmkânsızlık; objektif-sübjektif imkânsızlık, başlangıçtaki-sonraki imkânsızlık, tam-kısmi imkânsızlık, sürekli-geçici imkânsızlık, borçlunun sorumlu olduğu imkânsızlık ve

borçlunun sorumlu olmadığı imkânsızlık şeklinde çeşitli türlere ayrılabilir.

Objektif imkânsızlık, TBK'nın 27, 112. ve 136. maddelerinde hüküm altına alınmıştır. Objektif imkânsızlık-sübjektif imkânsızlık ayrımı baştaki imkânsızlık halinde önem kazanmaktadır. Sonraki imkânsızlığın doğurduğu hukuki sonuçlar açısından, objektif imkânsızlık ile sübjektif imkânsızlık arasında bir fark bulunmamaktadır. TBK'nın 27. maddesine göre başlangıçtaki objektif imkânsızlık bir butlan sebebidir. Önemli olan, edimi sadece borçlunun mu, yoksa herkesin mi yerine getirip getiremeyeceğidir. Buna göre, eğer edim, borçlu da dahil üçüncü kişiler tarafından da yerine getirilemiyorsa, burdaki imkansızlık objektif imkansızlıktır.

TBK'nın 136. maddesinde yer alan şekilde, borçluya yükletilemeyen sonraki imkânsızlık hallerinde borçlunun borcu sona ereceğinden, borçlunun karşı taraftan aldığı şeyleri sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre iade etmesi gerekir. Henüz almadığı şeyleri ise isteme hakkından mahrum olur. Ancak, bu durumda da istisnai olarak TBK'nın 136. maddesine göre; taraflar aralarında yaptıkları sözleşme ile borçlu ya yüklenemeyen imkânsızlık halinde borçlunun karşı taraftan aldığı şeyleri muhafaza edeceğini kararlaştırabilirler.

Sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan imkânsızlık halinde borçlunun kusuru söz konusu ise borçlu, alacaklı zarara uğramışsa, bunu tazmin etmek zorunda kalır.

Geçici imkânsızlığın varlığı, beraberinde tarafların bu sözleşmeyle ne kadar süre bağlı kalacakları sorununu maydana getirir. Bu konudaki kural "ahde vefa, söze sadakat" ilkesi gereği tarafların sözleşmeyle bağlı tutulmasıdır. Ancak bazı özel durumlar vardır ki, tarafları o sözleşmeyle bağlı saymak hem onların ekonomik özgürlüklerini engeller, hem de bir başkası ile sözleşme yapma fırsatını ortadan kaldırır. Uygulamada, geçici imkânsızlık halinde tarafların o sözleşmeyle bağlı tutulma süresine "akde tahammül süresi" denilmektedir. Bu sürenin gerçekleşip gerçekleşmediğini de her somut olaya göre ve onun çerçevesinde değerlendirmek gerekir (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 28.04.2010 gün ve 2010/15-193- 235 sayılı ilamı).

Genelde temlik borcu doğuran sözleşmelerden olan satım sözleşmelerinde satış konusu olan malın, sözleşmenin yapıldığı anda mevcut olmasına ya da satıcının malvarlığında bulunmasına gerek yoktur. Bu itibarla ilerde yapılacak veya üretilecek yahut hâsıl olacak şeyler de satışa konu teşkil edebilirler. Bir başka anlatımla, satıcı başkasına ait şeyleri de satabilir. Eğer satıcı başkasına ait şeyi satmış ve ifa zamanına kadar da o şey üzerinde tasarruf yetkisini elde edememişse ve bu yüzden borcunu yerine getiremiyorsa, ademi ifa nedeniyle tazminat ödemekle yükümlü tutulabilir. Borç doğuran bir sözleşmenin geçerliliği, hiç bir zaman satıcının satış tarihinde veya daha sonra o şeye malik olması şartına bağlı değildir. Vaatte bulunanın, satış vadinin konusu-

nu oluşturan taşınmaz üzerinde tasarruf yetkisinin varlığını aramak da gerekmez. Böyle bir sözleşme, “borç doğuran” bir sözleşme olarak geçerlidir ve sonuçta subjektif imkânsızlık nedeniyle tasarrufi işlemin, yani ifanın yerine getirilememesi sonunda meydana gelen zararın tazmini, TBK’nın.112.maddesi gereğince satıcıdan istenebileceği gibi, eğer bir ceza şartı kararlaştırılmış ise bunun da ödetilmesi yine TBK’nın.179. maddesi uyarınca alıcı tarafından istenebilir.

Alacaklının, borçludan istemeye yetkili olduğu, borçlunun da yerine getirmekle yükümlü bulunduğu bir tek edimi, yani bir tek alacak veya borcu ihtiva eden hukuki ilişkiye borç veya dar anlamda borç ilişkisi denir. Borç, bir sözleşme ilişkisinden yüklenilen edimlerle sınırlı değildir. Bu edimlerin yerine getirilmemesinden veya sözleşme dışı haksız eylemden doğan tazminat alacağı da borç kavramı içindedir. TBK’nın 112. maddesine göre alacaklının, borçludan borcun hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi nedeniyle tazminat isteyebilmesi için, bu yüzden bir zarara uğramış olması gerekir. Sözleşmeden kaynaklanan zarar müspet (olumlu) zarar olacağı gibi, menfi zarar da olabilir.

