

**ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ İŞLEMLERİNİN
İPTALİNE İLİŞKİN YARGI KARARININ SONUÇLARI ve
ESKİ HALİN İHYASI İÇİN AÇILACAK DAVALARDA
GÖREVLİ YARGI MESELESİ**

Suat ŞİMŞEK

Maliye Bakanlığı, Maliye Uzmanı

Giriş

İmar planlarının uygulama işlemlerinden biri olan arazi ve arsa düzenlemesi (parselasyon) işlemleri, bireysel idari işlem niteliği taşırlar. Bu nedenle diğer idari işlemler gibi bu işlemler de idari yargıda iptal davasına konu edilebilirler. Parselasyon işlemleri, İmar Kanunu'nda ve İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik'te sayılan pek çok unsurdan oluşan bir işlem niteliğindedir. Bu nedenle, bu unsurlardan birisinin hukuka aykırı olması durumunda parselasyon işleminin iptal edilmesi gerekir.

Arazi ve arsa düzenlemesi işlemlerinin idari yargı tarafından iptal edilmesi durumunda, idari işlem ortadan kalkar, ancak iptal kararının sonuç doğurabilmesi için, düzenlemeyi yapan idarenin bazı işlemler yapması gerekir.

Uygulamada iptal kararının sonuç doğurabilmesi için yapılması gereken işlemler ve bu işlemlerin yerine getirilmemesi durumunda yapılabilecek işlemler konusu yeterince açık değildir. Bunda, konunun bir mevzuatla düzenlenmemiş olması temel etkindir. Gerçekten de belediyelerin parselasyon işlemlerinin kontrol etmekle ve denetlemekle yükümlü olan idarelerin (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İçişleri Bakanlığı-Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü) arazi ve arsa düzenlemesi işlemlerinin iptal edilmesi durumunda belediyeler tarafından yapılması gereken işlemlere dair bir mevzuatı bulunmamaktadır. Ayrıca belediyelerin yargı kararını yerine getirmemesi durumunda açılacak davalar konusunda Yargıtay içtihatları ile Uyuşmazlık Mahkemesi ve Danıştay içtihatları arasında farklılıklar bulunmaktadır.

İşte bu çalışma, arazi ve arsa düzenlemesi işlemlerinin idari yargı tarafından iptal edilmesinin hukuki sonuçlarını, iptal kararı üzerine belediyeler tarafından yapılması gereken işlemleri ve bu işlemler belediyeler tarafından yerine getirilmezse açılacak davaları göstererek uygulamaya ışık tutmak amacını taşımaktadır.

Bu kapsamda ilk olarak iptal kararının, davacı ve tapu sicili açısından sonuçları irdelenecek, sonrasında ise iptal kararının belediyeler tarafından ne şekilde uygulanacağı izah edilecektir. Son bölümde ise yargı

kararının gereği idare tarafından yerine getirilmezse yapılabilecek işlemler izah edilecektir.

1. İdari yargı tarafından verilen iptal kararının sonuçları

İdari yargının arazi ve arsa düzenlemesine işleminin iptaline ilişkin kararının sonuçları, ikili bir ayrıma tabi tutularak incelenmelidir. İlk olarak iptal kararının davacı ve diğer parsel malikleri açısından sonuçları söz konusudur. İptal kararı ayrıca tapu sicili bakımından da önemli sonuçlar doğurmaktadır.

1.1. İptal kararının davacı ve diğer parsel malikleri yönünden sonuçları

Arazi ve arsa düzenlemesi işlemleri, belediyeler (imar müdürlükleri) tarafından hazırlandıktan ve belediye encümeni tarafından onaylandıktan sonra tapuya tescil edilmektedir. Bu işlem sürecinde parselasyonun hukuk alanında sonuç doğurmasını sağlayan işlem, belediye encümeninin kararıdır. Bu nedenle parselasyon işlemine karşı açılacak davalarda belediye encümeni kararının iptali istenmektedir.

Açılan davalar neticesinde idare mahkemesince ret ya da iptal kararı verilmektedir.

Normal şartlar altında parselasyon işlemi bireysel idari işlem olduğu için, idare mahkemesinin iptal kararı, sadece dava açılan taşınmaz açısından sonuç doğurur. Bu nedenle parselasyon işleminin iptaline neden olan hata düzenlemeye giren parsellerin yalnızca bir tanesini etkiliyorsa, encümen kararının tüm parseller yönünden değil, sadece dava açılan parsel yönünden iptal edilmesi gerekir. Danıştay Altıncı Dairesinin 20.03.1997 tarihli ve E.1996/1577, K.1997/1528 sayılı kararında parselasyonun, İmar Kanununda ve ilgili yönetmelikte sayılan unsurlardan oluşan bir idari işlem niteliğinde olduğu, unsurlarının birisinin hukuka aykırı olması durumunda, parselasyon işleminin "dava açılan parselle sınırlı olmak üzere" iptal edilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Örneğin bir parselle ilgili olarak yanlış hisselendirme yapılmışsa ya da bir parselden düzenleme ortaklık payı fazla alınmış ise parselasyon işlemi sadece bu parsel açısından iptal edilir.⁽¹⁾

Buna karşılık parselasyon işleminde yapılan hata, düzenlemenin tamamını etkiliyor ise, dava açsın ya da açmasın tüm parsel maliklerini etkiler; bu durumda encümen kararının tüm parseller yönünden iptal edilmesi gerekir.⁽²⁾ Bir başka ifadeyle, dava konusu parselle ilgili işlemin,

⁽¹⁾ Suat Şimşek; (2010), *İmar Hukuku*, Milli Emlak Kontrolörleri Derneği, Ankara, s. 614.

⁽²⁾ Erdal Köktürk; (2007), *Arsa Düzenlemeleri ve Yargı İlişkisi (18 inci Maddenin İdari Yargıda İptali ve Ortaya Çıkan Sorunlar)*, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Yayınları, İstanbul, s. 52.

düzenlemeye giren tüm parselleri etkileyeceği tespit edildiğinde (iptal gerekçesinin tüm parselleri etkilediği anlaşıldığında), düzenlemenin kısmen değil, tamamının iptalinin tercih edilmesi daha doğrudur.⁽³⁾ Dolayısıyla, arsa düzenlemesinin özelliği gereği belli bir kısmında yapılması öngörülen düzeltme ve değişikliğin, düzenlemeye giren tüm parsellerin miktarlarını ve sınırlarını etkilemesinin kaçınılmaz olduğu tespit edildiğinde, işlemin tamamen iptal edilmesine karar verilmelidir.⁽⁴⁾ Örneğin, düzenleme ortaklık payı oranı yanlış tespit edilmiş ve uygulanmış ise düzenlemenin tamamıyla iptal edilmesi gerekir.⁽⁵⁾

Parselasyon işleminde yapılan pek çok sakatlık sadece bir parseli etkiliyormuş gibi görünse de, aslında uygulamaya giren parsellerin bundan etkilenmemesi hemen hemen imkânsız gibidir. Örneğin, bir parselden fazla düzenleme ortaklık payı alınması diğer parsellerden daha az düzenleme ortaklık payı alınmasına neden olmaktadır. Böyle bir durumda, sadece fazla düzenleme ortaklık payı alınan parsel ile ilişkin uygulama değil, tüm uygulama iptal edilmelidir. Münferit iptal; ancak tüm parsellerden doğru oranda, sadece bir parselden yanlış oranda düzenleme ortaklık payı alındığında ve fazla alınan miktar diğer parselleri etkilemediğinde başvurulması gereken bir yoldur.⁽⁶⁾ Benzer şekilde yerinde korunması gerekirken başka yerden tahsis yapılan imar parselleri hakkında verilen iptal kararlarının da münferit olduğu söylenebilir. Ancak iptal kararının uygulanması, diğer parsellere yapılan tahsisleri de etkileyeceğinden uygulamanın tamamının iptal edilmesi daha uygun olacaktır.

