

Taşınmazın Mera Vasfının Tespiti [HGK Kararı]

Özet: Dava konusu taşınmazın mera vasfını haiz olup olmadığının belirlenebilmesi için mahkemece, taşınmazın tapu kaydı ilk tesisinden itibaren tüm tedavülleri ile birlikte incelenerek yerinde şehir plancısı, ziraatçı bilirkişi ve harita mühendisi bulundurmak koşuluyla yeniden keşif yapılmalı, imar planı uygulama haritaları Belediyeden sağlanmalı ve bu haritaların kapsamına göre mera olan taşınmazların yerleşim yeri olarak işgal edilen yerlerden olup olmadığı resmi deliller toplanarak ve bu tarihlere yakın tarihlerde çekilen hava fotoğraflarından da yararlanarak saptanmalı, öte yandan, meranın artık mera olarak kullanılmasının teknik açıdan mümkün bulunup bulunmadığı parsel bazında değil, imar planları ve ada bazında ziraatçı bilirkişiye incelettirilmeli, 6100 sayılı HMK'nın 290. maddesi hükmü gereğince keşfi izlemeye olanak sağlayacak ve bilirkişi raporlarını denetlemeye yardımcı olacak sayıda fotoğraf çektilererek dosyaya konulmalı, böylelikle ortaya çıkacak sonuca uygun bir hüküm kurulmalıdır.

**T.C.
YARGITAY
Hukuk Genel Kurulu**

E: 2015/118 K: 2015/2424 K.T: 04.11.2015

Taraflar arasındaki "tapu iptali ve tescil" davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Erzin Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından davanın kabulüne dair verilen 22.01.2013 gün ve 2011/160 E. – 2013/32 K. sayılı kararın incelenmesi davalı vekili tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 14. Hukuk Dairesinin 14.11.2013 gün ve 2013/12511 E. 2013/14332 K. sayılı ilamı ile;

"...Dava, 4342 sayılı Mera Kanununun geçici 3. maddesi gereğince dava konusu taşınmazın davalı adına oluşturulan tapu kaydının iptali ile Hazine adına tescili isteğine ilişkindir.

Davalı, çekişme konusu taşınmazı tapu kaydına güvenerek satın aldığını savunarak davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

Mahkemece, dava konusu taşınmazın evveliyatının mera olduğu ve 4342 sayılı Mera Kanununun geçici 3. maddesinde yazılı koşulların gerçekleşmediği gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiştir.

Hükmü, davalı temyiz etmiştir.

İmar planı içindeki meralar planın onayıyla birlikte hukuki bakımdan meralık vasfını yitireceğinden, bu yerlerden genel hizmete ayrılanların (yol, park, yeşil saha, gibi) belediye veya özel idareye bedelsiz terkinin gerekir. İmar planında genel hizmetler dışında özel mülkiyete konu olabilecek konut, sanayi ve ticaret alanı olarak belirlenmiş alanlarda kalan meralar bu vasıflarını yitirmeleri halinde Hazine adına tescili gerekir. (Danıştay 1. Dairesinin 1988/328 E, 1989/19 K. sayılı mütalaası) Belediye adına tescili gerekmeyen yerler belediye veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri adına tescil edilmiş ise "Yolsuz Tescil" olacağından Hazine her zaman bu iddia ile dava açabilir. Ne var ki, başlangıçtaki tescil işlemi yolsuz tescil olsa da 4342 sayılı Mera Kanununun geçici 3. maddesi hükmü koşulların oluşması halinde tescilin belediye veya gerçek ya da özel hukuk tüzel kişileri adına devam etmesi olanağı sağladığından, artık burada 4342 sayılı Mera Kanununun geçici 3. maddesi şartları üzerinde durulması gerekir.