Müspet zarar; borçlu edayı gereği gibi ve vaktinde yerine getirseydi alacaklının mameleki ne durumda olacak idiyse, bu durumla eylemli durum arasındaki farktır. Diğer bir anlatımla, müspet zarar, sözleşmenin hiç veya gereği gibi yerine getirilmemesinden doğan zarardır. Kuşkusuz kâr mahrumiyetini de içine alır. Borcun yerine getirilmesinin kusurla olanaksız hale gelmesinde, temerrüde düşen borçludan, gecikmiş ifa ile birlikte gecikme dolayısıyla tazminat istenmesinde, yahut borçlunun temerrüdü halinde ifadan vazgeçilip, ifa yerine tazminat istenmesinde ve sözleşmenin olumlu biçimde ihlalinde, müspet zararın giderimi söz konusu olur.

TBK’nın 125. maddesine göre, sözleşmelerde borçlunun temerrüdü sonucu borç yerine getirilmemişse alacaklıya üç yetki tanınmıştır. Alacaklı; her zaman için ifa ve gecikme tazminatı isteğinde bulunabilir; derhal ifadan vazgeçip müspet zararının tazminini isteyebilir veya ifadan vazgeçip akdi fesheder ve menfi zararını isteyebilir.

Müspet zarar, alacaklının ifadan vazgeçerek zararının tazminini istemesi halinde söz konusu olur; sözleşme ortadan kalkmamaktadır, yalnız alacaklının ifaya ilişkin talep hakkının yerini müspet zararının tazminine dair talep hakkı alır. Burada sözleşmenin feshedilmesinden değil, borcun ifa edilmemesinden doğan zararın söz konusu olduğu gözardı edilmemelidir.

Menfi zarar ise, uyulacağı ve yerine getirileceğine inanılan bir sözleşmenin hüküm ifade etmemesi ve yerine getirilmemesi yüzünden güvenin boşa çıkması dolayısıyla uğranılan zarardır. Başka bir anlatımla, sözleşme yapılmıyaydı uğranılmayacak olan zarardır. Menfi zarar, borçlunun sözleşmeye aykırı hareket etmesi yüzünden sözleşmenin hüküm ifade etmemesi dolayısıyla ortaya çıkar. Alacaklının sözleşmenin hüküm-

süzlüğünden kaynaklanan zararının tazmini söz konusudur. Çünkü, sözleşme fesh edilerek hükümsüz olduktan sonra tekrar sözleşmeye dayanarak borcun ifa edilmemesinden doğan zarardan söz edilemez. Diğer bir söyleyişle, genel olarak menfi zarar, sözleşmenin kurulmamasından veya geçerli olmamasından; müspet zarar ise, ifa edilmemesinden doğan zararı ifade eder. Kâr kaybı ise kardan mahrum kalma karşılığı meydana gelen zarardır. Genelde sözleşmeyi kusuruyla fesheden taraftan istenir. Aslında kâr kaybı açısından kardan yoksun kalan tarafın malvarlığında kusurlu fesihten önce ve sonra bir değişiklik yoktur. Burada kardan yoksun kalan, kusurlu fesh yüzünden mal varlığında ileride meydana gelecek çoğalmadan mahrum kalır. Kâr kaybı zararının müspet zarar kapsamında bulunduğu şüphesizdir (Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 12.05.2010 gün ve 2010/14-244-260 sayılı ilamı).

ZAMANAŞIMI

Taşınmaz mal satış vaadi sözleşmesinden doğan davalar için özel bir zamanaşımı süresi öngörülmemiştir. TBK’nın 146. maddesi hükmü gereğince on yıllık zamanaşımı süresi uygulanır ve bu süre sözleşmenin ifa olanağının doğması ile işlemeye başlar. TBK’nın 149. maddesine göre; “Zamanaşımı, alacağın muaccel olmasıyla işlemeye başlar. Alacağın muaccel olmasının bir bildirimle bağlı olduğu hâllerde, zamanaşımı bu bildirim yapılabileceği günden işlemeye başlar.” Görülüyor ki, kural zamanaşımı süresinin alacağın muaccel olduğu tarihten başlamasıdır. Alacağın muaccel olması, ifa zamanının gelmiş, ifaya engel bir durumun kalmamış olması demektir. Ancak satışı vaat edilen taşınmaz, sözleşme ile veya fiilen satış vaadini kabul eden kişiye yani vaat alacaklısına teslim edilmiş ise zamanaşımından bahsedilemez, başka bir anlatımla, on yıllık zamanaşımı süresi geçtikten sonra açılan davalarda zamanaşımı savunması TMK’nın 2. maddesinde yer alan “dürüst davranma kuralı” ile bağdaşmayacağından dinlenmez.

Satışı vaad edilen taşınmazın ifa imkansızlığı varsa, vaad alacaklısı, vaad borçlusuna ödediği badel açısından zamanaşımı süresi, ifanın imkansız hale geldiği tarihten itibaren işlemeye başlar. Taşınmaz, satış vaadi alacaklısına teslim edilmiş ise zamanaşımı işlemez.

Hakim Ahmet Sezer

İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 4.H.D Başkam

İDARİ YARGI YERLERİNCE VERİLEN İPTAL KARARLARININ KESİNLEŞMEDEN İCRA EDİLİP EDİLMEMEYECEĞİ HUSUSUNDA HUKUKİ GÖRÜŞ

KONU

Belediyemiz tarafından yapılan imar uygulamasına yönelik işlemin iptali için açılan davada, dava konusu işlemin Mahkemece iptal edildiği, Mahkemenin verdiği iptal kararının Belediyemizce temyiz edildiği, iptal kararının Belediyemiz tarafından infaz ve icra edilebilmesi için Temyiz incelemesi yapan Yüksek Mahkeme kararının neticesinin beklenip beklenmemesi hususunda hukuki görüş sorulmaktadır.