1.2. İptal kararının tapu sicili yönünden sonuçları

Arsa düzenlemesinin idari yargıda iptal edilmesi, tapu kütüğüne tescil edilen mülkiyet haklarının, yanlış bir idari tasarruftan ileri geldiğini ve hukuksal dayanaktan yoksun olduğunu gösterir. Dolayısıyla arazi ve arsa düzenlemesi işleminin idari yargı tarafından iptal edilmesi, bu işleme dayalı olarak tesis edilen tapu sicillerini yolsuz tescil durumuna sokar.⁽⁷⁾ Yargıtay kararlarına göre, belediyeler tarafından gerçekleştirilen arazi ve arsa düzenlemesi işlemleri, idari nitelikli işlemlerdir; bu türdeki işlemlere karşı idari yargıda dava açılır ve işlemin iptali sağlanır ise, arazi ve arsa düzenlemesi sonucu oluşan imar parsellerine ilişkin tesciller sebepten ve

⁽³⁾ Danıştay Altıncı Dairesi, 19.03.2002, E.2001/50, K.2002/1722.

⁽⁴⁾ Erdal Köktürk; (2007), s. 52.

⁽⁵⁾ Danıştay Altıncı Dairesi, 24.09.1992, E.1992/325, K.1992/3286.

⁽⁶⁾ Suat Şimşek; (2010), s. 615.

⁽⁷⁾ Yargıtay Sekizinci Hukuk Dairesi, 22.02.2000, E.2000/669, K.2000/1454.

*Arazi ve Arsa Düzenlemesi İşlemlerinin İptaline İlişkin Yargı Kararının
Sonuçları ve Eski Halin İhyası İçin Açılacak Davalarda
Görevli Yargı Meselesi*

illetten yoksun hale gelir ve geçmişi de kapsayacak şekilde yolsuz tescil halini alır.⁽⁸⁾

Parselasyon işleminin idari yargı tarafından iptal edilmiş olması, parselasyon sonucu oluşan parsellerin kendiliğinden ortadan kalkması ve düzenleme öncesi durumun kendiliğinden geri gelmesi sonucunu doğurmaz.⁽⁹⁾ Bir başka ifadeyle, arazi ve arsa düzenlemesi işleminin iptal edilmesi, tapu kayıtlarının kendiliğinden hükümsüz hale gelmesine neden olmaz; sadece yolsuz tescil hale getirir. Yolsuz tescille hükümsüz kaydın birbirinden farklı kavramlar olduğuna dikkat edilmelidir.⁽¹⁰⁾ Bu yolsuz tescillerin düzeltilmesi gerekmektedir. Ancak yolsuz kayıtların tapu sicil müdürlüğünce resen düzeltilmesine imkân yoktur. Çünkü 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1027 nci maddesi ilgililerin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memurunun, tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararıyla düzeltebileceğini hüküm altına almıştır. Bu nedenle arazi ve arsa düzenlemesi işleminin iptal edilmesi üzerine, tapu sicil müdürlüğünün, kendiliğinden, düzenleme öncesi durumu ihya etmesi gibi bir durum söz konusu değildir. Bundan dolayı belediye ya da il encümeni kararının idari yargı tarafından iptali sonucu tapudaki tescillerin geçmişi de kapsayacak şekilde yolsuz tescile dönüşmesi, tapu kütüğündeki kayıtların tapu sicil müdürlüğü tarafından kendiliğinden silinmesi (terkin edilmesi) için yeterli değildir.⁽¹¹⁾

Bu kayıtlar ya belediye tarafından yargı kararı uygulanarak geri dönüşüm cetvellerinin hazırlanması ya da idare tarafından geri dönüşüm cetvellerinin hazırlanmaması durumunda parsel maliki tarafından kadastral mülkiyet durumunun ihyası (eski durumuna getirilmesi) davalarının açılması ile düzeltilebilir.⁽¹²⁾

2. İptal kararının yerine getirilmesi

2.1. Yerine getirme zorunluluğu

İdari yargı tarafından verilen iptal kararları geçmişe etkili olarak sonuç doğurur ve işlem hiç yapılmamış gibi addedilir. Ancak, bazı idari işlemlerin yargı tarafından iptal edilmesi, kendiliğinden sonuç doğurmaz. Bu

⁽⁸⁾ Yargıtay Birinci Hukuk Dairesi, 18.02.1994, E.1994/1514, K.1994/1963.

⁽⁹⁾ Yargıtay Birinci Hukuk Dairesi, 29.04.1993 tarih ve E.1993/866, K.1993/5535 ve 18.02.2004 tarih ve E.2004/488 K.2004/1294 sayılı kararları.

⁽¹⁰⁾ Bu konuda Yargıtay Birinci Hukuk Dairesinin 14.04.1997 tarihli ve E.1997/4601, K.1997/5035 sayılı kararına bakılabilir.

⁽¹¹⁾ Erdal Köktürk; (2007), s. 48.

⁽¹²⁾ Yargıtay Birinci Hukuk Dairesi, 29.04.1994 tarih ve E.1993/866, K.1993/5535 sayılı, 18.02.1994 tarih ve E.1994/1514, K.1994/1963 sayılı ve 14.04.1997 tarih ve E.1997/4601, K.1997/5035 sayılı kararları, Aktaran: Erdal Köktürk; (2007), s. 48.

kararların idare tarafından işlem tesis edilerek uygulanması gerekir. Parselasyon işlemi de bu tür idari işlemlerdendir. İşlemin iptal edilmesi, geçmişe etkili olarak sonuç doğurur, ancak bu sonuç kendiliğinden ortaya çıkmaz. Sonucun, idare tarafından işlem tesis edilerek ortaya çıkarılması gerekir.

İdari Yargılama Usulü Kanununun 28 inci maddesi gereği⁽¹³⁾ idareler, idari yargı makamlarının verdikleri iptal kararlarını en geç 30 gün içinde yerine getirmek zorundadır. Bu kapsamda, parselasyon işleminin iptal gerekçesi dikkate alınarak idarece iptal kararının yerine getirilmesi gerekir.

2.2. Yerine getirme şekli

Parselasyonun iptali üzerine yapılacak işlem, idari yargının iptal gerekçesine göre değişmektedir. Eğer iptal gerekçesi, şekil eksikliklerine dayanıyorsa bu tür eksikliklerin iptal kararından sonra yerine getirilerek parselasyon işleminin sağlıklı hale getirilmesi mümkündür. Örneğin, düzenlemeye ilişkin encümen kararında belirtilmeyen bir parsel hakkında açılan dava neticesinde verilen iptal kararı üzerine yeni bir encümen kararı verilerek bu parsel de düzenlemeye dahil edilebilir. Benzer şekilde, 5393 sayılı Belediye Kanununun 35 inci maddesi nedeniyle parselasyon işlemlerine ilişkin toplantılara katılmaması gereken encümen üyelerinin katılmaları nedeni ile iptal kararı verilmiş ise, bu üyelerin katılmadığı yeni bir encümen kararı alınarak yargı kararı yerine getirilir.

