Hazine Adına Tespitte Zilyetlik

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 1. Hukuk Dairesi	01.04.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/1879	2026/2483	3402 s.K. m.14, 3402 s.K. m.12, TMK 640

ÖZET

Malikin kimliği bilinemediği için Hazine adına tespit edilen tarlada istinaf, terekeye temsilciyle açılan davayı kabul etti. Yargıtay; tutanaktaki kişi ile murisin aynı kişi olup olmadığı araştırılmadan ve hava fotoğrafı incelenmeden karar verilemeyeceği gerekçesiyle bozdu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/hazine-adina-tespitte-zilyetlik-hava-fotografi-2026-2483/ →

Karar metni

Yargıtay Karar Arama sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

1. Hukuk Dairesi 2026/1879 E. , 2026/2483 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ: Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 10. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2023/1444 E., 2024/1180 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ:...Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2017/61 E., 2019/126 K.

Bölge Adliye Mahkemesince bozmaya uyularak yapılan yargılama sonucunda davanın kabulüne ilişkin olarak verilen karar davalı ... vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

- K A R A R-

Dava, kadastro öncesi nedene dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

Kadastro sonucu ...li,...ilçesi, ...Köyü 1 55... parsel sayılı 23726, 11... yüzölçümündeki taşınmazın tarla vasfıyla ve edinme nedeninde ... adındaki bir şahıs tarafından kullanıldığı ancak baba adı ve

yaşı ile tam olarak nerede ikamet ettiği bilinemediği" açıklanmak suretiyle davalı ... adına tespit ve tescil edildiği anlaşılmaktadır.

Davacı vekili; 1 55... parsel sayılı taşınmazın maliki olduğunu, kadastro çalışmaları sırasında taşınmazın yüzölçümünün 23.726,11 m² olarak davalı adına yazıldığını ileri sürerek tapu kaydının iptali ile davacı adına kayıt ve tesciline karar verilmesini istemiştir.

Davalı ... vekili; nizalı taşınmazın 2007 yılında yapılan kadastro çalışmaları sırasında Maliye Hazinesi adına tespit gördüğünü, davacının zilyetlik iddiasında bulunmadığını belirterek davanın reddini savunmuştur.

İlk Derece Mahkemesinin 22.03.2019 tarihli ve 2017/61 Esas, 2019/126 Karar sayılı kararıyla; nizalı taşınmazın tesis kadastrosunun 27.08.2007 tarihinde kesinleştiği, taşınmazın kadastro tutanağında edinme sebebi olarak taşınmazın tapu ve vergi kaydına rastlanılmadığı, muhtar ve bilirkişilerden edinilen bilgilere göre ... isimli şahsın kullanımında olduğu, bu şahsın baba adı ve nerede ikamet ettiğinin bilinmediği şeklinde açıklandığı davacının zilyetlik koşullarının aktarmalı olarak gerçekleştiğini ispat edemediği, dava konusu taşınmazın davalı ... adına tescilinden dava tarihine kadar geçen sürede davacının itirazda bulunmamış olmasının hayatın olağan akışına aykırı olduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, karara karşı davacı vekili tarafından istinaf başvurusunda bulunulması üzerine Bölge Adliye Mahkemesinin 03.03.2021 tarihli ve 2020/1547 E- 2021/363 K sayılı kararı ile; dinlenen mahalli bilirkişi ve tanıkların, taşınmazın davacının babası ...'a ait olduğu ve mirasçıları arasında taksim yapılıp yapılmadığı hususunu bilmedikleri yönünde beyanda bulundukları, davacının babası olan murisin 23.01.1993 tarihinde vefat ettiği, taksimle taşınmazın davacıya kaldığının ispatlanamadığı, davacı vekilince tüm mirasçılar adına tescil istenilmeyip sadece davacı adına tescil istemiyle dava açıldığı, muristen intikal ettiği iddiasıyla 3. kişilere karşı açılan davalarda, dava dışı mirasçılar olması halinde tüm mirasçılar adına tescil istenilmediği için dışarıda kalan mirasçıların davaya katılmalarının sağlanması veya miras ortaklığına temsilci yoluyla davanın yürütülmesinin mümkün olmadığı, davanın dava şartı yokluğu sebebiyle reddine karar verilmesi gerektiği gerekçesiyle Mahkeme hükmü kaldırılarak davanın reddine karar verilmiş, söz konusu kararın davacı vekili tarafından temyizi üzerine Dairenin 17.05.2023 tarihli ve 2021/6317 E- 2023/2646 K sayılı kararı ile ; davacı vekilinin davaya konu taşınmazın davalı adına olan tapu kaydının iptali ile davacı adına tapuya kayıt ve tescili istemiyle dava açtığı, yargılama devam ederken davacı vekili tarafından dosyaya sunulan 11.10.2018 tarihli dilekçeyle kök murisin mirasçılarının davaya dahil edildiği, akabinde yine davacı vekili tarafından bila tarihli olarak dosyaya sunulan talep dilekçesiyle davaya konu taşınmazın davalı adına olan tapu kaydının iptali ile davacı ... dahili davalılar adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmesini talep ettiği, yargılama sırasında son celsede bir kısım dahili davalıların davacı vekilinin talebine katıldıkları yönünde beyanda bulundukları, davacının iştirak (elbirliği) halinde mülkiyet hükümlerine tabi olan kök murisin terekesine dahil olduğunu iddia ettiği taşınmaz yönünden, terekeye karşı üçüncü kişi durumundaki kişiler aleyhine miras payına yönelik olarak dava açmalarının hukuken mümkün bulunmadığı, elbirliği halinde mülkiyet hükümlerine tabi bulunan bir terekede, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 6 40... . maddeleri uyarınca, davanın tüm mirasçılar tarafından birlikte açılması gerektiği, davanın taşınmazın terekeye döndürülmesine yönelik olduğu,

