

# TAŞINMAZ HUKUKU

Av.Keriman ALTAY

# 178 Sayılı Maliye Bakanlığının Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanun Hükümünde Kararname

Madde:9/d Hazinesinin mülkiyetindeki taşınmazlar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların ayn'ıyla ilgili her türlü davaları takip etmek ve icra işlemlerini yapmak,

\***Hazine;** genel bütçe ile idare edilen kamu kuruluşlarının taşınır ve taşınmaz malları, hakları, alacakları ve borçları açısından devlet tüzel kişiliğine verilen addır.

\***Hazine taşınmazı:** Söz konusu kuruluşların çeşitli yollarla edindikleri ve tapu sicilinde Hazine adına kayıtlı veya niteliği itibariyle Hazine adına kaydedilen taşınmaz mallar.

\*5018 sayılı Kamu Mali Yönetim ve Kontrol Kanunu M.12/3: de **genel bütçe;** devlet tüzel kişiliğine dahil olan ve bu kanuna ekli (1) sayılı cetvelde yer alan kamu idarelerinin bütçesi

Olarak tanımlanmıştır.

- \*5018 S.K. m45/1 :Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin edindiği taşınmazlar Hazine adına,**
- \*diğer kamu idarelerine ait taşınmazlar ise tüzel kişilikleri adına tapu sicilinde tescil olunur.**
- \*Hazine adına tescil edilen taşınmazlar Maliye Bakanlığı tarafından yönetilir.**

- \* **Kamu malları**: Devletin veya kamu tüzel kişiliğine sahip idarelerin, kamu hizmetini ifa ederken kullandıkları ve yararlandıkları mallardır.
- \* Kamu malı kavramıyla ilgili en açık ve ayrıntılı yasal düzenleme, 3402 sayılı Kadastro Yasasının 16. maddesinde yer almakta, bu maddede "Kamu Malları" başlığı altında, kamunun ortak kullanımına veya bir kamu hizmetinin görülmesine ayrılan yerler hakkında ayrıntılı düzenlemeler bulunmakta, eş düzenlemelere 4721 sayılı Türk Medeni Yasasında ( madde 715, 999 ) yer verilmektedir.

*Sahipsiz yerler ve yararı kamuya ait mallar*

*MADDE 715.- Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır.*

*Aksi ispatlanmadıkça, yararı kamuya ait sular ile kayalar, tepeler, dağlar, buzullar gibi tarıma elverişli olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynaklar, kimsenin mülkiyetinde değildir ve hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamaz.*

*Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait malların kazanılması, bakımı, korunması, işletilmesi ve kullanılması özel kanun hükümlerine tabidir.*

*MADDE 999.- Özel mülkiyete tâbi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir aynî hakkın kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kaydolunmaz. Tapuya kayıtlı bir taşınmaz, kayda tâbi olmayan bir taşınmaza dönüşürse, tapu sicilinden çıkarılır.*

## *Kamu Malları*

*Madde 16 - Kamunun ortak kullanılmasına veya bir kamu hizmetinin görülmesine ayrılan yerlerle Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlerden:*

*A) Kamu hizmetinde kullanılan, bütçelerinden ayrılan ödenek veya yardımlarla yapılan resmi bina ve tesisler, (Hükümet, belediye, karakol, okul binaları, köy odası, hastane veya diğer sağlık tesisleri, kütüphane, kitaplık, namazgah, cami genel mezarlık, çeşme, kuyular, yunak ile kapanmış olan yollar, meydanlar, pazar yerleri, parklar ve bahçeler ve boşluklar ve benzeri hizmet malları) kayıt, belge veya özel kanunlarına göre Hazine, kamu kurum ve kuruluşları, il, belediye köy veya mahalli idare birlikleri tüzelkişiliği, adlarına tespit olunur.*



*B) Mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi paralı veya parasız kamunun yararlanmasına tahsis edildiği veya kamunun kadimden beri yararlandığı belgelerle veya bilirkişi veya tanık beyanı ile ispat edilen orta malı taşınmaz mallar sınırlandırılır, parsel numarası verilerek yüzölçümü hesaplanır ve bu gibi taşınmaz mallar özel siciline yazılır.*

*Bu sınırlandırma tescil mahiyetinde olmadığı gibi bu suretle belirlenen taşınmaz mallar, özel kanunlarında yazılı hükümler saklı kalmak kaydıyla özel mülkiyete konu teşkil etmezler.*

*Yol, meydan, köprü gibi orta malları ise haritasında gösterilmekle yetinilir.*

*C) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalar, tepeler, dağlar (bunlardan çıkan kaynaklar) gibi, tarıma elverişli olmayan sahipsiz yerler ile deniz, g l, nehir gibi genel sular tescil ve sınırlandırmaya tabi değildir, istisnalar saklıdır.*

*D) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ormanlar, bu Kanunda hüküm bulunmayan hallerde, özel kanunları hükümlerine tabidir.*

## **Hizmet malları:**

**3402 sayılı K.K.nun 16/ a fıkrasında hizmet malları örnek verilmek suretiyle sayılmış, bunların ilgili kamu kurum veya kuruluşu adına tespit ve tescil edileceği hüküm altına alınmıştır. Hizmet malları kamu hizmetinde kullanılan ve kamu hizmetinin görölmesine tahsis edilen mallardır. Burada önemli olan tahsis iradesidir. Hizmet malları nitelik olarak “özel mülkiyete” konu olan yerlerden olmadığı için olağanüstü zamanaşımı ile kazanılması mümkün değildir.**

**Örn:Belediye, mezarlık, su deposu, hükümet konağı, Sağlık ocağı**

**Orta malları** 3402 K.K.nın 16/b fıkrasında mera, yaylak ve harman yeri gibi sayılan kamunun ortak kullanımına sunulan/kamu hizmetine ayrılan yerlerdir. Orta mallarında tahsis belgesi- veya kadimden(öncesi bilinmeyen bir zaman) beri bu amaçta kullanıp kullanılmadığı aranır. Orta malları da özel mülkiyete konu olmaz, sınırlandırılır ve özel sicile kaydedilir. Yol meydan köprüler ise haritasında gösterilir.



**Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kayalar v.d. gibi yerler doğal niteliklerinin bir sonucu olarak ayrıca tahsise gerek kalmaksızın doğrudan doğruya kamunun ortak kullanılmasına açık bulunan mallardır. Sahipsiz mallar herkesin doğrudan doğruya ortak yararlanmasına açık, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerdir.**

## **ORMANLAR:**

**Anayasa, 6831 sayılı Orman Kanunu ve 3402 Sayılı Kadastro Kanunu hükümleri gereğince kamu malıdır. Özel mülkiyete konu olamaz. Tapuya tescil edilmesi bu niteliğini değiştirmez ve özel hukuk kurallarının bağlı olduğu yasalara tabi tutulamaz. Kazandırıcı zamanaşımı ya da başka bir yolla edinilemez.**

## **KIYILAR:**

**Kadastro Kanunu'nun 16. maddesinin C fıkrasında açıkça belirtilmemekle beraber, deniz, göl, akarsu kıyıları ve sahil şeritleri Devlet'in hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerdir ve sınırlandırma dışı bırakılır. 1982 tarihli TC. Anayasa'sının 43 ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu'nun 5. maddesine göre kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır.**

## **Kamu malları:**

- \* Özel mülkiyete konu olmaz.**
- \* Kazandırıcı zamanaşımı ya da başka bir yolla edinilemez.**
- \* Kamu malının her hangi bir nedenle özel mülk olarak tapuya tescil edilmesi M.Y.'nin 1025. maddesindeki “yolsuz tescil” niteliğindedir. Kamu malının yolsuz ve hata ile tescil edilmesi o yerin özde tescile tabi bulunmama (kamu malı olma) niteliğini değiştirmez ve bu tür taşınmazlar hakkında özel mülklerde uygulanan T.M.Y.nin 1023 (931) maddesindeki iyiniyet ve tapu siciline güven ilkesi de uygulanamaz.**
- \* Devir ve ferağ edilemezler.**
- \* Hacedilemezler (İİK.m.82)**
- \* Kamulaştırılmazlar.(2942 K.K. m.30.idareler arası devir düzenlenmiştir.)**
- \* TCK ve diğer kanunlarda da ayrıcalıklı korumaya tabidirler.**
- \* Kanunen öngörülmedikçe üzerlerinde sınırlı aynı hak tesis edilemez**

## **Hazine adına tescil aşağıdaki hallerde olabilir.**

•*İdari tescil:2644 sayılı Tapu Kanunu Madde 1:*

“Gayrimenkullerin tescilinde o gayrimenkul Devlete ait ise bulunduğu yerdeki en büyük mal memuru, hususi idareye ait ise vali, evkafa ait ise evkaf müdürü veya memuru, belediyeye ait ise belediye reisi, köye ait ise muhtar ve mahsus kanunla teşekkül etmiş diğer hükmi şahıslara ait ise bunların kanuni mümessilleri salahiyetlidirler.”