Ancak iptal kararı; yanlış düzenleme ortaklık payı kesilmesi, hatalı ferdileştirme, hatalı tahsis gibi doğrudan arazi ve arsa düzenlemesi işleminin kendisini ilgilendiren sakatlıklara dayanıyor ise, bu durumda ilgili belediye ya da özel idarenin geri dönüşüm cetvelleri düzenleyerek dava konusu parselleri eski haline getirmesi gerekir. Bir başka ifadeyle parselasyon işleminin yargı kararı ile iptali sonucunda iptal kararının gereğinin yerine getirilmesinin ilk aşaması kök parsellere dönüş cetvellerinin hazırlanması, onanması ve tapu kayıtlarında değişiklik olmuşsa eski hale dönüş yapılarak, ilgilisi açısından parselasyon öncesi hukuki duruma yeniden gelinmesinin sağlanmasıdır. Düzenlenen geri dönüşüm cetvellerine göre kök parsel dördürülen miktarın, parselin düzenlemeye giren eski yüzölçümüne eşit olması gerekir.

⁽¹³⁾ Madde hükmüne göre; “Danıştay, bölge idare mahkemeleri, idare ve vergi mahkemelerinin esasa ve yürümenin 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.”

Geri dönüşüm cetvellerinin, İmar Kanununun 19 uncu maddesi gereğince encümen tarafından onaylanması gerekir.⁽¹⁴⁾ Bu husus, yetki ve şekilde paralellik ilkesinin de gereğidir. Encümen kararında iptal edilen uygulamanın varsa numarasının ve imar adalarının numaralarının belirtilmesi gerekir. Encümen tarafından onaylanan geri dönüşüm cetvellerinin bir ay süre ile askıda tutulması da gerekir.

Parselasyonu yapan idarenin, geri dönüşüm cetvelleri ile birlikte yeni bir parselasyon işlemi yapılması da mümkündür. Ancak, önemle vurgulanması gereken bir nokta şudur ki, iptal kararından sonra ikinci kez yapılacak parselasyon işleminin kök parseller esas alınarak yapılması gerekmektedir. Ancak böyle bir durumda, yargı kararı uygulanmış olur. Yani iptal kararından sonra ikinci kez yapılacak düzenleme ancak düzenleme öncesi duruma dönüş sağlandıktan sonra ve kök parseller üzerinden yapılabilir. Danıştay kararları da bu yöndedir. Örneğin Danıştay Altıncı Dairesinin 24.10.2003 tarihli ve E.2002/2368, K.2003/5127 sayılı kararında “*Bir bölgede parselasyon işleminin mahkemece iptal edilmesi halinde, düzenlemenin yapıldığı bölgede kadastral mülkiyete dönüş sağlanmış olacağından, yeni yapılan düzenlemenin, kadastral durum dikkate alınmak suretiyle yapılması gerekirken, iptal edilen düzenlemede yer alan parseller üzerinden yapılan düzenlemede mevzuata uyarlık bulunmamaktadır.*” ifadesine yer verilmiştir. Aynı Dairenin 08.03.2006 tarihli ve E.2004/1082, K.2006/953 sayılı kararında da, parselasyon işleminin iptal edilmesi halinde, yargı kararının uygulanmış sayılabilmesi için, kök parsel dönüşüm yapılarak işlem yapılması gerektiği vurgulanmıştır.

2.3. İptal kararından önce taşınmazların el değiştirmesi halinde yerine getirme

İptal kararının tapudaki kaydı yolsuz tescil haline getireceği yukarıda açıklanmıştır. Ancak iptal kararına kadar, iptal kararına konu olan parsellerin ya da bu parseller üzerinde kat mülkiyeti esasına kurulan bağımsız bölümlerin satış vb. suretle malikinin değişmiş olması muhtemeldir. Böyle bir durumda, parselasyon işleminin iptal edilmesi, sonradan taşınmazı elde eden üçüncü kişilerin durumunu tartışmalı hale getirmektedir.

Parselasyon işleminin idari yargı tarafından iptal edilmesi, işlemi en başından itibaren geçersiz ve tapu sicilini yolsuz kılmaktadır. Ancak, iptal tarihine kadar tapu siciline güvenerek iyi niyetle taşınmaz edinen kişilerin bu edinimlerinin korunması hukuk devleti ilkesinin gereğidir. Üstelik Medeni Kanunun 1023 üncü maddesi tapu siciline dayanarak iyi niyetle

⁽¹⁴⁾ Erdal Köktürk; (2007), s. 50.

mülkiyet veya başka bir aynı hak kazanan kişinin bu kazanımlarının korunmasını emretmektedir. Bu nedenle, parselasyon işleminin iptalinden önce iyi niyetle taşınmaz edinen kişilerin bu edinimlerinin korunması ve geri dönüşüm cetvellerinin buna göre düzenlenmesi gerektiği kanaatindeyiz.

İdare yargı tarafından verilen iptal kararından sonra taşınmazı edinen kişilerin durumu ise tartışmalıdır. Bazı yazarları, iptal kararından sonra aynı hak edinen kişilerin Türk Medeni Kanununun 1023 üncü maddesinin getirdiği korumadan yararlanamayacağını vurgulamaktadır. Örneğin Erdal Köktürk'e göre parselasyonun iptalinden sonra, iptal tarihi ile düzenleme öncesi duruma dönüş arasında geçen süre içerisinde tapu kayıtları yolsuz tescil halini almaktadır; sebepten ve illetten yoksun duruma düşen bir tapu kaydına dayanan kişi, iyi niyetli olsa bile, gerçekte bu iyi niyet var olmayan bir tasarrufta hukuksal sonuç vermez; taşınmazı edinen üçüncü kişi, iyi niyet savında bulunamaz.⁽¹⁵⁾ Bu yazarlara göre arazi ve arsa düzenlemesi işleminin idari yargı tarafından iptal edilmesi durumunda, iptal kararından sonra üçüncü kişilerin tapu siciline güvenerek iyi niyetli olsa bile edinimleri korunamaz; Bundan dolayı bu aşamada edinilen mülkiyetin, geri dönüşüm esnasında korunmasına da imkân yoktur. Kanaatimize göre, iptal kararı tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenmemiş ise, iptal kararından sonra da üçüncü kişilerin edinimlerinin Türk Medeni Kanununun 1023 üncü maddesi kapsamında korunması gerekir. Çünkü 1023 üncü madde yalnızca geçerli tapu kaydına dayanılarak kazanılan hakları değil, daha ziyade yolsuz tescil kaydına dayanılarak yapılan kazanımları korumaktadır. Doktrindeki hakim görüş de budur. Örneğin Oğuzman ve Seliçi, ister kurucu unsurlar eksik veya sakat olduğu için başlangıçta yolsuz olsun, isterse geçerli bir tescil aynı haktaki değişiklik yüzünden gerçeği aksettirmez hale gelmiş olsun, bu tescilini 1023 üncü maddenin uygulanmasına ve üçüncü kişilerin bu maddeye dayanarak iyi niyetle hak kazanmalarına imkan vereceğini ileri sürmüşlerdir. Arazi ve arsa düzenlemesi işlemlerine dayanılarak tapu siciline tescil edilen haklar da başlangıçta geçerli olmasına rağmen, idari yargının iptal kararı sonrasında, tescilin sebebi ortadan kalkmakta ve tescil yolsuz hale gelmektedir. Yolsuz tescile dayalı kazanımların 1023 üncü madde kapsamında korunması gerekir. Bu nedenle iptal kararından sonra da taşınmaz mülkiyeti veya sınırlı aynı hak edinen kişilerin bu edinimleri, 1023 üncü madde kapsamına girer.