HUKUKİ DURUM

2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 125. maddesinde, "İdarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolu açıktır.", 138. maddesinde de "yasama ve yürütme organları ile idare, mahkeme kararlarına uymak zorundadır; bu organlar ve idare, mahkeme kararlarını hiçbir surette değiştiremez ve bunların yerine getirilmesini geciktiremez" hükmü yer almaktadır.

Her türlü işlem ve eylemi yargı denetimine tabi olan idarenin yargı kararlarına uyması ve bu kararların gereklerine göre işlem ya da eylemde bulunmak zorunda olması aynı zamanda Anayasamızın 2. maddesinde kabul edilmiş bulunan "hukuk devleti" ilkesinin de bir gereğidir. Anayasanın 2. maddesinde yer alan bu ilke karşısında idarenin mahkeme kararlarını "aynen ve gecikmeksizin" uygulaması anayasal bir zarurettir.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 28. Maddesinde;

1."Danıştay, bölge idare mahkemeleri, idare ve vergi mahkemelerinin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararlarının icaplarına göre idare, gecikmeksizin işlem tesis etmeye veya eylemde bulunmaya mecburdur. Bu süre hiçbir şekilde kararın idareye tebliğinden başlayarak otuz günü geçemez. ancak disiplin hükümleri saklıdır.

2. (Değişik: 2/7/2012 - 6352/58 md.) Konusu belli bir miktar paranın ödenmesini gerektiren davalarda hükmedilen miktar ile her türlü davalarda hükmedilen vekalet ücreti ve yargılama giderleri, davacının veya vekilinin davalı idareye yazılı şekilde bildireceği banka hesap numarasına, bu bildirim tarihinden itibaren, birinci fıkrada belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde yatırılır. Birinci fıkrada belirtilen süreler içinde ödeme yapılmaması halinde, genel hükümler dairesinde infaz ve icra olunur.

3. Danıştay, bölge idare mahkemeleri, idare ve vergi mahkemeleri kararlarına göre işlem tesis edilmeyen veya eylemde bulunulmayan hallerde idare aleyhine Danıştay ve ilgili idari mahkemede maddi ve manevi tazminat davası açılabilir.

4. (Değişik: 21/2/2014-6526/18 md.) Mahkeme kararlarının süresi içinde kamu görevlilerince yerine getirilmemesi hâlinde tazminat davası ancak ilgili idare aleyhine açılabilir.

5. Vergi uyumsuzluklarına ilişkin mahkeme kararlarının idareye tebliğinden sonra bu kararlara göre tespit edilecek vergi, resim, harçlar ve benzeri mali yükümler ile zam ve cezaların miktarı ilgili idarece mükellefe bildirilir.

6. (Değişik: 2/7/2012 - 6352/58 md.) Tazminat ve vergi davalarında idarece, mahkeme kararının tebliğ tarihi ile ödeme tarihi arasındaki süreye 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 48 inci maddesine göre belirlenen tecil faizi oranında hesaplanacak faiz ödenir. Ancak mahkeme kararının davacıya tebliği ile banka hesap numarasının idareye bildirildiği tarih arasında geçecek süre için faiz işlemez." hükmü yer almaktadır.

"Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu ile Vergi Usul Kanununun uygulanacağı haller" başlıklı 31.maddesinde;

'1. Bu Kanunda hüküm bulunmayan hususlarda; hakimın davaya bakmaktan memnuiyeti ve reddi, ehliyet, üçüncü şahısların davaya katılması, davanın ihbarı, tarafların vekilleri, feragat ve kabul, teminat, mukabil dava, bilirkişi, keşif, delillerin tespiti, yargılama giderleri, adli yardım hallerinde ve duruşma sırasında tarafların mahkemenin sükununu ve inzibatını bozacak hareketlerine karşı yapılacak işlemler ile elektronik işlemlerde Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu hükümleri uygulanır. (Ek cümle: 5/4/1990 - 3622/11 md.; Değişik:10/6/1994-4001/14 md.) Ancak, davanın ihbarı (...)
(2) Danıştay, mahkeme veya hakim tarafından re'sen yapılır. (Ek cümle: 3/11/2016-6754/22 md.) Bilirkişiler, bilirkişilik bölge kurulları tarafından hazırlanan listelerden seçilir ve bilirkişiler hakkında Bilirkişilik Kanunu ve 12/1/2011 tarihli ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun ilgili hükümleri uygulanır. (1)(2)

2. Bu Kanun ve yukarıdaki fıkra uyarınca Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununa atıfta bulunulan haller saklı kalmak üzere, vergi uyumsuzluklarının çözümünde Vergi Usul Kanununun ilgili hükümleri uygulanır.' hükmü yer almaktadır.

“Temyiz veya istinaf istemlerinde yürütmenin durdurulması” başlıklı 52.maddesinde:

1.Temyiz veya istinaf yoluna başvurulmuş olması, hakim, mahkeme veya Danıştay kararlarının yürütülmesini durdurmaz. Ancak, bu kararların teminat karşılığında yürütülmesinin durdurulmasına temyiz istemini incelemeye yetkili Danıştay dava dairesi, kurulu veya istinaf başvurusunu incelemeye yetkili bölge idare mahkemesince karar verilebilir. (Ek Cümle: 10/6/1994 - 4001/22 md.) Davanın reddine ilişkin kararlara karşı temyiz ya da istinaf yoluna başvurulması halinde, dava konusu işlem hakkında yürütmenin durdurulması kararı verilebilmesi 27 nci maddede öngörülen koşulun varlığına bağlıdır.