•3402 sayılı Kadastro Kanunu Madde 18 – Yukarıdaki maddelerin hükümleri dışında kalan ve tescile tabi bulunan taşınmaz mallar ile tarım alanına dönüştürülmesi veya ekonomik yarar sağlanması mümkün olan yerler Hazine adına tespit olunur.



## **Özel Kanunlar gereğince Hazineye intikal eden Taşınmazlar**

**-3.3.1340 gün ve 431 sayılı Hilafetin ilgasına ve  
Hanedanı Osmaniyenin Türkiye Cumhuriyeti Memaliki  
Haricine Çıkarılmasına dair Kanunun 8.maddesine göre  
Hazineye intikal eden araziler.**

**-15.4.1933 tarih ve 333 sayılı yasaya göre Kaçak ve  
yitik kişi sayılan kişilerin malları.Firari ve yitik  
kişilerden kalan yerler**

**-Emvali Metruke Kanunları**

**4721 sayılı Medeni Kanunun olağanüstü zamanaşımı ile kazanıma ilişkin 713/1 fıkrası gereğince açılan davalarda aynı maddenin 6.fıkrası gereğince “Davalılar ve itiraz edenler, aynı davada kendi adlarına tescile karar verilmesini isteyebilirler.” Hazine katılma yolu ile tescil talep edebilir.**

**TMK. Madde 588/2 Gaiplik kararı verilebilmesi için gerekli ilan süresinde hiçbir hak sahibi ortaya çıkmazsa, aksine hüküm bulunmadıkça gaibin mirası Devlete geçer.**

**TMK Madde 708.- Birikme, dolma, toprak kayması veya kamuya ait suların yatağında ya da seviyesinde değişme gibi sebeplerle sahihsiz yerlerde yeniden oluşan yararlanmaya elverişli arazi Devlete ait olur.**

**TMK. Madde 501.- Mirasçı bırakmaksızın ölen kimsenin mirası Devlete geçer.**

**3402 Sayılı  
KADASTRO KANUNU**

**\*3402 sayılı Kanun ile taşınmazların sınırlandırılması ve üzerindeki hakların tespit edilerek Medeni Kanunun öngördüğü biçimde tapu sicilinin kurulması amaçlamıştır.**

**\*3402 sayılı Kanununun 12.maddesine kadar kadastro çalışmalarının ne şekilde yapılacağı belirtilmiş, 12.madde ile kadastro tespit tutanaklarına itiraz ve dava düzenlenmiştir**

MADDE 12 - 30 günlük ilan süresi geçtikten sonra, dava açılmayan kadaastro tutanaklarına ait sınırlandırma ve tespitler kesinleşir.

Kadaastro müdürü tarafından onaylanarak kesinleşen tutanaklar ile kadaastro mahkemesinin kesinleşmiş kararları; kesinleşme tarihleri tescil tarihi olarak gösterilmek suretiyle en geç 3 ay içinde tapu kütüklerine kaydedilir.

*Bu tutanaklarda belirtilen haklara, sınırlandırma ve tespitlere ait tutanakların kesinleştığı tarihten itibaren on yıl geçtikten sonra, kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanarak itiraz olunamaz ve dava açılmaz.*

*Kadastrosu tamamlanan çalışma alanı içerisinde kalan eski tapu kayıtları, işleme tabi kayıt niteliğini kaybederler. Bu Kayıtlara dayanılarak kadastro ve tapu sicil müdürlüklerinde işlem yapılamaz.*

*Kesinleşmemiş tutanaklar herhangi bir nedenle tapuya tescil edilmişse, iddia ve taşınmazın niteliğine bakılmaksızın, taşınmazı tescil tarihinden itibaren 20 yıl müddetle malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduranlar ile bunların akdi ve kanuni halefleri açılmış ve açılacak olan davalarda Medeni Kanunun tapuya itimat prensibinden yararlanırlar.*



**\*Bu düzenlemeye göre:**

**tespite itiraz davaları kadaastro tutanakları askıya çıktığı tarihten itibaren “30 gün” içinde kadaastro mahkemesine açılır.**

**\*30 günlük askı ilan süresi geçtikten sonra dava açılmayan kadaastro tutanağına dair sınırlandırma ve tespit kesinleşir bu süre hak düşürücüdür.**

**\*Ancak o taşınmazla ilgili açılmış dava varsa ona “asli müdahil” olarak katılabilir.**

\*Kadastro tutanakları kesinleştikten sonra artık kadastro mahkemesine dava açılmaz

\*Bundan sonra hakkını yitiren, ancak mülkiyet hakkını ileri sürerek “adli yargı” da “10 yıl” içinde dava açılabilir”.

\*Kadastro tutanaklarında belirtilen haklara, sınırlandırma ve tespitlere ait tutanakların kesinleştiği tarihten itibaren on yıl geçtikten sonra, kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanılarak dava açılmaz.

\* Özel mülkiyet konusu olmaması gereken  
Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan  
ve bu nedenle tespit dışı bırakılması gereken  
taşınmazlar hakkında tespit tutanağı  
düzenlenmiş olsa bile, yok hükmünde sayılan  
bu işlemler, 3402 sayılı Yasanın 12/3  
maddelerinde yazılı olan 10 yıllık hak  
düşürücü süreye tabi değildir

\* 14.3.2009 tarihinde yürürlüğe giren 25.2.2009 tarihli 5841 Sayılı Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 2.maddesiyle 3402 Sayılı Kanunun 12.maddesinin 3.fıkrasına: “Bu hüküm iddia ve taşınmazın niteliğine yahut Devlet ve diğer kamu tüzel kişileri dahil tarafların sıfatına bakılmaksızın ” İbaresini eklenmiş; 3.maddesiyle eklenen geçici 10.maddesinde de; “Bu Kanunun 12.maddesinin 3.fıkrası hükmü devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu iddiası ile yürürlük tarihinden önce açılmış ve henüz kesin hükme bağlanmamış olan davalarda dahi uygulanır.” Hükmüne yer verilmiş. Ne var ki, Anayasa Mahkemesi'nin 12.05.2011 gün ve E:2009/31, K:2011/77 Sayılı kararıyla; “ 25.2.2009 gün ve 5841 Sayılı Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 2. maddesiyle 21.6.1987 tarihli 3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun 12. maddesinin 3. fıkrasına eklenen cümlenin ve 3. maddesiyle 3402 Sayılı Yasa'ya eklenen Geçici 10. maddenin Anayasa'ya aykırı olduğuna ve iptaline ” karar verilmiş ve bu iptal kararı 23.7.2011 tarihli Resmi Gazete`de yayımlanmıştır.

\*Kadastro mahkemesi Asliye hukuk mahkemesi statüsünde özel mahkemedir. Bir tasfiye mahkemesi niteliğinde olan kadastro mahkemesinde, sadece taşınmazla ilgili hakların varlığı ve yokluğuna ilişkin “tespit davaları” açılır. Yetki alanı kadastro bölgesindeki taşınmaz mallara ilişkin ihtilaflarla sınırlıdır.

\*Kadastro mahkemesi kadastro tutanağı düzenlendikten sonra doğan hukuki sebeplere dayanan davalara bakamaz. Bunlara genel mahkemeler bakar. Taşınmazın kadastro tutanağı düzenlendiği anda, genel mahkemede dava varsa, dava kadastro mahkemesine devrolunur.

- \*Kadastro davası; tutanağa itiraz eden kişiler tarafından açılabilir. Usulen açılmış bir davaya kadastrodan önceki hukuki sebebe dayanılarak asli müdahil olarak iştirak edilebilir.
- \*Adına tespit yapılan kişi/tespit maliki aleyhine açılır.
- \*Kamu orta malları olarak sınırlandırılan taşınmazlar için intifa hakkı köy tüzel kişiliği/belediye yanında Hazineye de husumet yöneltilmelidir.