Ancak 1023 üncü maddenin uygulanabilmesi için üçüncü kişinin iyi niyetli olması gerekir. Bu nedenle parselasyon işleminin iptal edildiğini bilen ya da bilebilecek durumda olan kişilerin, iptal kararından sonra edindikleri aynı haklar, korunamaz. Çünkü Medeni Kanunun 1024 üncü

⁽¹⁵⁾ Erdal Köktürk; (2007), s. 49.

maddesine göre bir aynı hak yolsuz olarak tescil edilmiş ise, bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi bu tescile dayanamaz. Bu kapsamda örneğin parselasyonun iptal edildiği tapu sicilinin beyanlar hanesine işlenmişse üçüncü kişinin iyi niyetli olması ve kazanımının korunması söz konusu olmayacaktır.

2.4. Yargı kararı uygulanırken düzenleme ortaklık payının iadesi meselesi

Parselasyon işlemi iptal edildiğinde, geri dönüşüm cetvelleri hazırlanarak düzenleme öncesi duruma dönüş yapılması gerektiği daha önceki bölümlerde ifade edilmişti. Bu bölümde bir başka konuya değinilecektir. Bilindiği üzere, arazi ve arsa düzenlemesi işleminde uygulamaya giren taşınmazlardan düzenleme ortaklık payı kesilmektedir. Geri dönüşüm cetvelleri hazırlanırken, kesilen bu düzenleme ortaklık payının da aynen iade edilmesi gerekir.

Verilecek hisse miktarı nasıl tespit edilir? Öncelikle şunu belirtelim: i = imar parseline yapılan tahsisi; k = kadastro parselinin yüzölçümünü; d = düzenleme ortaklık payı oranını göstermek üzere, imar parseline yapılacak tahsis miktarı (kadastro parselinden düzenleme ortaklık payı kesildikten sonra malike verilecek imar parseli miktarı), $i=k-(kxd)$ formülü ile hesaplanır. Bu formülü biraz değiştirerek, $i=kx(1-d)$ şeklinde yazabiliriz. Eşitliğin her iki tarafını (kxi) ile çarparsak formülümüz, $k=i/(1-d)$ halini alır ki, bu formül bize kadastro parseline düzenleme ortaklık payı ilave edilerek iade edilmesi gereken miktarı verir. Formüle göre; imar parseli yüzölçümünü, düzenleme ortaklık payı oranının 1 rakamından çıkarılması ile sonucu hesaplanan rakama bölünerek kadastro parseline iade edilmesi gereken miktar tespit edilir. Örneğin; imar parseli yüzölçümü 600 m² ve düzenleme ortaklık payı oranı % 40 ise kadastro parseline iade edilecek miktar; $k=i/(1-d)=600/(1-0,40)=600/0,60=1.000$ m² olarak tespit edilir.

Ancak uygulama iptal edilmeden önce satış vb. yollarla el değiştiren taşınmazlarda düzenleme ortaklık payının eski malike mi, yoksa yeni malike mi iade edileceği tartışma konusu olmaktadır. Bu konuda henüz herhangi bir içtihat bulunmamasına karşın genel görüş düzenleme ortaklık payının yeni malike iadesi yönündedir.⁽¹⁶⁾ Burada kullanılması mümkün en uygun kriter, yeni malikin kazanımının korunup korunmayacağıdır. Eğer yeni malikin edindiği aynı hakkın, bir önceki bölümde açıkladığımız şekilde korunması gerekiyor ise düzenleme ortaklık payı yeni malike iade edilmelidir.

⁽¹⁶⁾ Hüseyin Koçak; Metin Beyaz; (2007) *İmar Uygulamaları*, Ankara, Özkan Matbaacılık, s. 78.

3. Yargı kararının yerine getirilmemesi halinde eski halin ihyası davası

3.1. Genel olarak

Eğer parselasyonu yapan idare geri dönüşüm cetvellerini düzenlememişse yani düzenleme öncesi dönüşü sağlamamış ise tapu sicil müdürlüğünün resen değiştirme yetkisi yoktur. Bu durumda ilgililer, kadastral duruma dönüş sağlanabilmesi için eski halin ihyası davası açabilirler. Çünkü, ilgili idarenin geri dönüşüm yapmaması durumunda, idari yargının iptal kararı, parsel maliklerine durumun eski haline getirilmesini isteme ve dava etme hakkı verir. Bu şekilde uygulama öncesi duruma dönüş sağlanabilir.

Eski kaydın ihyası için açılacak davalarla ilgili hususlar aşağıda açıklanacaktır. Fakat burada ilk olarak bir başka hususu açıklamak gerekmektedir. Yargıtay kararlarına göre parselasyon işlemi, kamu idarelerince yapılan idari bir işlem niteliğinde olması nedeniyle, hatalı bir imar uygulaması sonucu tapuya yolsuz olarak tescil edilmiş taşınmazlar hakkında, eski halin ihyası davası açılmadan önce parselasyon işleminin iptali için idari yargıda dava açılması gerekir. Çünkü parselasyon işlemleri kamu düzenini ilgilendiren düzenlemelerdir. Bundan dolayı tapu sicilinde yapılan değişikliklerin ve düzenlemelerin dayanağını oluşturan idari kararlar (encümen kararı) ortadan kaldırılmadıkça idari kararlar oluşturulan mülkiyet durumu değiştirilemez. Bir başka ifade ile idari yargıda dava açılıp parselasyon işlemi iptal ettirilmeden adli yargıda, imar uygulaması sonucu oluşan parsellerin iptali ile eski kaydın ihyası davası açılması mümkün değildir. Yargıtay içtihatları da bu yöndedir. Örneğin Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 22.01.2003 tarihli ve E.2003/1-19, K.2003/3 sayılı kararında “imar parsellerinin dayanağını oluşturan idari işlem idare mahkemesinde iptal edilmeden idari işlemi ortadan kaldıracak biçimde genel yargı yerinde hüküm kurulamayacağı” ifade edilmiştir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu tarafından verilen 08.12.2004 tarihli ve E.2004/1-645, K.2004/662 sayılı kararda ise “Belediyenin şuyulandırma işlemi sonucunda oluşan sicil kaydı idari yargı yerinde iptal edilip ortadan kaldırılmadığı sürece hukuk mahkemesinde tapu iptali davası açılmayacağı” vurgulanmıştır.⁽¹⁷⁾ Yargıtay’ın bu konudaki görüşü, parselasyon işlemi ile mülkiyet hakkına

⁽¹⁷⁾ Benzer şekilde Yargıtay Birinci Hukuk Dairesinin 03.07.1992 tarihli ve E:1992/8159, K:1992/8857 sayılı kararında, “Şuyulandırma işlemi belediye encümeni kararı ile oluşturulduğundan idari niteliktedir. Bu nedenle anılan işlemler hakkındaki usulsüzlük iddialarının çözüm yeri idari yargıdır. Tapuya tescilin sebebinin teşkil eden işlem idari yargı yerince iptal edilip ortadan kaldırılmadıkça, tapu sicilinde düzeltme yapılmasına yasal olanak yoktur.” ifadesine yer verilmiştir.

*Arazi ve Arsa Düzenlemesi İşlemlerinin İptaline İlişkin Yargı Kararının
Sonuçları ve Eski Halin İhyası İçin Açılacak Davalarda
Görevli Yargı Meselesi*

müdahale edilse bile parselasyon işlemi idari yargıda iptal ettirilmeden adli yargıda mülkiyete ilişkin dava açılmayacağı yönündedir.