2. İptal davalarında teminat istenmeyebilir.

3. İdareden ve adli yardımdan yararlananlardan teminat alınmaz.

4. Kararın bozulması, kararın yürütülmesini kendiliğinden durdurur.’ hükmü yer almaktadır.

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun “Temyizin icraya etkisi başlıklı” 367.maddesinde:

1 Temyiz, kararın icrasını durdurmaz. İcra ve İflas Kanununun icranın geri bırakılmasıyla ilgili 36 ncı maddesi hükmü saklıdır. Nafaka kararlarında icranın geri bırakılmasına karar verilemez.

2. Kişiler hukuku, aile hukuku ve taşınmaz mal ile ilgili aynı haklara ilişkin kararlar kesinleşmedikçe yerine getiri-

lemez.’ hükmü yer almaktadır.

İstinaf yoluna “Başvurunun icraya etkisi” başlıklı 350.maddesinde;

1. İstinaf yoluna başvurma, kararın icrasını durdurmaz. İcra ve İflas Kanununun icranın geri bırakılmasıyla ilgili 36 ncı maddesi hükmü saklıdır. Nafaka kararlarında icranın geri bırakılmasına karar verilemez.

2. Kişiler hukuku, aile hukuku ve taşınmaz mal ile ilgili aynı haklara ilişkin kararlar kesinleşmedikçe yerine getirilemez. hükmü yer almaktadır.

UYGULAMADA TEREDDÜT YARATAN HUSUS

Her ne kadar İdari Yargılama Usulü Kanununun 28. Maddesinde; “Danıştay, bölge idare mahkemeleri, idare ve vergi mahkemelerinin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararlarının icaplarına göre idare, gecikmeksizin işlem tesis etmeye veya eylemde bulunmaya mecburdur. Bu süre hiçbir şekilde kararın idareye tebliğinden başlayarak otuz günü geçemez.” hükmü yer alsa da, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun Temyizin İcraya Etkisi başlıklı 367.maddesinin 2.fıkrasında yer alan Kişiler hukuku, aile hukuku ve taşınmaz mal ile ilgili aynı haklara ilişkin kararlar kesinleşmedikçe yerine getirilemez.” hükmü ile birlikte değerlendirildiğinde Mahkemece verilen kararların Kişiler hukuku, aile hukuku ve taşınmaz mal ile ilgili aynı haklara ilişkin hükümler içermesi halinde kesinleşmeden yerine getirilemeyeceğine dair yerinde olmayan bir kanaat oluşmaktadır.



Ancak İdari Yargılama Usulü Kanununun "Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu ile Vergi Usul Kanununun uygulanacağı haller" başlıklı 31.maddesi, 2577 sayılı idari Yargılama Usulü Kanununda hüküm bulunmayan hallerde Hukuk Muhakemeleri Kanununun uygulanabileceği halleri sınırlı sayıda belirtmiştir. 2577 sayılı yasanın 31. Maddesi incelendiğinde, 6100 sayılı yasanın temyiz ve istinafa ilişkin hükümlerinin 2577 sayılı yasada hüküm bulunmayan hallerde uygulanabileceğine dair bir düzenleme yer almamaktadır. Numerus Clausus ilkesi uyarınca, İYUK 31.maddede sınırlı sayıda belirtilen maddeler dışında HMK'nın diğer hükümleri yorum veya kıyas yoluyla İdari Yargıda tatbik edilemez.

Bu sebeple; İdari Mahkemeler tarafından İdari Yargılama Usulü Kanunu mucibince yapılan yargılama neticesinde verilen kararlar, kişiler hukuku, aile hukuku ve taşınmaz mal ile ilgili aynı haklara ilişkin hükümler de içerseler kesinleşmeleri beklenmeksizin, söz konusu kararların idareye tebliğinden itibaren idare; gecikmeksizin işlem tesis etmeye veya eylemde bulunmaya mecburdur. Bu süre hiçbir şekilde kararın idareye tebliğinden başlayarak otuz günü geçemez. Aksi takdirde 2577 sayılı yasanın 3. ve 4.fıkraları uyarınca idare aleyhine Danıştay ve ilgili İdari Mahkemede maddi ve manevi tazminat davası açılması ihtimali bulunmaktadır.

GÜRÜŞÜMÜZ

İdari işlemler kural olarak hukuka uygundur, bunun aksi ancak resmi belge ile ispatlanabilir yahut Mahkeme kararı ile söz konusu işlemin yürütmesinin durdurulmasına veya iptaline karar verilebilir. İdari işlemlerin yürütmesinin durdurulması İYUK 27/2. Maddesi ile mümkün olup tek başına dava açılmış olması dava konusu idari işlemin yürütmesini durdurmaya yetmemektedir. Bu sebeple dava açılmış dahi olsa ilgili idare yürütmeyi durdurma kararı kendisine tebliğ edilene dek işlemlerine devam edebilir. Dava konusu işlem hakkında Mahkemece bir karar verilip söz konusu karar idareye tebliğ edildiği takdirde, İdare tarafında Mahkeme kararının kendisine tebliğinden itibaren 30 gün içinde kararı uygulamaya yönelik işlem ve eylemlere başlanmalıdır. Mahkeme kararının infazının ertelenmesi(yürütmesinin durdurulması) de İYUK 52.madde uyarınca yine bir Mahkeme kararına bağlıdır. Mahkemece verilen kararın yürütmesinin durdurulmasına dair bir karar olmaması halinde İdare, İYUK 28.madde uyarınca gecikmeksizin işlem ve eylemlere başlamalıdır.