27.05.2004 tarihli 5178 sayılı Kanunun 5. maddesi ile ayrıca 03.06.2007 tarihli 5685 sayılı Kanunun 1. maddesi ile 4342 sayılı Mera Kanununun bazı maddelerinde değişiklik yapılmış ve eklenen geçici 3.madde ile;

“Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde kalan ve 01.01.2003 tarihinden önce kesinleşen imar plânları içerisinde yerleşim yeri olarak işgal edilerek mera, yaylak ve kışlak olarak kullanımı teknik açıdan mümkün olmayan yerlerin ot bedeli alınmaksızın tahsis amacı değiştirilerek Hazine adına tescilli yapılır. Ancak, bu nitelikteki taşınmazlardan ilgili belediye veya kamu kurum ve kuruluşları adına tescil edilmiş olanların tescilli bedel talep edilmeksizin aynen devam eder. Bunlar hakkında Hazinece dava açılmaz, açılmış davalardan vazgeçilir. Hazinece bu nitelikteki taşınmazlar hakkında ilgili belediye veya kamu kurum ve kuruluşları aleyhine açılan davalar sonucunda Hazine adına tesciline veya mera, yaylak ve kışlak olarak sınırlandırılmasına ve özel siciline yazılmasına karar verilen, kesinleşen ve henüz tapuda işlemleri yapılmamış olan taşınmazlar hakkında da aynı hüküm uygulanır.

Birinci fıkrada nitelikleri belirtilen taşınmazlardan Hazine adına tescil edilmesi gerekirken gerçek ya da özel hukuk tüzel kişileri adına tescil edilmiş taşınmazlara ilişkin Hazinece açılan davalardan, taşınmazların emlak ve rayiç bedellerinin toplamının yarısı üzerinden hesaplanacak bedelin ilgililerce Hazineye ödenmesi kaydıyla vazgeçilir. Bu hüküm, henüz dava açılmamış taşınmazlar hakkında da uygulanır. Evvelce açılan davalarda Hazine adına tesciline veya mera, yaylak ve kışlak olarak sınırlandırılmasına ve özel siciline yazılmasına karar verilen ve kesinleşen kararlara konu olan bu nitelikteki taşınmazların tapuları da talep etmeleri halinde aynı esaslara göre önceki kayıt maliklerine veya kanuni mirasçılara devredilir.

(Ek fıkra: 3/6/2007-5685/1 md.) Birinci fıkrada nitelikleri belirtilen taşınmazlardan, Hazine adına tescil edilmesi gerekirken belediyeler adına tescil edilen ve belediyelerce konut veya işyeri yapılmak üzere bedelsiz olarak veya bedeli karşılığında gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine tahsis edilen, daha sonra Hazine tarafından ilgili belediye aleyhine açılan davalar sonucu mera, yaylak ve kışlak olarak sınırlandırılmasına ve özel siciline yazılmasına karar verilerek mera, yaylak ve kışlak özel siciline yazılan, fakat daha sonra bu Kanun hükümlerine göre mera, yaylak ve kışlak vasfı değiştirilerek Hazine adına tescil edilen taşınmazlardan; herhangi bir kamu hizmeti için gerekli olmayan, Hazinece herhangi bir tasarrufa konu edilmeyen ve halen tapuda Hazine adına kayıtlı olan taşınmazlar, tahsis tarihindeki arsa değerine devir tarihine kadar geçen süre için yasal faiz eklenerek belirlenecek bedelin ilgililerce Hazineye ödenmesi kaydıyla adlarına tahsis yapılanlara devredilir” şeklinde düzenlemeler yapılmıştır.

Yukarıya aynen alınan madde hükmünden anlaşılacağı üzere; 4342 sayılı Mera Kanununun geçici 3. maddesinin uygulanacağı taşınmazlar, öncesi mera iken yasanın öngördüğü koşulların gerçekleşmesi sebebiyle aslında Hazine adına tescili gereken veya Hazine adına tescili gerekirken gerçek veya tüzel kişiler adına tescil edilecek taşınmazlardır.