**\*\*Ölü kişi aleyhine dava açılmayacağına dair genel kuralın istisnası K.K.nun 29/2 nci maddesinde yer almıştır. Başka bir anlatımla kadastro davalarında ölünün ismi açıklanarak mirasçuları denilmek suretiyle dava açılabilir. Bu halde tüm mirasçıların davaya dahili ile hüküm kurulur.**

**\*K.K.nun 30/2 gereğince malik hanesi açık tutanaklara ilişkin davalarda hakim resen araştırma yaparak, gerçek hak sahibi adına tescile karar vermesi gerekir.**

**\*Taraflar talep ettikleri yargılama işlemlerinin masraflarını kendileri ödemek zorundadır.**

\*Kadastro mahkemesinde gelmeyen tarafın yokluğunda duruşma yapılır. Taraflardan hiç biri gelmez ise dosya işlemden kaldırılmaz. Hâkim, toplanması mümkün olan delilleri inceler ve 30 uncu madde hükmünce işi karara bağlar.

\*Kadastro mahkemesi kararları, “taraflardan başka, hak iddia ederek davaya müdahil sıfatıyla katılanların leh ve aleyhinde kesin hüküm teşkil eder.



\* Davacı gerçek ve tüzelkişiler, dava sebep ve delillerini dilekçelerinde bildirmek zorundadır. Dilekçede bu husus bildirilmemiş ise, hakim gönderilecek davetiye ile dava sebep ve delillerini bildirmesini davacıya tebliğ eder. Davacı, ilk duruşma oturumuna kadar dava sebep ve delillerini dilekçe ile veya ilk oturuma gelmek suretiyle bildirmez ise, hakim, davanın açılmamış sayılmasına ve tespit gibi tescile karar verir. Bu hüküm davetiyede açıkça belirtilir. 30 uncu maddenin ikinci fıkrası hükmü saklıdır.

**\*Kadastro hakimi düzenli sicil oluşturmak zorunda olduğundan kararda herhangi bir belgeye yollama yapmadan tescile konu taşınmazın köyü, adası, parseli, cinsi, varsa pay oranları belirterek tescile karar verir. Kadastro Mahkemesi infazı kabil ve doğru sicil oluşturmakla yükümlüdür.**

**\*Kadastro mahkemesi kararlarına karşı kanun yollarına, asliye mahkemelerindeki usule uygun olarak başvurulur.(m.32)**

- \* Madde 14 “Madde 14 – Tapuda kayıtlı olmayan ve aynı çalışma alanı içinde bulunan ve toplam yüzölçümü sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönüme kadar olan (40 ve 100 dönüm dahil) bir veya birden fazla taşınmaz mal, çekişmesiz ve aralıksız en az yirmi yıldan beri malik sıfatıyla zilyetliğini belgelerle veya bilirkişi veyahut tanık beyanlarıyla ispat eden zilyedi adına tespit edilir.*
- \* Sulu veya kuru arazi ayrımı, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerine göre yapılır.*
- \* 4342 sayılı Mera Kanununun 7 nci maddesinin üçüncü fıkrası gereği 3402 sayılı Kanun hükümlerine göre yapılacak işlemlerde Kadaastro Komisyonlarına konu uzmanı Ziraat Mühendisi dâhil edilir.*

*Taşınmaz malın, yukarıdaki fıkranın kapsamı dışında kalan kısmının zilyedi adına tespit edilebilmesi için, birinci fıkra gereğince delillendirilen zilyetliğin ayrıca aşağıdaki belgelerden birine dayandırılması lazımdır.*

- \* A) 31/12/1981 tarihine veya daha önceki tarihlere ait vergi kayıtları,*
- \* B) Tasdikli irade suretleri ile fermanlar,*
- \* C) Muteber mütevelli, sipahi, mültezim temessük veya senetleri,*
- \* D) Kayıtları bulunmayan tapu veya mülga hazinei hassa senetleri veya muvakkat tasarruf ilmuhaberleri,*
- \* E) Tasdiksiz tapu yoklama kayıtları,*
- \* F) Mülkname, muhasebatı atika kalemi kayıtları,*
- \* G) Mubayaa, istihkam ve ihbar hüccetleri,*
- \* H) Evkaf idarelerinden tapuya devredilmemiş tasarruf kayıtları*

**\* Özetle; Tapuda kayıtlı olmayan ve aynı çalışma alanı içinde bulunan ve toplam yüzölçümü sulu toprakta 40, kuru toprakta 100 dönüme kadar olan (40 ve 100 dönüm dahil) bir veya birden fazla taşınmaz mal, çekişmesiz ve aralıksız en az yirmi yıldan beri malik sıfatıyla zilyetliğini belgelerle veya bilirkişi veyahut tanık beyanlarıyla ispat eden zilyedi adına tespit edilir.**

\*Zilyetlik, Türk Medeni Kanunu'nun 973. maddesinde, "bir şey üzerinde fiilen hakimiyeti bulunan kimse o şeyin zilyedir" şeklinde tanımlanmıştır. Fiili hakimiyet ( tasarruf ) kudreti, şey'in aynına malik olan veya olmayan kimselere şamil olarak tanınmıştır. Diğer bir anlatımla, bir şeyin zilyedi onun gerçek maliki olabileceği gibi, henüz mülkiyetini kazanmamış kimse de olabilir. Zilyet olan kimsenin tasarrufunun haklı olup olmadığına bakılmaz. Bir şeye malik olmayan kimsenin zilyedliği zamanaşımı ile o şeyin mülkiyetinin kazanılmasını sağlayabilir.

- \*Türk Medeni Kanunu'nun 713/1. ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 14-17. maddeleri uyarınca; zilyetliğe ve kazandırıcı zamanaşımına dayanılarak davacı sıfatı ile dava açan kişinin, o şey üzerinde gerçek bir hak ve tasarruf yetkisinin bulunması gerekir. Tüm davalarda olduğu gibi kazandırıcı zamanaşımı yolu ile kazanılan taşınmaz malın, tesciline karar verilmesini isteyebilmek için, kişinin talebi şarttır.
- \*Kazandırıcı zamanaşımı yoluyla taşınmaz edinilmesi Türk Medeni Kanun'unun 713; maddesinde düzenlenmiştir. Tapuda kayıtlı olmayan bir taşınmazı fasılasız ve nizasız 20 sene müddetle malik sıfatı ile elinde bulunduran ve zilyedi olan kişi, taşınmazın kendi mülkü olmak üzerine adına tescilini talep edebilir.

\* Mahkemelerce verilen tescil kararı ile yasal olarak korunmakta olan eylemli durumu gösteren zilyetlik, mülkiyet hakkına dönüşmekte ve Anayasal olarak temel insan hakkı niteliği ile korunmaktadır ( Anayasa md. 35 ).

\* Mülkiyet hakkı aynı bir hak olup, tapu kütüğüne tescili gerekir. Taşınmaz mallardaki mülkiyet hakkı kural olarak tescille doğar ( MK. m. 705/1, 1008/1 ).



\* Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların zamanaşımına dayanılarak kazanılabilmesi için iktisap koşullarının da elverişli olması gerekir. Başka bir anlatımla zamanaşımı ile kazanmaya konu teşkil eden taşınmazın özel mülkiyet kurmaya elverişli olması ve zamanaşımı ile kazanılmasını yasaklayan bir kanun hükmünün olmaması, taşınmazın kanunlar uyarınca Devlete kalan taşınmaz olmaması ve bunun yanında tapu kaydının da bulunmaması gerekir.

\* 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 18/2. maddesine göre; "Orta malları, hizmet malları, ormanlar ve devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da bir kamu hizmetine tahsis edilen yerler ile kanunlar uyarınca Devlete kalan taşınmaz mallar tapuda kayıtlı olsun veya olmasın kazandırıcı zamanaşımı yoluyla kazanılamaz

- \* Kanunlar uyarınca Devlete kalan taşınmaz mallar arasında; Firari ve yitik ( mütegayyip ) kişilerden kalan yerler, iskan kanunları uyarınca batıdaki illerde zorunlu ikamete tabi tutulanlara ait yerler, 431 sayılı Kanuna göre Padişahların şahsi mülkü olup Devlete intikal eden taşınmazlar, mirasçı bırakmadan ölen kişilerin malları, mübadil Rum'lara ait taşınmazlar ile Türkiye'den Bulgaristan'a göç eden Bulgar'lara ait taşınmazlar bulunmaktadır.
- \* Emvali Metruke Kanunları olarak nitelenen kanunların uygulanması suretiyle taşınır ve taşınmaz malları tasfiyeye tabi olan gerçek ve tüzel kişilere, firari ve mütegayyip kişiler denilir.