Bu hususa Danıştay 2.Dairesinin 1995/3264 E, 1997/2117 K sayılı, 06.10.1997 tarihli kararında da değinilmiştir. "

Sanıkların, yakınıcı ... \nın ... Belediyesi Teftiş Heyeti Müdürü olarak görev yapmakta iken fen işleri müdürlüğüne şef olarak naklen atanmasına ilişkin işlemin iptal edilmesi yolunda İstanbul 4. İdare Mahkemesince verilen 22.3.1995 gün ve E: 1994/919, K: 1995/380 sayılı karar üzerine, Anayasanın 138 inci ve 2577 sayılı İYUK'nun 28 inci maddesi uyarınca gecikmeksizin işlem tesis etmeleri gerekir. Öte yandan yine aynı kanunun 52 inci maddesinde temyiz ve itiraz yoluna başvurulmuş olmasının hakim, mahkeme veya Danıştay kararlarının yürütülmesini durdurmayacağı belirtilmiştir. Bu hüküm-

ler karşısında idare mahkemesi kararının belediyeye tebliğ edildiği 25.5.1995 tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde işlem tesis edilmesi gerekirken buna uyulmadığı dosyadaki bilgi ve belgelerden anlaşıldığından, haklarında men`i muhakemelerine ilişkin olarak verilen il yönetim kurulu kararının bozulmasına, sanıkların eylemlerine uyan TCK'nun 228 inci maddesi uyarınca lüzumu muhakemelerine, yargılamalarının... Asliye Ceza Mahkemesinde yapılmasına 6.10.1997 gününde oybirliği ile karar verildi." denilerek İdari Mahkemelerce verilen kararların temyiz edilmiş olmasının Mahkeme kararlarının yürütmesinin durdurulmasına yeterli olmayacağı ve idarenin kararların kendisine tebliğinden itibaren 30 gün içerisinde işlem tesis etmesi gerektiğine dikkat çekilmiştir.

SONUÇ

Yukarıda zikredilen yasal mevzuat ve Danıştay kararı nazara alındığında İdari Mahkemelerce verilen iptal kararlarının gereğinin idarece yerine getirilmesi için kesinleşmesinin beklenmeyeceği, iptale konu edilen işlemle ilgili olarak verilen Mahkeme kararının temyiz edilmesinin de Mahkeme kararının yürütmesinin durdurulmasına yeterli olmadığı, Mahkeme kararının yürütmesinin durdurulması için yine Mahkemece kararın yürütmesinin durdurulmasına yönelik karar verilmesi gerektiği, Mahkeme kararının yürütmesinin durdurulmasına yönelik bir karar idareye tebliğ olmadığı takdirde İYUK 28.madde uyarınca idarenin gecikmeksizin eylem ve işlemlerde bulunmasının zorunlu olduğu, aksi halde işlemi süresinde yahut hiç yapmayan idare aleyhine maddi manevi tazminat davası açılabilceği, bu tazminatın ödenmesinin dahi işlemin yapılmamasına mazeret olmayacağı düşünülmektedir.

Av. Orhan Polat

Bayrampaşa Belediyesi

KARAR: T.C İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 37. Hukuk Dairesi

Dosya No: 2017/1758 Karar No: 2017/1742 Tarih: 28.12.2016



Davacı vekili 04/08/2014 havale tarihli dava dilekçesinde özetle; müvekkilinin Kapaklı köyü Küçübük mevkiinde kâin ve dava dilekçesine ekli krokide A ve C harfleri ile gösterilen zeytinlik vasfındaki taşınmazların malik sıfatıyla zilyedi olduğunu, taşınmaz üzerindeki zeytin ağaçlarının 100 yılı aşkın yaşlarda olup, müvekkilinin eklemeli zilyetliğinin 20 yılı aşkın olduğunu, tapulama çalışmaları esnasında müvekkilinin İstanbul'da çalışıyor olması nedeniyle dava konusu taşınmazların tapulama dışı bırakıldığını, müvekkilinin bundan sonradan haberdar olduğunu, taşınmaz üzerindeki zeytin ağaçlarının çok yaşlı olup, kadim zeytinlik olduğunu, dava konusu taşınmazlar hakkında Gemlik Asliye Hukuk Mahkemesinin 1969/830 esas 1972/27 karar sayılı dosyası ile davacı Sabiha Yavuz tarafından senetsizden tescil davası açıldığını, müvekkilinin dedesi Adil Yavuz tarafından davaya müdahil olduğunu ve neticede davacının davasının reddine, müdahil Adil Yavuz'un davasının kabulüne karar verildiğini, ancak bu mahkeme kararının tapuya tescil ettirilmediğini, daha sonra müvekkilinin babasının Adil Yavuz'un oğlu Nurettin Yavuz ve kısmen de müvekkili tarafından diğer tüm hissedarların hisselerini satın