diğer mirasçıların davaya dahili davalı olmalarının sonuca etkisi bulunmadığı gözetilerek Mahkemece, mirasçıların tamamının davaya muvafakatlerinin sağlanması veya 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 640. maddesi gereği terekeye temsilci tayin ettirilmesi suretiyle karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesinin doğru olmadığı gerekçesi ile kararın bozulmasına karar verilmiş, bozmaya uyularak yapılan yargılama neticesinde Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararı ile; davanın, taşınmazın terekeye döndürülmesi istemi ile açıldığı, davalı ...'nin gerek cevap dilekçesinde gerekse 14.03.2018 tarihli dilekçesinde taşınmazın Hazinenin "özel mülkiyetinde olduğunu" bildirdiği, yine çekişmeli taşınmaza ait kadastro tutanağı incelendiğinde taşınmazın özel mülkiyete tabi olduğunun kabul edildiği ancak "malikin kimlik bilgileri bilinemediğinden hak kaybına sebebiyet vermemek için" Hazine adına tarla vasfıyla tespit yapıldığının açıklandığı, yapılan bu tespitin kesinleştiği gözetildiğinde taşınmazın özel mülkiyete konu olduğu yönüyle taraflar arasında bir ihtilaf bulunmadığı, alınan ziraat bilirkişi raporunda taşınmazın makineli tarım uygulamalarına uygun olduğunun bildirildiği, orman bilirkişi raporunda toprak muhafaza karakteri taşımadığının bildirildiği, kaldı ki çekişmeli taşınmazın etrafının özel mülkiyete tabi taşınmazlar ile çevrili bulunduğu, yine mahallinde yapılan keşifte dinlenilen yerel bilirkişi ve tanıkların genel olarak çekişmeli taşınmazın özel mülkiyete tabi taşınmaz olduğu ve malikinin de davacının murisi ... olup adı geçen tarafından satın alındığını bildirdikleri hususları birlikte gözetildiğinde tarla vasfıyla özel mülkiyete tabi olduğunda kuşku bulunmayan nizalı taşınmazın davacının miras bırakanı ... terekesine ait olduğu, ayrıca tespit günü ile dava tarihi arasındaki yaklaşık 9,5 yıllık süre farkı düşüldüğünde ziraat bilirkişinin kullanılmadığını bildirdiği zamanın da iradi terk olarak kabul edilmesinin mümkün olmadığı, sonuç olarak ... terekesi lehine tespit günü itibariyle 3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun 14. maddesinde ön görülen kazandırıcı zaman aşımı zilyetliği ile edinme koşullarının gerçekleştiği, öte yandan davacı vekilinin 22.03.2019 tarihli duruşmada mirasçı ... payına isabet edecek hissenin kendisi adına tescil talebinde bulunduğu, ancak dosya kapsamında mirasçı ...'ın payını davacıya devir ettiğine yönelik açık bir kabul beyanı bulunmadığı gibi bu yönde ispata elverişli delil de bulunmadığı ve bozma ilamı içeriği gibi terekeye temsilci atandığı gerekçeleri ile davanın kabulüne karar verilmiştir.