*\* İhya edilen taşınmaz mallar:*

*Madde 17 - Orman sayılmayan Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve kamu hizmetine tahsis edilmeyen araziden, masraf ve emek sarfı ile imar ve ihya edilerek tarıma elverişli hale getirilen taşınmaz mallar 14 üncü maddedeki şartlar mevcut ise imar ve ihya edenler veya halefleri adına, aksi takdirde hazine adına tespit edilir.*

*İl, ilçe ve kasabaların imar planının kapsadığı alanlarda kalan taşınmaz mallarda bu hüküm uygulanmaz.*

**Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazların tescile tabi olamayacağına dair düzenlemenin ayrıksı durumudur.**

- \* İmar-ihya bilimsel eserlerde; tarıma elverişli olmayan araziye masraf ve emek şartıyla tarıma elverişli hale getirme şeklinde tanımlanmıştır. İmar-ihya yoluyla kazanmaya imkan tanıyan 3402 SK'nun 17. maddesi ile zilyetlere ihya yoluyla kazanma olanağı yeniden tanınmıştır. Anılan madde de, imar-ihya ile ilgili şartlar, arazi, ihya fiili ve iktisapla ilgili olmak üzere üç bölümde ifade edilmiştir.
- \* Arazi ile ilgili şartları, taşınmazın devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden olması ve tarıma elverişli bulunması olmak üzere olumlu şartlar;
- \* Orman sayılmayan yerlerden olması, kamu hizmetine tahsis edilmemiş il, ilçe ve kasabaların imar planlarının kapsamında bulunmaması gibi olumsuz şartlar olarak açıklayabiliriz.
- \* İhya fiili ile ilgili şartları ise emek ve para harcamak, ihya ile oluşturulacak toprağın tarıma elverişli hale gelmesi ve ihya zamanı olarak tespit edebiliriz, iktisapla ilgili şartlar ise maddenin atıf yaptığı 14. maddedeki şartlardır.

- \* Bir taşınmazın imar ve ihya edildiğinden söz edebilmek için kolayca tarım yapılması mümkün olmayan toprakta oldukça zor ve zahmetli ve gider gerektiren bir uğraş verilmiş olmalıdır. Yoksa sadece ham toprağın sürülmesi yada taşları temizlenmiş bir yerde bina ve duvar yapılması yada ağaç dikilmesi bir emek ve masrafı gerektirmesine rağmen, imar-ihya sayılmaz. Yasa taşınmazın tarıma elverişli hale getirilmiş olmasını aramıştır. (Tekinay Eşya Hukuku Sh:311)
- \* Bu hususta HGK'nun 24.2.1999 T. 1999/8-84-118 sayılı kararında, "3402 SK'nun 17. maddesine göre imar-ihya işlemleri tarımsal amaçlı olmalıdır. Ve nitelik itibariyle devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve kamu hizmetine tahsis edilmeyen arazi masraf ve emek şartıyla tarıma elverişli hale getirilmelidir. Taşınmaz üzerinde ev, "ahır, samanlık yapmak gibi eylemler taşınmazı tarıma elverişli hale getiren işlemler değildir" denilmiştir.

\* ihyanın varlığından ve sonuçlandığından söz edebilmek için taşınmaz mal ihya edilmeye başlandığında güdülen amacın gerçekleşmiş olması gerekir. Kazandırıcı zamanaşımı süresi ihyanın tamamlandığı tarihte başlar. Bu nedenle ihyanın tamamlandığı tarihin tespiti davalarda önem kazanır.

\* İhyanın gerçekleştiği gün, taşınmaz malın tamamen kültür arazisi haline getirildiği, ekonomik yönden yararlanmaya başlanıldığı ve işe yarar hale getirildiği gündür

*Hazine adına tespit:*

*Madde 18 - Yukarıdaki maddelerin hükümleri dışında kalan ve tescile tabi bulunan taşınmaz mallar ile tarım alanına dönüştürülmesi veya ekonomik yarar sağlanması mümkün olan yerler Hazine adına tespit olunur.*

*Orta malları, hizmet malları, ormanlar ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da bir kamu hizmetine tahsis edilen yerler ile kanunları uyarınca Devlete kalan taşınmaz mallar, tapuda kayıtlı olsun olmasın kazandırıcı zamanaşımı yolu ile iktisap edilemez.*



- \* 3402 Sayılı Yasanın 18. maddesi, özel mülk niteliği taşıyan ya da ilerde bu niteliği kazanabilecek taşınmazlar ile ekonomik yarar sağlanabilecek taşınmazların Hazine adına tescilini olanaklı kılmıştır.
- \* 3402 S.K. 18/1. fıkrasında, münhasıran tarım arazisi olma koşulu öngörölmemiş, ekonomik yarar sağlanmasının mümkün olması durumunda da Hazine adına tespit öngörölmüştür.
- \* kadastroca tespit harici bırakılan yerin 3402 sayılı Kadastro Yasasının 18/1 maddesi hükmünde öngörölen koşulların varlığı halinde açılacak bir dava ile Hazine adına tescili istenebilir.

3402 sayılı Kadastro Kanununun  
14. maddesi gereğince  
zilyetlik hukuksal nedenlerine  
dayalı olarak açılan davalarda  
dikkat edilecek hususlar:

- \* Taşınmaz zilyetlikle edinilebilecek yani özel mülkiyete konu olabilecek yerlerden olup olmadığı ve zilyetliğin ekonomik amaca uygun olarak aralıksız ve çekişmesiz olarak 20 yıl malik sıfatıyla sürdürülmesi,
- \* kadastrodan önceki kazanmayı sağlayan zilyetlik hukuki sebebine dayalı davalarda taşınmazın, ekonomik amaca yönelik tarımsal faaliyetinin bulunup bulunmadığı araştırılmalı,
- \* dayanılan kayıtların dava dışı başka taşınmazlara revizyon görüp görmediğine dikkat edilmeli,

- \* keşif esnasında mahkeme gözleminin zapta geçmesi, mümkünse fotoğraflanması sağlanmalı
- \* teknik bilirkişiye yerel bilirkişi ve tanıkların gösterdiği hudutlar haritasında işaret ettirilmeli, dayanak kayıtlar varsa tüm tedavülleri ile birlikte okunup hudutlar mahalli bilirkişilere zeminde tek tek göstertilerek uygulanmalı,
- \* komşu taşınmazlara ait tapu ve vergi kayıtlarının dava konusu taşınmaz yönünden ne gösterdikleri üzerinde durulması ve teknik bilirkişi'ye işaret ettirilmesinin sağlanması

- \* hava fotoğrafları ile kadaastro müdürlüğünden istenen paftaların karşılaştırılması
- \* aynı çalışma alanı içerisinde kayıtsız ve belgesizden kazandırıcı zamanaşımı zilyetliği yoluyla başkaca taşınmaz mal tespit ya da tescil edilip edilmediğinin araştırılarak 14.maddesindeki normların aşılmaması (bayii ya da muris de dikkate alınarak)
- \* taşınmaz üzerinde sürdürülen zilyetliğin süresi ve niteliğine dair belirlemelerin denetlenmesi bakımından hava fotoğraflarıyla uygulama yapılmasının düşünülmesi

\* nizasız fasılasız malik sıfatıyla zilyetlik (30 seneyi aşan uzun bir süre kullanılmaması taşınmazın iradi olarak terk edildiği anlamını taşıyacağı, iradi terk piknik yapmak ise, ekonomik amaca uygun zilyetlik olarak kabul edilemeyeceği yargı kararlarında vurgulanmıştır.).