Ancak burada şu iki hususa değinmek de faydalı olacaktır: Birincisi, parselasyon işlemi ile mülkiyet hakkına müdahale edilmesi ve idari yargıda dava açma süresi kaçırılmış olması durumunda sorun nasıl çözülecektir? Örneğin uygulama esnasında Hazine adına tescil edilmesi gerekirken belediye ya da şahıs adına tescil edilen taşınmazlar için idari yargıda dava açma süresi kaçırılmış ise, idari yargıda iptal davası açılmayacağı gibi, adli yargıda da tapu iptali ve tescil davası açılmayacaktır. Böyle bir durumda ise mülkiyet hakkının idari bir işlemle sona erdirilmesi söz konusu olacaktır ki kanaatimize göre bu durum mülkiyet hakkına aykırı olduğu gibi hukuk tekniğine de uygun düşmemektedir. Bu nedenle parselasyon işleminin iptali için dava açma süresi geçmiş olsa bile doğrudan mülkiyete ilişkin konularda adli yargıda tapu iptali ve tescil davası (ya da gerekiyorsa eski halin ihyası davası) açılabilmesi gerektiği kanaatindeyiz. Örneğin parselasyon işlemi ile taşınmazı başkası adına tescil edilen taşınmaz malikinin idari yargıda dava açmaması bile adli yargıda tapu iptali davası açabilmesi gerekir. Böyle bir kabul, hukuk devletinde korunan mülkiyet hakkına daha uygun düşecektir.

Yargıtay'ın parselasyonun iptali için idari yargı yerinde dava açılmadan doğrudan adli yargıda tapu iptali davası açılabilmesine ilişkin kararları da mevcuttur. Örneğin Yargıtay Birinci Hukuk Dairesinin 26.03.2008 tarihli ve E.2007/12245, K.2008/3832 sayılı kararında “*imar uygulamasından mahkeme kararı ile gerçek kişilere ait olduğuna karar verilen fakat henüz tapuda tescil işlemi yapılmayan taşınmazın imar uygulaması esnasında Hazine adına tescil edilmesi durumunda, gerçek kişinin parselasyonun iptali için idari yargıda dava açmadan doğrudan adli yargıda açtığı tapu iptali davasının kabulüne karar verilmesi gerektiği*” vurgulanmıştır. Dava konusu olayda asliye hukuk mahkemesi kararıyla gerçek kişi adına tesciline karar verilen taşınmaz, tapuda tescil işlemi henüz yapılmayan imar uygulamasına Hazine taşınmazı olarak girmiştir ve imar uygulaması sonrasında Hazine adına tescil edilmiştir. İmar uygulaması üzerine şahıs tarafından adli yargıda tapu iptali davası açılmış, asliye hukuk mahkemesi, tescilin dayanağı olan parselasyon işlemi idari yargıca iptal edilmeden adli yargıda tapu iptali davası açılmayacağı gerekçesi ile davanın reddine karar vermiştir. Ancak ilk derece mahkemesinin kararı, Birinci Hukuk Dairesi tarafından bozulmuştur. Birinci Hukuk Dairesinin söz konusu kararında “*şahsın itirazının imar uygulamasının yanlış yapılmasına değil, sadece taşınmazın kendi adına tesciline ilişkin olduğu*” belirtilmiştir ki, bu husus vurgulamak istediğimiz ikinci husustur. Eğer kişilerin ya da Hazinesinin itirazı parselasyon işleminin kendisine değil de taşınmazın

mülkiyetine yönelik ise, bu durumda da doğrudan tapu iptali davası açılabilmesi gerektiği kanaatindeyiz. Çünkü böyle bir durumda itiraz, parselasyonun kendisine yönelik değildir. İtiraz, taşınmazın mülkiyetine yöneliktir. Bu taşınmazlar hakkında doğrudan tapu iptali tescil davası açılabilmesi de usul ekonomisi açısından faydalı olacaktır.

Ayrıca Yargıtay bazı alanlarda yapılan imar uygulamalarının yok hükmünde olduğunu kabul etmektedir. Örneğin, özel mülkiyet konusu olamayacak kıyılarda yapılan parselasyon işlemleri yok hükmündedir. Benzer şekilde aktif dere yataklarında yapılan imar uygulamaları da yok hükmündedir.⁽¹⁸⁾ Yok hükmünde olan işlemler, hukuk alanında hiç doğmamış sayılırlar. Bu nedenle, yok hükmünde olan işlemlerin iptali için dava açılmaz. Bundan dolayı, yok hükmünde olan parselasyon işlemi sonucu tapuya tescil edilen taşınmazlar hakkında (idari yargıda iptal kararına gerek olmaksızın) doğrudan adli yargıda tapu iptali davası açılabilir.⁽¹⁹⁾

3.2. İmar uygulaması sonucu oluşan parsellerin iptali ile eski kaydın ihyası davasında görev meselesi

İdari yargıda kesinleşen iptal kararı, ilgisine kadastral sicilin ihyasını (kadastral duruma dönülmesini) talep ve dava hakkı verir. Ancak, burada tapu iptali ve tescil davasının hangi yargı yerinde açılacağı sorunu gündeme gelmektedir. Bu konuda yargı kurumları farklı kararlar vermektedirler.

Eski halin ihyası amacıyla açılacak davalarda görev konusuyla ilgili olarak Uyuşmazlık Mahkemesinin 02.04.1990 tarihli ve E.1990/7, K.1990/7 sayılı kararında, 3194 sayılı İmar Kanununun 16, 17, 18 ve 19 uncu maddeleri gereği yapılan işlemlerin idari işlemler olduğu, bu işlemlere karşı açılacak davaların idari yargıda görülmesi gerektiği, bu işlemler sonucunda mülkiyetle ve tapu siciliyle ilgili işlemler tesis ediliyor olmasının sonucu değiştirmeyeceği vurgulanmıştır. Uyuşmazlık Mahkemesine göre 3194 sayılı İmar Kanununun 16, 17, 18 ve 19 uncu maddeleri, özel hukuk

⁽¹⁸⁾ Yargıtay Birinci Hukuk Dairesinin 12.05.2005, E: 2005/1703, K: 2005/6037 sayılı kararı: “Aktif dere yatakları, Türk Medeni Kanununun 715 ve 3402 sayılı Kadastro Yasasının 16/c maddeleri hükümleri gereği kamu malı niteliğinde, özel mülkiyete konu olamayacak ve tescile tabi olmayan yerlerdendir. Bu nitelikteki taşınmazlarda her ne surette olursa olsun sicil oluşturulması ve oluşan sicil kayıtlarına da değer verme olanağı yoktur. Anılan taşınmazlarda imar uygulamaları yapılmış olması da taşınmazların değinilen nitelikleri bakımından yapılan idari işlemlere değer verilmesine neden teşkil etmez. Diğer bir anlatımla bu taşınmazlar hakkındaki yapılan imar uygulamaları yok hükmündedir.”

⁽¹⁹⁾ Yargıtay Birinci Hukuk Dairesinin 25.04.2005, E.2005/4430, K.2005/5039 sayılı kararı.