Bir yörede 4342 sayılı Mera Kanununun geçici 3. maddesine göre işlem yapılabilmesi için;

a) Mera, 4342 sayılı Kanunun geçici 3. maddesinde yapılan değişikliğin yürürlüğe girdiği 03.05.2005 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde bulunmalıdır. Zira bu tarih itibarıyla köy sınırları içerisinde bulunan veya bu tarihten sonra belediye ve

mücavir alan sınırları içerisinde alınan meralarda bu madde hükümlerinin uygulanma olanağı yoktur.

b) Mera, 01.01.2003 tarihinden önce kesinleşmiş imar planı içerisinde kalmalıdır. Bu tarihten sonra imar planı içerisinde alınan veya imar planı bulunmayan yerlerdeki meralarda bu madde hükmü uygulanmaz. Yasa hükmünde geçen “imar planından” maksat ise, her türlü ölçekteki plan yani nazım, uygulama veya mevzi imar planlarıdır.

c) Meranın yerleşim yeri olarak işgal edilmesi yani bu şekilde kullanılması durumunun da 01.01.2003 tarihinden önce mevcut olması gerekir. Bu tarihten sonra işgal edilerek yerleşim yeri olarak kullanılan meralarda bu madde hükmü uygulanamaz. Bu maddenin uygulanmasında “yerleşim yeri” kavramı konut, konaklama, turizm, sanayi, askeri vb. amaçlar için kullanılmak üzere planlanarak yapılaşmış veya eskiden beri bu amaçlarla kullanılan şehir, kasaba ve beldelerin üzerinde yapılaşma bulunan yerleşim alanlarını ifade etmektedir.

d) Diğer bir koşul da meranın mera niteliği ile kullanılmasının teknik açıdan mümkün bulunmamasıdır.

Bu gibi yerler yasa uyarınca Hazine adına tescili gereken yerler olduğundan, mahkemece 4342 sayılı Mera Kanununun geçici 3. maddesi koşullarının varlığı veya yokluğu üzerinde yeterince durulmalıdır.

Somut olayda;

Dosyada yer alan bilgi ve belgelerden dava konusu taşınmazın da içinde bulunduğu ifrazden oluşan bir kısım parsellerin 359.000 m² yüzölçümlü mera vasıflı 19.04.1955 tarihli ve 28 no’lu parselden geldiği, 1965 yılında yapılan tapulama çalışmaları ile Belediye Meclisinin 05.06.1957 tarihli kararına istinaden dava dışı kişi adına portakal bahçesi vasfı ile tescil edildiği ve taşınmazın halen portakal bahçesi vasfı ile kullanıldığı ancak imar planı kapsamında kaldığı anlaşılmaktadır.

Bu durumda mahkemece, çekişme konusu taşınmazın tapu kaydı ilk tesisinden itibaren tüm tedavülleri ile birlikte incelenerek yerinde şehir plancısı, ziraatçı bilirkişi ve **harita mühendisi bulundurmak koşuluyla** yeniden keşif yapılmalı, imar planı uygulama haritaları Belediyeden sağlanmalı ve bu haritaların kapsamına göre mera olan taşınmazların 01.01.2003 tarihinden önce yerleşim yeri olarak işgal edilen yerlerden olup olmadığı resmî deliller toplanarak ve bu tarihlere yakın tarihlerde çekilen hava fotoğraflarından da yararlanarak saptanmalı, öte yandan, meranın artık mera olarak kullanılmasının teknik açıdan mümkün bulunup bulunmadığı parsel bazında değil, imar planları ve ada bazında ziraatçı bilirkişiye incelettirilmeli, 6100 sayılı HMK’nın 290. maddesi hükmü gereğince keşfi izlemeye olanak sağlayacak ve bilirkişi raporlarını denetlemeye yardımcı olacak sayıda fotoğraf çektilerle dosyaya konulmalı, böylelikle ortaya çıkacak sonuca uygun bir hüküm kurulmalıdır.

Mahkemece, belirtilen tüm bu hususlar gözetilmeden eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiş, bu sebeple kararın bozulması gerekmiştir....”

gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmeye, yeniden yapılan yargılama sonunda, mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

HUKUK GENEL KURULU KARARI

Hukuk Genel Kurulunca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği görüldü:

Tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dosyadaki tutanak ve kanıtlara, bozma kararında açıklanan gerektirici nedenlere göre, Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır.

Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

SONUÇ: Davalı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile, direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı BOZULMASINA, istek halinde temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine, 04.11.2015 gününde oybirliği ile karar verildi.