\* ham toprak niteliğindeki taşınmazların, imar ve ihya işleminin tamamlandığı tarihten itibaren 20 yıllık sürenin davasız ve aralıksız tamamlanması gerekir.(m.17)

**\* 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 20/c maddesi uyarınca "kayıt ve belgelerde belirtilen sınırlar, değişebilir ve genişlemeye elverişli nitelikte ise, bunlarda gösterilen miktara itibar olunur." Hükümü dikkate alınarak; dayanılan tapu kaydının okuduğu sınırlar değişebilir ve genişlemeye elverişli nitelikte ise bu kayıtların kapsamlarının yüzölçümlerinden ibaret olduğunun unutulmaması.**

\* Dayanılan tapu kaydının sınırları "tepe ve dağ ve nehr-i cari ve beyar" okuyor ise bu sınırlar, değişebilir ve genişlemeye elverişli nitelikte olduğundan kayıt, gayrisabit hudutlu bir kayıttır. Bu nedenle, gayrisabit sınırlı kayıt ve belgelere, sabit sınırlarından başlanmak suretiyle belirlenen yüzölçümleri ile sınırlı olarak kapsam tayin edilmesine dikkat edilmelidir. Başka bir anlatımla, bu kayıtların kapsamları yüz- ölçümlerinden ibarettir. Tapu kayıtları mülkiyet belgesi olduğundan, kayıt kapsamlarında kaldığı belirlenen taşınmazlar yönünden hak iddia edilebilmesi için, 3402 sayılı Yasa'nın 13. maddesinde yazılı istisnalar dışında, kaydın zilyetlikle birleşmesine gerek bulunmamaktadır. Tapu kayıt miktar fazlalarının, 3402 sayılı yasa'nın 14 ve 17. maddelerinde yazılı koşulların gerçekteşmesi halinde, edinilmeleri mümkün bulunmaktadır.



## ***Yargılama giderleri, kadastro harcı ve tahakkuku:***

***Madde 36 - Taraflardan her biri dava harcını, dinlenmesini talep ettiği tanık ve bilirkişi ücretini ve diğer yargılama giderlerini karşılamak zorundadır. Davacı hakim tarafından belirlenecek süre içinde gerekli giderleri mahkeme veznesine yatırmadığı takdirde, onunla ilgili delillere dayanmaktan vazgeçmiş sayılır. Bu Kanun gereğince resen yapılması gereken soruşturma ve tebligat işlemleri için zaruri giderler, ileride haksız çıkacak taraftan alınmak üzere bütçeye konulan ödenekten karşılanır.***

## ***Kamu tarafından açılan davalarda yargılama giderleri:***

***Madde 36 /A - (Ek: 11/1/2011-6099/16 md.)***

***Kadaastro işlemi ile oluşan tespit ve kayıtların iptali için Devlet veya diğer kamu kurum ve kuruluşları tarafından kayıt lehtarına karşı kadastro mahkemeleri ile genel mahkemelerde açılan davalarda davalı aleyhine vekâlet ücreti dâhil, yargılama giderine hükmolunmaz***

*Madde 41 - Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hatalar, ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğüne re'sen düzeltilir. Düzeltme, taşınmaz malikleri ile diğer hak sahiplerine tebliğ olunur. Tebliğ tarihinden başlayan otuz gün içinde düzeltmenin kaldırılması yolunda sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde, yapılan düzeltme kesinleşir.*

*Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle kesinleşmiş olan taşınmazlarda, değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçümü farklılıklarından, kadastronun dayandığı teknik kurallarda belirtilen hata sınırları içinde kalanların re'sen düzeltilmesine kadastro müdürlükleri yetkilidir.*

*Bu maddenin uygulanmasında, 12 nci maddede belirtilen hak düşürücü süre aranmaz.*

\*Kadastroları kesinleşmiş taşınmazlarda vasıf ve mülkiyet değişikliği dışındaki ölçü tersimat ve hesaplama hatalarından kaynaklanan ihtilaflar

Çapa bağlanmış taşınmaz malların yüzölçümü kural olarak çap kaydının uygulanması ile belirlenir. Ancak, taşınmazın kadastro tespiti sırasında veya sonradan yapılan işlemler sebebiyle ölçü, tersimat ve hesaplamalardan doğan fenni hatalar ve bundan kaynaklanan yüzölçümü hatası varsa bunun düzeltilmesi 3402 Sayılı Kadastro Kanununun 41. maddesine göre re'sen veya ilgilinin müracaatı üzerine kadastro müdürlüğünce yapılabilir. Kadastro müdürlüğünün yaptığı işlem üzerine bu işlemin iptali için de 30 gün içinde sulh mahkemelerinde dava açılır.

- \*Kadastro müdürlüğünce yapılan düzeltmeye karşı itirazla ilgili davanın; kadastro müdürlüğü aleyhine değil, anılan düzeltme ile ilgili taşınmaz malikleri aleyhine açılması gerekir.
- \*Kadastro müdürlüğünce yapılan işlemin tebliğinden itibaren 30 günlük hak düşürücü süre içerisinde düzeltme işleminin iptali davası açılması gerekir.
- \*kadastro müdürlüğüne başvurulmadan doğrudan dava açılmayacağı, bu nedenle açılan davaların yasada öngörülen işlem basamakları yerine getirilmeden doğrudan açılan davanın idari makamın görevine giren bir iş kendisine arz olduğundan davanın yargı yeri nedeniyle reddi gerektiği yerleşik yargı kararları ile kabul edilmiştir.



# 4342 SAYILI MERA KANUNU

\* 3402 sayılı Kadastro Kanununun 16.maddesinde kamu malları içinde sayılan mera, yaylak, kışlakların hukuki rejimi 4342 sayılı Kanun ile düzenlenmiştir. Kanunda meraların tespit tahdit ve tahsisinin Tarım Bakanlığınca yapılacağı belirtilerek, 4.maddesinde mera yaylak ve kışlakların devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu, kullanma hakkının köy veya belediyeye ait olduğu belirtilmiştir.

## Mera, Yaylak ve Kışlakların Hukuki Durumu

Madde 4 - Mera, yaylak ve kışlakların kullanma hakkı bir veya birden çok köy veya belediyeye aittir. Bu yerler Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır.

Komisyonun henüz görevine başlamadığı yerlerde, evvelce çeşitli kanunlar uyarınca yapılmış olan tahsislere ve teessüs etmiş teamüllere göre; mera, yaylak ve kışlakların köy veya belediye halkı tarafından kullanılmasına devam olunur.

Mera, yaylak ve kışlaklar; özel mülkiyete geçirilemez, amacı dışında kullanılamaz, zaman aşımı uygulanamaz, sınırları daraltılamaz. Ancak, kullanım hakkı kiralanabilir. Kiralama ilkeleri yönetmelikle belirlenir.

*(Değişik 4.fıkra : 6443 - 27.2.2013 / m.1) Amaç dışı kullanılmak suretiyle vasıfları bozulan mera, yaylak ve kışlakları tekrar eski konumuna getirmek amacı ile yapılan veya yapılacak olan masraflar sebebiyet verenlerden tahsil edilir. Yapılan masraflar karşılığı tahsil edilen tutarlar genel bütçeye, yapılacak olan masraflar karşılığı tahsil edilen tutarlar ise il müdürlüklerince hazırlanan ıslah projelerine uygun olarak o yerin ıslah çalışmalarında kullanılmak üzere köy sandığında veya belediye bütçesinde açılacak hesaba gelir kaydedilir.*

*Umuma ait çayır ve otlak yerlerinin kullanılmasında ve bunlardan faydanılmasında mera yaylak ve kışlaklara ilişkin hükümler uygulanır.*



- \*mera komisyonu kararına karşı açılacak davalarda husumet komisyona değil, mera komisyonunun yararına iş ve işlem yaptığı köy veya belediye tüzel kişilerine düşer.
- \*mer'a komisyon kararının iptali istemine ilişkin “tahsis amacının değiştirilmesine ilişkin davalar” hariç adli yargıda görülür.
- \*Daha önce hiç kadastrosu yapılmayan ya da daha önce arazi kadastrosu yapılarak kesinleşen taşınmazlar hakkında mera komisyonunca yapılan tespit, sınırlandırma ve tahsis işlemlerine ilişkin mera komisyonu kararlarına karşı 4342 Sayılı Mera Kanunu'nun 13/4. maddesi gereğince yapılan ilan ya da tebliğden itibaren 30 günlük süre içerisinde açılacak davalara bakma görevi Asliye Hukuk Mahkemelerine aittir. Kesinleşme tarihinden itibaren “5 yıl” içinde genel mahkemelere dava açma hakkı vardır

- \* Mer'a komisyonu kararları aleyhine açılan davaların Kadastro Mahkemesinde görülebilmesi için, tahsis veya ret işleminin arazi kadastro işlemi ile birlikte yapılması ve uyumsuzluğun arazinin niteliğine, mülkiyetine ve diğer yasal haklara ilişkin olması gerekir
- \* Mera iddiası; varsa yapılmış bir tahsise, tahsis yok ise kadim yararlanmaya göre belirlenir.
- \* mera hakkında açılan tapu iptali ve tescil davalarında hazine ve köy tüzel kişiliği arasında zorunlu dava arkadaşlığı vardır.