*Arazi ve Arsa Düzenleme İşlemlerinin İptaline İlişkin Yargı Kararının
Sonuçları ve Eski Halin İhyası İçin Açılacak Davalarda
Görevli Yargı Meselesi*

hükümleri olmayıp idare hukuku kurallarıdır. Bu kurallar sonucu mülkiyetler ilgili olarak ortaya çıkan durumların, bu kurallarla birlikte değerlendirilmesi gerekir. Dolayısıyla sebebi ve dayanağı kamu hukuku kuralları olan tapu tescil, terkin veya iptal davalarının görüm ve çözüm yerinin idari yargı yeri olması gerekir. Aynı Mahkemeye göre idari yargıda tapu iptali ve tescil ya da eski kaydın ihyası davası açılmayacağı, idari yargı yerinin, iptal ve tam yargı davalarından başka davalara bakmayacağı, açılan davanın da iptal ve tam yargı davası olmadığı düşünülüyor ve sonucuna varılıyorsa, idare mahkemesi davayı görevden değil, bu gerekçelerle, esastan reddetmelidir.⁽²⁰⁾

⁽²⁰⁾ Kararda şu ifadeler yer verilmiştir: “Dava her iki yargı yerinde de belediyeye ait ve müstakil olarak inşaatı yapılmasına elverişli bulunmayan kamulaştırma artığı 38 metre karelik 24 nolu parselin 3194 sayılı Kanunun 17 nci maddesi hükmü uyarınca davacının mülkiyetindeki 10 numaralı ve 25 metre karelik bitişik parsel ile tevhide, takdir edilecek bedel üzerinden satışının temini ve tapuda davalı idare adına olan kaydın terkinine davacı adına tescil edilmesi istemi ile açılmış, davalı belediyede yetki, görev ve işlemleri ile savunmasının dayanağı olarak münhasıran İmar Kanununun, özellikle bu Kanunun 16, 17 ve 18 inci maddelerini göstermiş, bu nedenle davanın reddini istemiştir.

3194 sayılı İmar Kanununun 17 nci maddesinde: “Belediye veya valilik, kendi malı olan veya imar plânlarının tatbiki sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla, istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hasıl olan sahalardan müstakil inşaatı elverişli olmayan parçaları, bitişikteki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satmak, gayrimenkul sahiplerinin yola giden yerlerden dolayı tahakkuk eden istihkaklarını bedel takdiri suretiyle değiştirmek ve komşu gayrimenkul sahibi takdir edilen bedelle satın almaktan imtina ederse şüyulandırıp satmak suretiyle imar plânına uygunluğunu temin eder.” denilmektedir. Bu madde hükmü, maddede sözü edilen kamu arsasının, maddede açıklanan karşılıklarla, bitişik arsa veya bina sahibine teklif etmeye, belediyeleri yetkili kılmış, buna karşılık bitişik taşınmaz sahibinin belediye arsasını maddede açıklanan şartlarla satın almaktan imtina etmesi halinde belediyeye, imar plânına uygunluğu sağlamak için şüyulandırarak satmak hak ve yetkisini tanımıştır. Aynı Kanunun 16 ncı maddesinde; “Belediye ve mücavir alan hudutları içindeki gayrimenkullerin resen veya müracaat üzerine tevhid veya ifrazı, bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisi veya bu hakların terkinini, bu Kanun ve yönetmelik hükümlerine uygunluğu belediye encümenleri veya il idare kurullarınca onaylanacağı” öngörülmekte; 18 inci maddesinde de: “İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına ve belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar plânına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve resen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir.” hükümleri yer almaktadır.

Bu hükümler, özel hukuk hükümleri olmayıp idare hukuku kurallarıdır. Davacının istekleri, belediyenin işlemleri, dava ve savunma bu hükümlere dayanmaktadır. Davacı ve davalı arasındaki uyuşmazlık bu hükümlere göre çözümlenecektir. Ortada özel hukuk

Danıştay da Uyuşmazlık Mahkemesinin bu kararını gerekçe göstererek imar uygulaması sonucu oluşan tapu kaydının iptali ve eski halin ihyası istemi ile açılan davanın çözüm yerinin idari yargı olduğu yönünde karar vermektedir. Danıştay tapuda tescil işleminin idari işlem yönüne ağırlık vermekte ve gerek parselasyon sonucu oluşan parsellerin tapuya tescil işlemini ve gerekse parselasyonun yargı kararı ile iptal edilmesi ya da encümen tarafından iptal edilmesi halinde tapu sicilinin buna göre düzeltilmesi istemi üzerine tapu sicil müdürlüğü tarafından tesis edilen ret işlemlerinin idari işlemler olduğunu kabul etmektedir. Dolayısıyla; parselasyon işleminin idari yargı tarafından iptal edilmesi halinde tapu sicil müdürlüğüne tapu sicilinin buna göre düzeltilmesi ve kadastral durumunun yeniden tesis edilmesi için yapılan başvuru üzerine tapu sicil müdürlüğü tarafından tesis edilen işlem idari işlem niteliğindedir ve bu işlemin iptali istemi ile açılacak davaların idari yargıda görülmesi gerekir. Danıştay Altıncı Dairesinin 14.03.1995 tarihli ve E.1994/4550 K.1995/1016 sayılı kararına göre, parselasyonun tapuya tescili, parselasyonun iptali halinde tapuya yapılan başvurunun reddine ilişkin işlemler İmar Kanununun 19. maddesinin uygulanması niteliğinde idari işlemler olduğu için bu işlemlerin idari davaya konu olması mümkündür. Aynı Daire tarafından verilen 30.11.1993 tarihli ve E.1993/1631, K.1993/5107 sayılı kararda aynen “*Tapuların iptali istemine gelince, Uyuşmazlık Mahkemesinin 02.04.1990 tarihli ve E.1990/7, K.1990/7 sayılı kararı gereğince; dava konusu tapuların dayanağı 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi olduğundan davanın çözüm yerinin idari yargı olduğu kesindir.*” ifadesine yer verilmiştir. Danıştay 6. Dairesi, parselasyon sonucu oluşan tapuların iptali ve eski durumun ihyası için açılan idare mahkemesince tapuların iptaline yönelik davanın adli yargı yerlerinin görev alanına girdiği gerekçesiyle görev yönünden reddine karar verilmiş bir dava ile ilgili olarak verdiği 30.11.1993 tarihli ve E.1993/1631, K.1993/5107 sayılı kararında dava konusu tapuların

hükümlerine göre çözümlenecek bir konu yoktur. Özel hukuk hükümlerine dayanan alım - satım, v.s. ve bu sebeplerle bir gayrimenkulün devri, tapu sicilinden terkin ve tescili söz ve dava konusu değildir.

Davanın, mücerret (sebepden soyut) düşünülmemesi, sebebiyle birlikte değerlendirilmesi zorunludur. İnceleme konusu olayda da sebebi ve dayanağı kamu hukuku kuralları olan tapu tescil, terkin veya iptal davası bulunduğundan bunun görüm ve çözüm yerinin idari yargı yeri olması, bu nedenlerle... İdare Mahkemesinin 12.6.1979 günlü, 2247 sayılı Kanunun 19 uncu maddesi uyarınca vaki 13/12/1989 günlü ve 973 sayılı başvurusunun reddi gerekir. Ek olarak belirtmek gerekirse: idari yargı yerinin, iptal ve tam yargı davalarından başka davalara bakmayacağı; açılan davanın da iptal ve tam yargı olmadığı düşünülüyor ve sonucuna varılıyorsa, idare mahkemesi davayı görevden değil, bu gerekçelerle, esastan reddetmelidir.”