Ne var ki; Bölge Adliye Mahkemece, yazılı şekilde dava konu taşınmazın özel mülkiyete konu yerlerden olduğu ve davacı yararına zilyetlikle kazanım koşullarının oluştuğu gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmiş ise de; yapılan araştırma ve uygulamanın hükme yeterli olduğunu söyleyebilmek mümkün değildir.
Şöyle ki; çekişme konusu 1 55... parsel sayılı taşınmazın 27.08.2007 tarihli kadastro tutanağında; taşınmazın tarım arazisi olduğu, muhtar ve bilirkişilerin ifadelerinden anlaşıldığı üzere ... adındaki bir şahıs tarafından kullanıldığı, bu şahsın baba adı, yaşı ve nerede ikamet ettiğinin tam olarak bilinemediği gibi kimlik bilgilerine de tam ve doğru olarak ulaşılamadığı, herhangi bir yanlışlığa meydan verilmemesi kanaatiyle tarla vasfıyla Hazine adına tespitinin yapıldığı hususlarının belirtildiği, söz konusu tespitin 28.12.2007 tarihinde kesinleştiği anlaşılmakta ise de yapılan keşifte dinlenen mahalli bilirkişi ve tapulama bilirkişilerine kadastro tutanağında ismi geçen ... hakkında herhangi bir bilgi sorulmadığı gibi, davacı ... ile aynı kişi olup olmadığı yönünde de bir araştırma yapılmadığı, dinlenen mahalli bilirkişi beyanları arasında çelişki bulunduğu, taşınmazlar üzerindeki

zilyetliğin başlangıcı ve sürdürülüş biçimini en iyi belirleme yöntemi hava fotoğrafı incelemesi olduğu halde usulünce hava fotoğraflarından yararlanılmadığı açıktır.

Hâl böyle olunca; doğru sonuca varabilmek için Mahkemece öncelikle,...Müdürlüğü WEB sitesinin hava fotoğrafı sorgulama sayfasına girilmek suretiyle taşınmazların bulunduğu köyü/mahalleyi kapsayacak şekilde hangi yıllara ait hava fotoğrafı olduğu araştırılıp belirlenmek ve (denetimin sağlanması bakımından) ilgili sayfanın çıktısı dosya içerisine konulmak suretiyle buradan elde edilen verilere göre kadastro tespit tarihinden 15-20-25 yıl öncesine (bulunmadığı takdirde bu tarihlere en yakın tarihlere) ait farklı dönemlerde çekilmiş en az üç adet stereoskopik hava fotoğrafı tarihleri açıkça yazılmak suretiyle...Müdürlüğünden getirtilmeli, kadastro tutanağında ismi geçen ... ile davacı ...'ın aynı kişiler olup olmadığı araştırılmalı, bundan sonra mahallinde yaşlı, tarafsız, yöreyi iyi bilen, davada yararı bulunmayan, taşınmazın bulunduğu köyde ve komşu köylerde ikamet eden şahıslar arasından seçilecek yerel bilirkişi kurulu ve aynı yönteme göre tespit edilecek taraf tanıkları ile teknik bilirkişi, jeodezi ve fotogrametri uzmanı bilirkişi ve ziraat mühendisi bilirkişinin katılımıyla yeniden keşif yapılmalı, yapılacak keşifte dinlenilecek mahalli bilirkişi ve tanıklardan çekişmeli taşınmazların öncesinin ne olduğu, kime ait bulunduğu, kimden kime nasıl intikal ettiği, kim ya da kimler tarafından hangi tarihten itibaren ve ne şekilde kullanıldığı, tespit tarihinden geriye doğru davacılar ve murislerinin 20 yılı aşkın zilyetliklerinin bulunup bulunmadığı hususlarında maddi olaylara dayalı ayrıntılı bilgi alınmalı, beyanları arasındaki çelişkiler gerektiğinde yüzleştirme yapılmak suretiyle giderilmeye çalışılmalıdır.

Ziraat mühendisi bilirkişiden dava konusu taşınmazların öncesinin ne olduğunu, üzerindeki zilyetliğin hangi tarihten beri ve hangi tasarruflar ile sürdürüldüğünü açıklayıp tarımsal niteliğini belirten, taşınmazın değişik yönlerden çekilmiş fotoğrafları ile desteklenmiş bilimsel esaslara ve somut verilere dayalı ayrıntılı ve gerekçeli rapor alınmalıdır.

Jeodezi ve fotogrametri uzmanı bilirkişiden, hava fotoğraflarının stereoskop aletiyle incelenmeleri neticesinde taşınmazların sınırlarını, önceki ve şimdiki niteliğini, sürdürülen zilyetliğin başlangıcını, şeklini ve süresini belirtir şekilde rapor istenmelidir.

Fen bilirkişisine ise keşfi takibe imkan verir kroki ve rapor düzenlettirilmeli; bundan sonra tüm deliller birlikte değerlendirilerek sonucuna göre karar verilmelidir.

Yukarıda değinilen hususlar göz ardı edilip eksik inceleme ile yazılı olduğu şekilde karar verilmesi isabetsizdir.

Davalı ... vekilinin temyiz itirazlarının değinilen yönlerden kabulü ile Bölge Adliye Mahkemesi kararının BOZULMASINA, Temyiz eden davalı ... harçtan muaf olduğundan, bu hususta karar verilmesine yer olmadığına, Dosyanın kararı veren Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 10. Hukuk Dairesine gönderilmesine, 01.04.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.