aldığını, Nurettin Yavuz'da kendi hissesi ve kardeşlerinden satın aldığı hisselerini müvekkiline devrettiğini, böylece müvekkilinin tüm taşınmazın maliki olduğunu, tapulama çalışmaları esnasında müvekkilinin murisi adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmiş, kesinleşmiş bir mahkeme kararı olmasına rağmen dava konusu taşınmazların tapulama dışı bırakıldığını, gerek kesinleşmiş, mahkeme kararına istinaden gerekse olağanüstü zamanaşımı ile edinme koşullarının oluşması nedeni ile dava konusu taşınmazların tapulama çalışmaları esnasında müvekkilinin adına tespiti ve tescili gerekirken tapulama dışı bırakıldığını, malik sıfatıyla müvekkilinin eklemeli zilyetliğinin 20 yılı geçtiğini, tapulamada önce MK'nın 713 ve 3302 sayılı yasanın 17 md. Göre zilyetlikle kazanma koşullarının gerçekleştiğini, bu nedenlerle Armutlu ilçesi, Küçübük mevkiinde kâin ve ekli krokide A harfi ile gösterilen 1.330,968 m² ve C harfi ile gösterilen 1.348,658 m² miktarlı taşınmazların tapulama tespitinde tapulama dışı bırakılması kararının iptali ile kesinleşmiş mahkeme kararına istinaden müvekkilinin adına tapuya kayıt ve tesciline veya tapulama tespitinin kesinleşmesinden önce MK'nun 713 maddesine göre edinme ko-

şullarının gerçekleşmiş olması nedeniyle dava konusu taşınmazların müvekkili adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmesine, mahkeme masrafları ile avukatlık ücretinin davalı taraf üzerine yükletilmesine karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

DAVALILAR, DAVANIN REDDİNİ SAVUNMUŞTUR.

İlk derece mahkemesince yapılan yargılama sonunda, davanın kısmen kabulü ile kısmen reddine, 24/05/2015 tarihli bilirkişi Başar Bulut 'un raporunda A=678,44 m2 ile C =1774,58 m2 lik alanın davacı Adil Yavuz adına tapuda kayıt ve tesciline, her ne kadar kısa kararda krokide gösterilen bu yerlerin 101 ada 630 parselden ifraz edilerek mevcut krokiye göre ayrı bir parsel numarası verilerek tapuya kayıt ve tesciline denmişse de dava konusu 24/05/2015 tarihli bilirkişi Başar Bulut 'un raporunda A=678,44 m2 ile C =1774,58 m2 lik taşınmazların herhangi bir parselin içinde olmadığı mahkememizce maddi hata yapıldığı anlaşılmalı, hükmün bu bendinin HMK 304/1 gereği '24/05/2015 tarihli bilirkişi Başar Bulut 'un raporunda A=678,44 m2 ile C =1774,58 m2 ile gösterilen taşınmazlara parsel numarası verilerek davacı adına Tapuya kayıt ve tesciline' şeklinde tashihi düzenlenmesine, Yalova ili Armutlu ilçesi, Kapaklı köyü 101 ada, 630 nolu 2B parseli ve kıyı bölgesinde kalan kısımlar bakımından talebin reddine karar verilmiştir.

Davacı vekili istinaf dilekçesinde özetle; mahkeme dava konusu taşınmazın bir kısmının kıyı kenar çizgisinde kaldığını kabul etmiş ise de kıyı yapısı yüksek şev niteliğinde olduğu, dosyada ekli fotoğraflardan da görüleceği üzere taşınmazın bittiği son noktada dahi birkaç yüz yıllık zeytin ağaçlarının mevcut olduğu, bu durumda kıyı kenar çizgisinin yüksek şevin bittiği, zeytin ağaçlarının bulunduğu sıfır noktadan geçmesi gerekirken, daha Kuzeyden geçtiğinin kabulü ve davanın kısmen kabulü hukuka aykırı olduğunu, hem kesinleşmiş mahkeme kararı, hem de çok dar- yüksek kıyı özelliği gösteren dava konusu taşınmazlarda kıyı kenar çizgisinin şev veya falezin üst sınırı olarak kabulü ile davanın tamamen kabulüne karar verilmesi gerektiği, davada Mal Müdürlüğü yasal hasım olup, kabul edilen kısım için nasıl davacı lehine vekalet ücretine hükmedilmiyor ise, reddedilen kısım için de Hazine lehine vekalet ücretine hükmedilemeyeceğini belirterek davanın bo-

zularak ortadan kaldırılmasına ve davanın kabulüne karar verilmesini talep etmiştir.

Davalı Hazine vekili istinaf dilekçesinde özetle; keşifte komşu parsellere ait tapu kayıtları, kadastro tespit tutanakları getirtilip uygulanmadığı, davanın 3402 Sayılı Yasaya göre senetsizden edindiği mal olup olmadığı var ise kuru toprak ve yaş toprak olarak edinilen malvarlığı araştırması da yapılmadığı, komşu parsel maliklerine ait tapu kayıtları getirtilip bilirkişilere uygulanmadığı, tapusuz yeri zilyetlikle iktisap davasında taşınmazın öncesinin ne olduğu, imar-ihya yapılmışsa hangi tarihte başlanılıp bitirildiği, kimden kime kaldığı, zilyetliğin ne zaman başlayıp nasıl sürdürüldüğü ve ekonomik amacına uygun olup olmadığı, maddi olaylara dayalı ve ayrıntılı olarak, taşınmaz başında dinlenecek yerel bilirkişiler ile taraf tanıklarından sorulmalı, taşınmaz üzerindeki ağaçların yaşlarının kaç olduğu göz önünde bulundurularak zilyetlik süresi bakımından yerel bilirkişi ve tanık sözlerinin doğruyu yukarıda belirtilen ve gerçeğin kendisi olan belgelere dayalı olarak düzenlenecek bilirkişi kurulu raporuyla, denetlenmeli orman kadastrosu yönünden de taşınmazın eski ve yeni niteliği konusunda ziraat mühendisinden de ayrıntılı rapor alınmalı, keşif sırasında taşınmazı çeşitli yönlerinden hali hazır durumunu gösterir renkli fotoğrafları çektiler onaylanarak dava dosyası içine konulmalı, taşınmazın memleket haritasındaki ve arazideki eğimi eğimölçer ile orman bilirkişiye ölçtürülerek, gerçek eğimi sağlıklı bir şekilde saptanması gerektiğini belirterek yerel mahkeme kararının bozulmasına karar verilmesini talep etmiştir.