\* Mera ve yaylaya Elatmanın Önlenmesi davasında aktif husumet Hazine ile yararlanan Köy veya Belediye Tüzel Kişilikleri ile meradan yararlanan Köy halkına aittir.

\* Mera davalarında mahalli bilirkişilerin çekişmeli mera veya yayla ile herhangi bir yararlanma ilişkisi bulunmayan yansız anlatımda bulunabilecek yöreyi iyi bilen ve çevre köy ya da kasabalarda yaşayan yaşlı kişilerden seçilmesi gerekir.

- \*Mera, yaylak uyuşmazlıklarında; tahsis kayıtları (4753 s.k. uygulaması ) kadimlik araştırması, mera bütünlüğü, komşu parseller ile ayırıcı unsur bulunup bulunmadığı, daha önce verilen men kararı bulunup bulunmadığına dikkat edilmelidir.
- \*Mera iddiası ile açılan davalarda tapu kaydının iptali ile mera olarak sınırlandırılarak özel siciline yazılması talep edilir. Mahkemece tescil hükmü verilemez.
- \*meraya elatmanın önlenmesi, ot bedeli ve eski hale getirme giderlerinin tahsili istemiyle açılan davalarda davalının eylemi haksız fiil olduğundan; Borçlar Kanununun haksız fiile ilişkin davalarda uygulanacak zamanaşımı uygulanır.

\*<sup>\*</sup>kamu malı olmaları nedeni ile özel mülkiyete konu olmaları mümkün bulunmayan meraların hukuki dayanaktan yoksun ve geçersiz bir işlemle tapuya bağlanması durumunda, tapu hukuken yokluk ifade eder. “yolsuz tescil”

\*4342 sayılı Mera Kanunu'na eklenen geçici 3. madde ile öncesi mera olan ancak belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan ve 01.01.2003 tarihinden önce kesinleşen imar planlarında yerleşim yeri olarak tespit edilen, mera olarak kullanımı teknik olarak mümkün bulunmayan alanlarda tahsis amacının değiştirileceği ve gerçek veya tüzel kişiler adına tescil edilmiş taşınmazların belli bir bedelin ödenmesi halinde bu kişilere devredileceği öngörülmüştür.

Geçici Madde 3 - Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde kalan ve 1.1.2003 tarihinden önce kesinleşen imar planları 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 tescilleri yapılır. Ancak, bu nitelikteki taşınmazlardan ilgili belediye veya kamu kurum ve kuruluşları adına tescil edilmiş olanların tescilleri 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 (Ek ibare: 5685 - 3.6.2007 / m.1) ",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 mirasçılarına devredilir.



# 6831sayılı ORMAN KANUNU



\* Kanununun 1.maddesinde orman tanımını yapılmış, 2. Maddesinde nitelik kaybı nedeni ile orman sınırları dışına çıkarılma düzenlenmiş, Orman sınırları dışına çıkartılan bu yerlerin Devlete ait ise Hazine adına, hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ise bu müesseseler adına, hususi orman ise sahipleri adına orman sınırları dışına çıkartılacağı belirtilmiş, 11. maddesinde devlete ait ormanların Hazine adına tescil edileceği öngörülmüştür.

\* Madde 2 -

\* Orman sayılan yerlerden:

\* A) Öncelikle orman içindeki köyler halkının kısmen veya tamamen yerleştirilmesi amacıyla, orman olarak muhafazasında bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyen aksine tarım alanlarına dönüştürülmesinde yarar olduğu tespit edilen yerler ile halen orman rejimi içinde bulunan funda ve makilerle örtülü yerlerden tarım alanlarına dönüştürülmesinde yarar olduğu tespit edilen yerler,

\* B) 31/12/1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş yerlerden; tarla, bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik, fındıklık, fıstıklık (antep fıstığı, çam fıstığı) gibi çeşitli tarım alanları veya otlak, kışlak, yaylak gibi hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler ile şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerleşim alanları,

\* Orman sınırları dışına çıkartılır.

- \* Orman sınırları dışına çıkartılan bu yerler Devlete ait ise Hazine adına, hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ise bu müesseseler adına, hususi orman ise sahipleri adına orman sınırları dışına çıkartılır. Uygulama kesinleştikten sonra tapuda kesin tashih ve tescil işlemi yapılır.
- \* Bu yerler dışında orman sınırlarında hiçbir suretle daraltma yapılamaz .
- \* Bu madde hükümleri; muhafaza ormanı, millî park alanları, tabiat parkları, tabiatı koruma alanları, izin ve irtifak hakkı tesis edilen ormanlık alanlar ve 3 üncü madde ile orman rejimi içine alınan yerlerde bu niteliklerinin devamı süresince; yanan orman sahalarında ise hiçbir şekilde uygulanmaz Bu maddenin (B) bendi ile orman sınırları dışına çıkarılıp, 2924 sayılı Kanununun 11 ve 12 nci maddeleri gereğince fiili durumlarına göre ifraz edilerek bedeli karşılığı satılacak yer, yapı ve tesisleri kullananlardan, satış işlemleri tamamlanıncaya kadar eciri misil alınmaz.

\*MADDE 6 - (Değişik: 3373 -  
22.5.1987) Devlet ormanlarına ve  
Devlet ormanı sayılan yerlere ait her  
çeşit işler Orman Genel  
Müdürlüğüne yapılır ve yaptırılır.

\*MADDE 11.- Orman kadastro komisyonlarınınca düzenlenen tutanakların askı suretiyle ilanı, ilgililere şahsen yapılan tebliğ hükmündedir. Tutanak, harita ve kararlara karşı askı tarihinden itibaren (Değişik ibare : 6292 - 19.4.2012 / m.13/5 ) “bir ay” içinde kadastro mahkemelerine, kadastro mahkemesi olmayan yerlerde kadastro davalarına bakmakla görevli mahkemeye müracaatla sınırlamaya ve 2 nci maddeye göre orman sınırları dışına çıkarma işlemlerine Çevre ve Orman Bakanlığı, Orman Genel Müdürlüğü ve hak sahibi gerçek ve tüzel kişiler itiraz edebilir. Bu müddet içinde itiraz olmaz ise komisyon kararları kesinleşir. Bu süre hak düşürücü süredir. Ancak, tapulu gayrimenkullerde tapu sahiplerinin, on yıllık süre içerisinde dava açma hakları mahfuzdur

- \* Hak sahibi gerçek ve tüzel kişiler tarafından açılacak sınırlamaya itiraz davalarında hasım Orman Genel Müdürlüğü, 2 nci maddeye göre orman sınırları dışına çıkarma işlemlerine karşı açılacak itiraz davalarında ise hasım Çevre ve Orman Bakanlığı ile Orman Genel Müdürlüğüdür.
- \* Orman Genel Müdürlüğünce açılacak davalarda hasım, hak sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile Çevre ve Orman Bakanlığıdır.
- \* Kadastrosu yapıлып kesinleşen Devlete ait ormanlar, tapu sicil müdürlüklerince hiçbir harç, vergi ve resim alınmaksızın orman vasfı ile, 2 nci maddeye göre orman sınırları dışına çıkarılan yerler halihazır vasfı ile kaydında belirtme yapılarak Hazine adına tapuya tescil olunur.

...Orman sayılmayan meşelik, çalılık ve pırnallıklar, devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerdir. Orman sayılmayan bu yerlerin, doğal nitelikleri gereği olağanüstü zamanaşımı ve zilyetlik yoluyla kazanılmaları ve özel mülkiyet şeklinde tapuya tescil edilmeleri olanaklı değildir.

...Orman içi açıklık ve boşluklar ile orman ve toprak muhafaza karakteri taşıyan funda ve makilik alanlar orman sayılır. Zilyetlik yolu ile kazanılamaz ve özel mülk olarak tescil edilemez.

\* ...Ormandan yer kazanılamayacağı, öncesi orman olan bir yerin üzerindeki orman bitki örtüsü yok edilmiş olsa dahi, salt orman toprağının orman sayılan yer olduğu yargı kararları ile benimsenmiştir.