*Arazi ve Arsa Düzenlemesi İşlemlerinin İptaline İlişkin Yargı Kararının
Sonuçları ve Eski Halin İhyası İçin Açılacak Davalarda
Görevli Yargı Meselesi*

dayanağının 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi uygulaması olduğundan davanın çözüm yerinin idari yargı olduğu sonucuna varılmıştır.⁽²¹⁾

Yargıtay ise olayın mülkiyet boyutuna ağırlık vermektedir. Yargıtay kararlarına göre tapuya tescilin sebebi (illeti) olan parselasyon işlemi yargı kararı ile iptal edilirse tapudaki tescil yolsuz hale gelir. Bu yolsuz tescilin düzeltilmesine ilişkin davalar ise adli yargı yerinde görülür. Konu hakkında Yargıtay Birinci Hukuk Dairesi tarafından verilen 27.03.2003 tarihli ve E.2003/2956, K.2003/3604 sayılı kararda; “*Gerek imar kanunları ile yapılan parselasyon işlemlerinin gerekse imar affı yasalarında öngörülen imar ıslah çalışmalarının bir idari karara dayandığı kuşkusuzdur. İdari karara yönelik davaların inceleme yeri de idari yargıdır. O halde bu uygulamalar sonucu oluşan çap kayıtlarının iptali isteğiyle açılan davalar kayıtların oluşumuna esas alınan (diğer bir söyleyişle tapu kaydının illeti ve sebebi sayılan) idari kararın değiştirilmesi veya ortadan kaldırılması sonucunu doğuracağından, idari karar idari yargı yerinde ortadan kaldırılmadıkça genel yargıda tapu sicilindeki gerekli düzeltme yapılamaz. Ancak, somut olayda, çekişme konusu imar parselinin oluşmasına dayanak teşkil eden idari kararın idari yargı yerinde iptal edildiği anlaşılmaktadır. Hal böyle olunca imar parsellerinin sicillerinin, temelsiz yolsuz hale geldiği dikkate alınarak, bu konuda karar verilmesi görevinin adli yargı yerine ait olduğu göz ardı edilerek mahkemenin görevsizlik kararı vermesi doğru değildir.*” ifadelerine yer verilmiştir. Birinci Hukuk Dairesi tarafından verilen 27.01.2005 tarihli ve E.2004/14677, K.2005/468 sayılı kararda da “*Davacının (...) idari yargı yerinde açmış olduğu idari işlemin iptali davasının kabul edildiği, böylece imar parsellerinin hukuki dayanaktan yoksun hale geldiği anlaşılmaktadır. Bu durumda, yapılacak iş, kadastral parsel dönüşüm suretiyle davacı hakkının kendisine teslim edilmesinden ibarettir. Hal böyle olunca, davacının kadastral parselinin ihyası suretiyle davanın kabulüne karar verilmesi gerekir.*” ifadelerine yer verilmiştir. Adli yargıda açılacak eski durumun ihyası davasında adli yargı mahkemesi, davayı haklı bulması durumunda, öncelikle arazi ve arsa düzenlemesi sonucu oluşan parsellerin tapularının iptaline ve sonrasında eski kadastral duruma göre tapu sicilinin ihyasına karar vermelidir. Bu konuda ‘*tescil edilen parsellerin iptal edilerek uygulama öncesi duruma dönülmesi*’ yönünde açılan bir davada, Yargıtay Birinci Hukuk Dairesinin 18.04.1994 tarihli ve E.1994/2562, K.1994/5083 sayılı kararı ile onanan Elazığ 2. Asliye

⁽²¹⁾ İrfan Çakmak; (2010), *İmar Kanununda Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Yargısal Denetimi*, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi Anabilim Dalı Kentleşme ve Çevre Sorunları Bilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, s. 34.

Hukuk Mahkemesinin 28.12.1993 tarihli ve E.1993/347, K.1993/551 sayılı kararı ile; imar uygulaması nedeniyle yapılan tapu kayıtları ile bu parsellere ait imar haritaları ve krokilerin iptal edilmesine, bu parselleri normal kadastro tespitine ve haritalarına göre kadastro kayıtlarındaki payları oranında yeniden davacılar adına tesciline karar verilmiştir.⁽²²⁾

Görüldüğü üzere; Danıştay'ın olayın idari işlem boyutuna ağırlık vermesine karşılık, Yargıtay olayın mülkiyet boyutuna ağırlık vermektedir. Gerek Uyuşmazlık Mahkemesinin bu konudaki kararı ve gerekse Danıştay kararları dikkate alındığında Uyuşmazlık Mahkemesinin kararının ve buna dayanılarak Danıştay tarafından verilen kararların hukuk sistemimizle uyumlu olmadığı görülmektedir. Her şeyden önce Türk Medeni Kanunu tapu sicilinin, tapu memurları tarafından değiştirilmesine imkan tanımamaktadır. 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 1027 nci maddesi "*İlgililerin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memuru, tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararıyla düzeltebilir.*" hükmünü ihtiva etmektedir. Bu madde gereğince, tapu memuru (basit yazım hataları dışındaki hataları) ancak mahkeme kararıyla düzeltebilecektir. Bu durumda ilgilinin, tapu sicilinin eski haline getirilmesi için tapu siciline başvurmasının bir anlamı kalmayacaktır. İdare mahkemesi kararıyla tapu memurunu böyle bir değişiklik yapmaya zorlamak da mümkün değildir. Çünkü idari yargıda iptal ve tam yargı davaları dışında dava açma imkanı yoktur. İdari yargıda bu amaçla açılacak dava tam yargı davası olamaz. İptal davası ile tapu memurunun, kanun gereği reddettiği bir işleme tapu memurunu zorlayamaz. Çünkü tapu memuru, tapu sicilinin eski hale getirilmesine ilişkin talebi, Medeni Kanunun 1027 nci maddesini gerekçe göstererek reddedecektir ve Medeni Kanunun 1027 nci maddesi dikkate alındığında bu ret kararı doğrudur. Doğru olan bir karara karşı idare mahkemesinde dava açmanın da bir anlamı yoktur. Tapu memurunun, kanun gereği yapamayacağı bir işlem için başvuruda bulunulması anlamsızdır. İkinci olarak, yargı sistemimizde tapu siciline ilişkin davalar adli yargıda görülmektedir. Son olarak idari yargıda iptal ve tam yargı davası dışında başka bir dava açma imkanı bulunmamaktadır. Uyuşmazlık Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararında da bu durumda yapılacak işlem şu şekilde belirtilmiştir: "*İdari yargı yerinin, iptal ve tam yargı davalarından başka davalara bakmayacağı; açılan davanın da iptal ve tam yargı davası olmadığı düşünülüyor ve sonucuna varılıyorsa, idare mahkemesi davayı görevden değil, bu gerekçelerle, esastan reddetmelidir.*" O halde Uyuşmazlık Mahkemesinin bu kararını yorumlarsak ortaya şöyle bir sonuç

⁽²²⁾ Cemal İşleyici; (2010), *Son Gelişmeler Işığında 3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci Madde Uygulamaları ve Sonuçları*, Mahalli İdarelere Hizmet Dergisi, , s. 5.

*Arazi ve Arsa Düzenlemesi İşlemlerinin İptaline İlişkin Yargı Kararının
Sonuçları ve Eski Halin İhyası İçin Açılacak Davalarda
Görevli Yargı Meselesi*

çıkacaktır: Arazi ve arsa düzenlemesinin iptal edilmesinden sonra, bu düzenleme sonucu oluşan tapuların iptali ve eski tapu sicilinin ihyası amacıyla açılacak davalar idari yargıda görülecek ancak idare mahkemesi “idari yargı yerinin, iptal ve tam yargı davalarından başka davalara bakmayacağı” gerekçesiyle davayı görev yönünden değil, esas yönünden reddedecektir. Bu durumda, arazi ve arsa düzenlemesi sonucu oluşan tapuların iptali ve eski tapu sicilinin ihyası amacıyla idari yargıda açılacak davanın başarı şansı sıfırdır. İmar uygulamasının tapuya tescilin bir idari işleme dayandığı doğrudur, ancak imar uygulaması tapuya tescil edildiğinde idari işlem olma özelliğini kaybeder ve adli işlem halini alır.⁽²³⁾ Dolayısıyla artık işlemde yapılacak değişiklik ya ilgililerinin muvafakatı ile olur ya da mahkeme kararı ile olur.⁽²⁴⁾ Bütün bu gerekçelerle, bu tür davalara adli yargıda bakılması gerektiğini düşünüyoruz. Adli yargıda dava konusu edilecek tapuların, idari bir işlem olan arazi ve arsa düzenlemesi sonucu oluşmuş olması sonucu değiştirmez.