Dava, TMK'nın 713.maddesi uyarınca tapusuz taşınmazın tescili istemine ilişkindir.

6100 sayılı HMK'nın 50. maddesinde medeni haklardan yararlanma ehliyetine sahip olanın davada taraf ehliyetine de sahip olacağı, 51. maddesinde dava ehliyetinin medeni hakları kullanma ehliyetine göre belirleneceği, 114/d maddesinde ise taraf ve dava ehliyetinin dava şartlarından olduğu ve 115. madde uyarınca da mahkemenin dava şartlarının mevcut olup olmadığını davanın her aşamasında kendiliğinden araştıracağı belirtilmektedir.

4721 sayılı TMK'nın 47, 48, 49 ve 50. maddelerinde de tüzel kişiliğin kazanılması, hak ehliyeti ile fiil

ehliyeti ve bunun kullanılmasına ilişkin hükümler yer almaktadır.

442 sayılı Köy Kanununun 37/7. maddesi uyarınca da köy tüzel kişiliği adına dava açmak ve açılan davayı takip yetkisi köy muhtarına aittir. Köy muhtarının hukukî bir engelinin çıkması durumunda bu yetki aynı Kanunun 33/b maddesine göre köy derneğinin seçeceği temsilciye tanınmıştır.

Ancak, On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair 6360 sayılı Kanunun 1. maddesi gereğince;

1) Aydın, Balıkesir, Denizli, Hatay, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Mardin, Muğla, Ordu, Tekirdağ, Trabzon, Şanlıurfa ve Van illerinde, sınırları il mülki sınırları olmak üzere aynı adla büyükşehir belediyesi kurulmuş ve bu illerin il belediyeleri büyükşehir belediyesine dönüştürülmüştür.

2) Adana, Ankara, Antalya, Bursa, Diyarbakır, Eskişehir, Erzurum, Gaziantep, İzmir, Kayseri, Konya, Mersin, Sakarya ve Samsun Büyükşehir Belediyelerinin sınırları il mülki sınırlarıdır.

3) Birinci ve ikinci fıkrada sayılan illere bağlı ilçelerin mülki sınırları içerisinde yer alan köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliği kaldırılmış, köyler mahalle olarak, belediyeler ise belde ismiyle tek mahalle olarak bağlı buldukları ilçenin belediyesine katılmıştır.

Aynı Kanunun geçici 1. maddesinin on üçüncü fıkrasında; "1. maddeye göre tüzel kişiliği kaldırılan belediye ve köylerin mahkemelerde süren davalarında katıldıkları ilçe belediyesi taraf olur" hükmü yer almaktadır.

Bu hüküm Kanunun "Yürürlük" başlıklı 36. maddesi uyarınca ilk mahalli idareler genel seçiminin yapıldığı 30.03.2014 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunmaktadır.

Bu nedenle, davalı köyün 6360 sayılı Kanunun yukarıda belirtilen hükümleri gereğince tüzel kişiliği kaldırılarak mahalle olarak Gemlik ilçesinin beledi-

yesine katılması nedeniyle görülmekte olan davada taraf sıfatı kalmadığından, katıldığı ilçe belediyesinin ve Bursa Büyükşehir Belediyesinin davada taraf olarak bulunması yasal zorunluluk haline gelmiştir. Taraf teşkili sağlanmaksızın yazılı biçimde hüküm kurulması usul ve kanuna aykırıdır. Bu nedenle, 6360 sayılı Kanunun geçici 1. maddesinin onüçüncü fıkrası gereğince işlem yapılarak davada taraf teşkili sağlanmalı, taraf delilleri toplanıp oluşacak sonuç kapsamında hüküm kurulmalıdır.

Ayrıca taşınmazın sınırında 2/B vasfında arazi olduğuna göre, orman araştırması yapılması gerektiğinden orman idaresine de husumet yöneltilmelidir.

Bunanla beraber mahkemece yapılan araştırma ve inceleme hüküm vermek için yeterli değildir. Şöyle ki kadastro müdürlüğünden dava konusu yapılan yerin krokisi eklenerek hangi tarihte ve ne vasıfla tespit harici bırakıldığı sorularak, dava konusu yeri gösteren kadastro paftası getirilmemiştir.

Davacının dayandığı Gemlik Asliye Hukuk Mahkemesinde toplanan deliller ve fenci krokisi keşifte tatbik edilmemiş, davacının iddiası hususunda teknik ve mahalli bilirkişiden bilgi alınmamıştır. Tespit harici bırakılma tarihi ile dava tarihi arasında tekabül eden stereoskopik hava fotoğrafları getirtilip, teknik bilirkişiler eşliğinde tatbik edilmemiştir. Dava konusu taşınmazın orman kadastroundan önce ve sonra orman sayılan yerlerden olup olmadığı hususunda eski tarihli memleket haritası ve hava fotoğrafları tatbikine dayalı olarak orman bilirkişisinden rapor alınmadığı gibi, taşınmazın toprak yapısı ve bitki örtüsü, komşu parsellerle karşılaştırmalı olarak toprak bilirkişi mezunu ziraat bilirkişisinden rapor alınmamıştır. Bunun yanında davacının murisleri hakkında 3402 Sayılı Yasanın 14. maddesinde öngörülen 40/100 miktar sınırlaması yönünden de araştırma yapılmamıştır.