\* ...Orman sınırlandırılması yapılmayan veya sınırlandırmanın ilk olarak yapıldığı yerlerde, bir yerin orman niteliğinin ve hukuki durumunun 3116, 4785, 5658, 6831 Sayılı Kanun hükümlerine göre çözümlenmesi gerekir. 3116 sayılı Yasa ile sadece devlet ormanları belirlenmiştir. 13.7.1945 tarihinde yürürlüğe giren 4785 Sayılı Yasanın 1. maddesi gereğince 2. maddesinde sayılan istisnalar dışında bütün ormanlar devletleştirilmiş, devletleştirilen ormanlardan bazıları sonradan yürürlüğe giren 5658 Sayılı Yasa ile iadeye tabi tutulmuştur. İadenin koşulları yasada gösterilmiştir.



\* ...Orman kadastrasına tabi tutulan bölgelerde bir yerin orman sayılan yerlerden olup olmadığı kadastro tespit gününden önce kesinleşmiş olmak koşulu ile orman sınırlandırma harita ve tutanağının yöntemine uygun şekilde yerine uygulanması yoluyla belli edilir.

\* ...Etrafı ormanla çevrili taşınmazların zilyetlik yoluyla kazanılmasına yasal olanak bulunmadığı, taşınmazların özel mülke dönüşmesi halinde orman bütünlüğünün bozulacağı hususlarına dikkat edilmelidir.

\* ...Orman veya orman sayılan yerlerden olduğu halde herhangi bir nedenle kesinleşen orman sınırları dışında bırakılan yerlerin orman niteliği ile tescili için, Orman Yönetimi veya Hazine, tespit maliklerine karşı askı ilan süresi içerisinde kadastro mahkemesinde, askı ilanından sonra ise genel mahkemelerde dava açabilir.

\* ...Genel kadaastrodan önce o yerde orman kadaastrosu yapılmış ve kesinleşmiş olması halinde kadaastro ekipleri buna uymak zorundadır. Aksi halde uyulmadan işlem yapılmış ve daha önce yapıлып kesinleşen orman kadaastro sınırları içinde kalan yerler arazi kadaastro ekiplerince orman sınırları dışında bırakılıp kişiler adına tespit tutanakları düzenlenmişse; Orman Yönetimi veya Hazine'nin askı ilan süresi içinde kadaastro mahkemesinde, askı ilanından sonra da genel mahkemelerde her zaman iptal ve tescil davası açabilir.

...Eylemli biçimde orman niteliğinde olan taşınmazlar için Hazine her zaman devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yer iddiasıyla dava açma hakkına sahiptir.

Kadastro tespit tutanağı düzenlenmeyen yerde, kadastro mahkemesi tescile karar veremez. Bu nedenle; hüküm yerinde *...orman sınır noktaları arasında kalan taşınmazın orman içi ziraat poligonu niteliğindeki sınırlandırmasının iptal edilerek - orman olarak sınırlandırılmasına...* karar verilmesi gerekir.

26/04/2012 tarih ve 28275 Sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanarak yürürlüğe giren 6292 sayılı “Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun” ile 6831 sayılı Orman Kanununun 2 nci maddesi gereğince, Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin değerlendirilmesi, yeni orman alanlarının oluşturulması, nakline karar verilen Devlet ormanları içinde veya bitişğinde bulunan köyler halkının yerleştirilmesi ve orman köylülerinin kalkındırılmasının desteklenmesi amaçlanmıştır.

Kanun ile orman vasfını yitirerek Orman kadaastro komisyonlarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan taşınmazların; orman köyleri halkının nakli ve yerleştirilmesi, yeniden orman olarak ihdas edilmesi, Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenen güncelleme listelerine veya kadaastro tutanaklarına ya da kesinleşmiş mahkeme kararları doğrultusunda oluşturulan tapu kütüklerinin beyanlar hanesine göre, 31/12/2011 tarihinden önce taşınmazın veya üzerindeki muhdesatın sahibi veya kullanıcısı olarak belirtilen kişilere doğrudan satışı ve mevzuatına göre ilgilileri adına oluşturulan tapu kayıtlarının beyanlar hanesindeki 6183 sayılı Kanunun 2/B maddesine istinaden konulan şerhlerin terkinini öngörülmüştür.

---

Kanunun 7.maddesinde: Tapuda kişiler adına kayıtlı olup üzerlerinde 2/b belirtmesi bulunan taşınmazların tapu kayıtlarının bedel alınmaksızın geçerli kabul edileceği, Belirtmelerin terkin edilerek tescilleri aynen devam edeceği düzenlenmiştir. 345 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin 16.maddesinde 2/b belirtmelerinin terkinin işlemlerinin idarece yapılacağı belirtilmiştir.

6292 sayılı kanununun 2.maddesi d bendinde “İdare” illerde defterdarlıklar, ilçelerde mal müdürlükleri olarak tanımlanmıştır.

Halen tapuda gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri adına kayıtlı olan taşınmazlardan Hazineye intikal etmemiş olanların tapu kayıtları geçerli kabul edilecektir. Açılan davalar sonucunda kesinleşerek Hazine adına tesciline karar verilen ancak henüz uygulanmamış mahkeme kararları uygulanmayarak, bu taşınmazların önceki kayıt malikleri adına olan tescilleri aynen devam edecektir.



Bu kapsamda tapuda halen kişiler adına kayıtlı olan taşınmazların varsa tapu kütüklerinde yer alan Hazine adına orman sınırları dışına çıkarıldığına ilişkin belirtmelerin terkin edilmesi resen veya ilgililerin başvurusu üzerine tapu idaresinden istenilecek, bu hususta konulması gereken belirtmeler ise konulmayacaktır

Bu nitelikteki taşınmazlar hakkında dava açılmaz, açılan davalardan vazgeçilir.

Bu konuda 33 sıra sayılı İç Genelgemiz ile tapuda kişiler adına kayıtlı olup 2/B kapsamında kaldığından bahisle Hazine tarafından kayıt malikleri aleyhine açılan tapu iptali ve tescil davalarına münhasır olmak üzere; açılan davaların takibinden vazgeçilmesi Muhakemat Müdürlerine, muhakemat müdürlüğü kurulmayan illerde yetkilendirilen Hazine avukatına devredilmesi uygun görülmüştür.

Açılan davalar sonucu hazine adına tesciline karar verilen, kesinleşen ancak tapuda infaz edilmeyenler hakkında da aynı işlem yapılır.

Ancak bu kararlardan infaz edilerek tapuda hazine adına tescil edilen taşınmazlar ise ilgilileri tarafından bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 2 yıl içinde idareye başvurulması halinde (26.04.2014) bedelsiz olarak önceki kayıt maliklerine veya yasal mirasçılara iade edilir. Süresinde başvurmayan ilgililer başkaca talepte bulunamaz. İdarece genel hükümlere göre değerlendirilir.

9.madde :Bu kanuna göre yapılacak işlemler sonuçlanıncaya kadar 2/b alanları hakkında Hazine tarafından kişiler aleyhine açılması gereken davalar açılmaz, açılmış ve devam eden davalar durdurulur.

Durdurulan bu davalara konu taşınmazlar hakkında hak sahipleri veya ilgililer tarafından bu kanunda belirtilen süreler içinde gerekli başvuruların yapılmaması veya yükümlülüklerin yerine getirilmemesi halinde mahkemelerce davaya devam edilerek genel hükümlere göre karar verilir.

Bu kanun hükümlerine göre ilgilisi tarafından süresi içinde başvuruda bulunulmaması veya yükümlülüklerin yerine getirilmemesi sebebiyle işlem yapılmayan taşınmazlara ilişkin olarak açılmamış davalar açılır, durdurulanlara devam edilir kesinleşmiş yargı kararı yerine getirilir.

Bu kanuna göre yapılacak işlemler sonuçlanıncaya kadar bu alanların aynına yönelik dava açılmasına ilişkin hak düşürücü süreler işlemez.

İlgililer tarafından satın alınan ya da devralınan taşınmazlar hakkında açılan davalarda yargılama giderleri taraflar üzerinde bırakılır. Hazine lehine vekalet ücretine hükmedilmez, verilmiş kararlarda infaz edilmeyenlerle Hazine lehine hüküm altına alınan bu alacaklar tahsil edilmez.

İlgililer tarafından satın alınan ya da devralınan taşınmazlar hakkında açılan davalarda yargılama giderleri taraflar üzerinde bırakılır. Hazine lehine vekalet ücretine hükmedilmez, verilmiş kararlarda infaz edilmeyenlerle Hazine lehine hüküm altına alınan bu alacaklar tahsil edilmez.