Sonuç

Arazi ve arsa düzenlemesi işlemleri idari yargı tarafından iptal edildiğinde işlem iptal edilmiş olur. İptal kararının kimler açısından sonuç doğuracağı ise, işlemin iptalini gerektiren hukuki eksiklik ya da sakatlığın niteliğine göre değişmektedir. Eğer yalnızca davacının parselini ilgilendiren hukuki bir sakatlık söz konusu ise belediye encümeni kararı yalnızca o parsel yönünden iptal edilir ve iptal kararı sadece bu davacı yönünden sonuç doğurur. Buna karşılık arazi ve arsa düzenlemesindeki sakatlık tüm parselleri ilgilendiren genel bir durum ise encümen kararı tüm parseller yönünden iptal edilir ve tüm parseller açısından sonuç doğurur.

Arazi ve arsa düzenlemesi işleminin iptal edilmesi, bu işleme dayalı olarak tesis edilen tapu sicillerini yolsuz tescil durumuna sokar. Fakat bu sicillerin tapu sicil müdürlükleri tarafından resen düzeltilmesine imkan yoktur. Bir başka ifadeyle arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin iptal kararları, kendiliğinden sonuç doğurmazlar. Bu iptal kararlarının ilgili belediye ye ya da il özel idaresi tarafından uygulanması gerekir. Yargı kararının yerine getirilmesi, geri dönüşüm cetvellerinin hazırlanıp encümen tarafından onaylandıktan sonra tapu sicilinin, arazi ve arsa düzenlemesinden önceki hale getirilmesiyle olur. İdare, iptal kararının kendisine tebliğinden itibaren 30 gün içinde bu gerekliliği yerine getirmek zorundadır.

⁽²³⁾ Melih Ersoy; (2000), *İmar Planı Uygulamalarında Düzenleme İşlemi*, Mekan Planlama ve Yargı Denetimi, (Derleyenler: Melih Ersoy; H. Çağatay Keskinok;), Ankara, 2000, s. 7.

⁽²⁴⁾ Metin Beyaz; (1995), *Belediyelerin Hatalı İmar Uygulamaları*, Mülkiyet Dergisi, 6(17), s. 4.

İptal kararı ilgili idare tarafından yerine getirilmez ise yapılması gereken ilk işlem, arazi ve arsa düzenlemesinden önceki kadastral durumun ihyası için dava açılmasıdır. Çünkü yargı kararının belediye tarafından uygulanmaması durumunda tapu sicil müdürlüğünün, tapu sicilini resen eski hale getirme yetkisi yoktur. Bunun için muhakkak bir “*eski kaydın ihyası*” davası açılması gerekmektedir. Fakat eski kaydın ihyası davasının hangi yargı yerinde açılacağı konusunda içtihat uyumsuzluğu söz konusudur. Danıştay ve Uyuşmazlık Mahkemesi eski kaydın ihyası açısından tapuda tescil işleminin idari işlem yönüne ağırlık vermekte ve gerekse parselasyon sonucu oluşan parsellerin tapuya tescil işlemini ve gerekse parselasyonun yargı kararı ile iptal edilmesi halinde tapu sicilinin buna göre düzeltilmesi istemi üzerine tapu sicil müdürlüğü tarafından tesis edilen işlemlerin idari işlemler olduğunu kabul etmektedir. Dolayısıyla; parselasyon işleminin idari yargı tarafından iptal edilmesi halinde tapu sicil müdürlüğüne tapu sicilinin buna göre düzeltilmesi ve kadastral durumunun yeniden tesis edilmesi için yapılan başvuru üzerine tapu sicil müdürlüğü tarafından tesis edilen işlem idari işlem niteliğindedir ve bu işlemin iptali istemi ile açılacak davaların idari yargıda görülmesi gerekir. Bu konudaki idari yargı uygulaması Uyuşmazlık Mahkemesinin 02.04.1990 tarihli ve E.1990/7, K.1990/7 sayılı kararına dayanmaktadır.

Buna karşılık Yargıtay kararlarına göre tapuya tescilin sebebi (illeti) olan parselasyon işlemi yargı kararı ile iptal edilirse tapudaki tescil yolsuz hale gelir. Bu yolsuz tescilin düzeltilmesine ilişkin davaların hangi yargı yerinde görüleceği konusunda yüksek yargı makamları arasında içtihat ayrılığı söz konusudur. Uyuşmazlık Mahkemesi ve bu Mahkemenin kararlarına dayanarak Danıştay, İmar Kanunu'nun 16, 17, 18 ve 19 uncu maddeleri kapsamında tesis edilen işlemlerin idari işlemler olduğu, bu işlemlere karşı açılacak davaların idari yargıda görülmesi gerektiği, bu işlemler sonucunda mülkiyetle ve tapu siciliyle ilgili işlemler tesis ediliyor olmasının sonucu değiştirmeyeceği yönünde karar vermiştir. Buna karşılık Yargıtay konunun mülkiyet yönünde ağırlık vermekte ve parselasyon işleminin idari yargı tarafından iptal edilmesi durumunda, eski kaydın ihyası için açılacak davaların adli yargının görev alanı içerisine girdiğine karar vermektedir. Her iki yargı organı da konuyu kendi görev alanı içerisinde değerlendirdiğine göre geri dönüşümün ilgili belediye tarafından yapılmaması durumunda; tapu sicil müdürlüğüne başvurularak parselasyon öncesi duruma dönülmesinin talep edilmesi, tapu sicil müdürlüğünce tesis edilecek işleme göre idari yargıda bu işlemin iptali için dava açılmasının ya da doğrudan adli yargıda eski halin ihyası davası açılmasının mümkün olduğunu düşünüyoruz.

*Arazi ve Arsa Düzenlemesi İşlemlerinin İptaline İlişkin Yargı Kararının
Sonuçları ve Eski Halin İhyası İçin Açılacak Davalarda
Görevli Yargı Meselesi*

KAYNAKÇA

Beyaz, Metin; (1995), *Belediyelerin Hatalı İmar Uygulamaları*, Mülkiyet Dergisi, 6(17).

Çakmak, İrfan; (2010), *İmar Kanununda Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Yargısal Denetimi*, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi Anabilimdalı Kentleşme ve Çevre Sorunları Bilim Dalı Yüksek Lisans Tezi.

Ersoy, Melih; (2000), *İmar Planı Uygulamalarında Düzenleme İşlemi, Mekan Planlama ve Yargı Denetimi*, (Derleyenler: Ersoy, Melih; Keskinok, H. Çağatay;), Ankara, 2000.

İşleyici, Cemal; (2010), *Son Gelişmeler Işığında 3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci Madde Uygulamaları ve Sonuçları*, Mahalli İdarelere Hizmet Dergisi.

Kaya, Mustafa; (1998), *İmar Uygulamalarının İptaline Yönelik Adli ve İdari Yargıca Verilen Kararların İnfazı*, Tapu ve Kadastro Dergisi, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yayını, Ankara, Yıl 10, Sayı 23.

Koçak, Hüseyin; Beyaz, Metin; (2007), *İmar Uygulamaları*, Ankara, Özkan Matbaacılık.

Köktürk, Erdal; (2007), *Arsa Düzenlemeleri ve Yargı İlişkisi (18 inci Maddenin İdari Yargıda İptali ve Ortaya Çıkan Sorunlar)*, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Yayınları, İstanbul.

Şimşek, Suat; (2010), *İmar Hukuku*, Milli Emlak Kontrolörleri Derneği, Ankara.