Açıklanan nedenlerle; taraf teşkilinin sağlanması, delillerin tamamının toplanıp bir değerlendirme yapılması için ilk derece mahkemesi kararının kaldırılarak davanın yeniden görülmesi için dosyanın mahkemesine iadesine dair hüküm kurulmuştur.

EMLAK VERGİSİNDE FAHİŞ ARTIŞ TORBA KANUN DÜZENLEMESİ



Emlak Vergisi matrahı Emlak Vergisi Kanunu hükümlerine göre tespit olunan vergi değeri oluşturmaktadır. Vergi değeri ise arsa ve araziler için Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 49. maddesi uyarınca asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlere göre Takdir Komisyonları tarafından takdir olunan bedel olup, 4 yılda bir takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri üzerinden hesaplanmaktadır. 2017 yılı, bina, arsa ve araziler için 2018 yılına ait uygulanacak emlak vergi değerinin tespitiyle ilgili asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdirlerinin yapılacağı yıl olup, Maliye Bakanlığı 08.03.2017 tarih ve 2017/1 Seri No.lu Emlak Vergisi Kanunu İç Genelgesi ile bu dönemde geçerli olacak esasları açıklamıştı. Konut ve arazi sahibi olan 26 milyon mükellefin ödeyeceği emlak vergisinin matrahını belirleyen değerlendirme sonuçları takdir komisyonları tarafından haziran ayı içinde ticaret ve sanayi odaları ile muhtarlıklarda askıya çıkarılmış ancak 2018-2021 dönemlerini kapsayacak bu matrahlar, bazı bölgelerde yüzde 400'e varan fahiş artışları kapsamaması nedeni ile tepki çekmiş ve birçok davaya konu olmuştu. Konuya ilişkin düzenleme 05/12/2017 tarihli ve 30261 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7061 Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 35. Maddesi ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na eklenen geçici 23. madde ile aşağıdaki şekilde yapılmıştır; Geçici Madde 23- (Ek: 28/11/2017-

7061/35 md.) Takdir komisyonlarınca 2017 yılında 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri, 2017 yılı için uygulanan birim değerlerinin %50'sinden fazlasını aşması durumunda, 2018 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2017 yılı için uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin %50 fazlası esas alınır. Takip eden 2019, 2020 ve 2021 yıllarında 29 uncu madde kapsamında bina ve arazi vergisi matrahları ile asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri bu şekilde belirlenen değerler üzerinden hesaplanır. Emlak vergi değeri veya asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerleri esas alınarak uygulanan vergi, harç ve diğer mali yükümlülükler için de birinci fıkra hükümlerine göre belirlenen değerler dikkate alınarak uygulanır. Bu maddenin uygulamasına ilişkin usul ve esasları belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir." Buna göre, takdir komisyonlarınca 2017 yılında 2018 yılı için takdir edilen asgari ölçüde, arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin 2017 yılı için uygulanan birim değerlerinin yüzde 50'sinden fazlasını aşması durumunda, 2018 yılına ilişkin bina ve arazi vergi değerlerinin hesabında, 2017 yılı için uygulanan asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin yüzde 50 fazlası esas alınacak.

Kaynak: Resmi Gazete

TÜKETİCİ HAKEM HEYETLERİNE BAŞVURU LİMİTİ DEĞİŞTİ

Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun 20 Aralık 2017 tarihli 30276 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girdi. Söz konusu Kanun ile Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunda değişiklik yapıldı. Buna göre tüketicinin taraf olduğu uyuşmazlıklarda İcra ve İflas Kanunu'nun uygulanamayacağı şeklindeki değerlendirmelerin ortadan

kaldırılmasına yönelik değişikliklerle; icra iş ve işlemlerine ilişkin hususlarda tüketici hakem heyetlerine başvuru zorunluluğu aranmaksızın İcra ve İflas Kanunu hükümleri uygulanmasına imkan tanındı. Ayrıca, tüketici hakem heyetlerine başvuru için belirlenen parasal sınırlar yükseltildi. Buna göre değeri 4 bin liranın altında bulunan uyuşmazlıklarda ilçe



tüketici hakem heyetlerine, 6 bin liranın altında bulunan uyuşmazlıklarda il tüketici hakem heyetlerine, büyükşehir statüsünde bulunan il-

lerde ise 4 bin-6 bin lira olan uyuşmazlıklarda il tüketici hakem heyetlerine başvuru zorunlu olacak.

Kaynak: Resmi Gazete

Serbest Meslek, İşletme ve Basit Usul Defterlerinin Elektronik Ortamda Tutulması Zorunluluğu Getirildi

Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığı 17 Aralık 2017 gün ve 30273 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 486 sıra Nolu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile zorunlu olarak e defter kullanan bilanço esasına göre

defter tutan mükelleflerin yanı sıra; -Serbest meslek erbabı, -İşletme hesabı esasına göre defter tutan mükellefler, -Basit usule tabi mükelleflerin, defterlerini elektronik ortamda tutmalarına ilişkin esaslar

belirlenmiştir. Defter-Beyan Sistemini kullanmak zorunda olan mükelleflerin Sistemi kullanmaya başlayacakları takvim yılından önceki ayın son gününe kadar, 31.12.2017'e kadar, www.defterbeyan.gov.tr

adresi üzerinden veya gelir vergisi yönünden bağlı oldukları vergi dairesi aracılığıyla başvuru yapmaları gerekmektedir.

Kaynak: Resmi Gazete