# TAPU İPTALI DAVALARI

114  
114

$52.337 \times 300 = 15.701$

**T. C.**  
**Çaplı Taarruf Vesikası**

Sokak veya Mülki	Kültür Sahife No.	Pafta No.	Ada No.	Parcel No.	Yüz Ölçümü		Kısay No.	
					Dönm	m <sup>2</sup> dm <sup>2</sup>	Ekli	Yeni
Dajıyan	234	K-103 K-102	112	64	52.337	**	347	348

Tarih

Tapu iptali davalarının doğuş kaynakları muhteliftir, tapu kütüğüne geçirme sebebine göre tapu iptali davaları değişiklik gösterecektir.

\* Görevli Mahkeme: HMK 2.madde gereğince Asliye Hukuk.

\* Yetkili Mahkeme: Taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir. Bu yetki kuralı kamu düzenini ilgilendirir.

\* Davacı: Taşınmazın gerçek maliki olduğunu iddia eden

\* Davalı : Taşınmaz, tapuda namına kayıtlı olan kişi veya kişiler,

**\* Hazinenin açtığı tapu iptali davasında, dava konusu yerin el değiştirmesini önlemek için ihtiyati tedbir alınmalıdır.**

**\* Keşifte tapu kaydı ile dayanaklarının ilk tesisinden itibaren tedavüleriyle birlikte, mahalline uygulanmasına, revizyon görüp görmediğine, komşu parsel uygulamalarına dikkat edilmelidir.**



# TESCİL DAVASI

## b. Olağanüstü zamanaşımı

*Madde 713- Tapu kütüğünde kayıtlı olmayan bir taşınmazı davasız ve aralıksız olarak yirmi yıl süreyle ve malik sıfatıyla zilyetliğinde bulunduran kişi, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir.*

*Aynı koşullar altında, maliki tapu kütüğünden anlaşılamayan veya yirmi yılönce (...)(1) hakkında gaiplik kararı verilmiş bir kimse adına kayıtlı bulunan taşınmazın tamamının veya bölünmesinde sakınca olmayan bir parçasının zilyedi de, o taşınmazın tamamı, bir parçası veya bir payı üzerindeki mülkiyet hakkının tapu kütüğüne tesciline karar verilmesini isteyebilir.*

*Tescil davası, Hazineye ve ilgili kamu tüzel kişilerine veya varsa tapuda malik gözükken kişinin mirasçılarına karşı açılır.*

*Davanın konusu, mahkemece gazeteyle bir defa ve ayrıca taşınmazın bulunduğu yerde uygun araç ve aralıklarla en az üç defa ilân olunur.*

*Son ilândan başlayarak üç ay içinde yukarıdaki koşulların gerçekleşmediğini ileri sürerek itiraz eden bulunmaz ya da itiraz yerinde görülmez ve davacının iddiası ispatlanmış olursa, hâkim tescile karar verir. Mülkiyet, birinci fıkrada öngörülen koşulların gerçekleştiği anda kazanılmış olur.*

*Davalılar ve itiraz edenler, aynı davada kendi adlarına tescile karar verilmesini isteyebilirler.*

*Kararda, tescili istenilen taşınmazın niteliği, yeri, sınırları ve yüzölçümü belirtilir ve karara, uzmanlarca düzenlenen teknik bilgileri içeren krokisi de eklenir.*

*Özel kanun hükümleri saklıdır.*

- \* Olağanüstü kazandırıcı zamanaşımı:
- \* tapusuz taşınmazın zilyetlikle kazanılma koşulları (713/1): taşınmaz mal kazanılması için; taşınmazın tapu kütüğünde kayıtlı olmaması, nitelik bakımından kazanmaya elverişli olması ve yasal koşullara uygun şekil ve sürede zilyet edilmiş olması gerekir.
- \* -Buna göre
- \* kadastro çalışması yapılmadığı için tespit ve tescil edilmemiş taşınmaz, Kadastro çalışmasında tespit dışı bırakılmış taşınmaz hakkında açılabilir.
- \* -malik sıfatı ile zilyetlik
- \* -davasız olunması koşulu

- \* aralıksız zilyetlik koşulu
- \* -yirmi yıl süreli zilyetlik
- \* -zilyetlikle kazanılabilecek taşınmaz miktarı (3402 m.14 Sulu 40 kuru 100 dönüm)
  
- \* görevli mahkeme .HMK 2 gereğince asliye hukuk
- \* Yetkili mahkeme. Taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi HMK 12.
- \* tescil davası, Hazineye ve ilgili kamu tüzel kişilerine (köy/belediye) karşı açılır.

**\*TMK'nun 713/1, 3402 sayılı kanununun 14 ve 17.maddelerine dayalı tapuda kayıtlı bulunmayan taşınmazın tapusuz tescili isteğine ilişkindir.**

**\*Kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan taşınmazın 3402 sayılı Kadastro Yasası'nın 17. maddesine göre imar-ihyası tamamlandıktan sonra zilyetlikle iktisabı mümkündür.**

Ancak ihya edilen taşınmaz, il ya da ilçe veya kasabaların imar alanının kapsadığı alan içinde ise, imar-ihya ile kazanılması mümkün değildir. Bu nedenle, taşınmazın imar kapsamı içine alınma tarihi önem arz eder. İmar-ihya olgusunun tespit veya dava tarihine göre nazara alınması gerekir. İhya olgusunun tamamlandığı tarihten itibaren, TMK.'nın 713/1 ve 3402 sayılı Yasa'nın 14. maddesindeki koşullar altında zilyet edilmiş olması halinde o yerin mülkiyetinin iktisabı mümkün olabilecektir .

**\*Ekilemez arazi niteliğiyle tescil dışı bırakılan yerin zilyetlikle kazanılabilmesi için mutlak surette imar ihya koşulu aranmalıdır.**

**Salt ev, ağıl, samanlık, ahır vs. inşa etmek zilyetlikle kazanmak için yeterli olmadığı gibi imar ve ihya da sayılmaz.**

**\*kadastroca tespit harici bırakılan yerin 3402 sayılı Kadastro Yasasının 18/1 maddesi hükmünde öngörölen koşulların varlığı halinde açılacak bir dava ile Hazine adına tescilin istenebileceği açıktır.**



**\* muristen intikal ve eklemeli zilyetlik hukuksal sebeplerine dayalı olarak açılan mülkiyetin aktarılmasına dair tapu iptali ve tescil davalarında tereke elbirliği mülkiyet hükümlerine tabi olduğundan, tasarrufi işlemlerde oybirliği aranacağından ve dava da tasarrufi bir işlem olduğundan tüm mirasçılarının birlikte davayı açmaları zorunludur**

**\*T.M.K.nun 713/1. maddesine dayalı olarak açılan tescil davalarında davalı Hazine ve ilgili kamu tüzel kişisi aynı maddenin 3. fıkrası uyarınca yasal hasım durumunda olup her türlü yargılama giderleri, harç ve vekalet ücretiyle sorumlu tutulamazlar. Bu tür davalarda davanın olumlu veya olumsuz sonuçlanması sonuca etkili olmayıp, davacı tarafından yapılan tüm yargılama giderlerinin üzerinde bırakılmasına, eksik nispi harcın davacıdan alınmasına, davacı yararına vekalet ücretine taktirine yer olmadığına karar verilir.**

**Tapulu taşınmazın zilyetlikle kazanılma koşulları  
:(713/2) maliki tapu sicilinden anlaşılamayan  
sebebine dayalı tapu iptali ve tescil davaları olup  
713/1 koşulları birlikte aranır.**

**\*TMK.nun 713/2. fıkrasında yer alan "maliki kim  
olduğu tapu kütüğünden anlaşılamayan"  
ifadesinden ; kanun koyucu tarafından tapu  
kütüğünün incelenmesinden anlaşılamayan, kim  
olduğu belirlenemeyen hayali kişiler  
amaçlanmıştır. Malikin tapu kütüğünden  
anlaşılamaması hali; taşınmaz malın sahibinin kim  
olduğunun bilinmesine yarayacak gerekli bilginin  
tapu sicilinden çıkarılmasının imkânsız olmasıdır  
(HGK. nun 10.4.1991 tarih 1991/8-51 esas, 194  
karar sayılı ilamı).**

**Normal ve olağan koşullar altında basit bir inceleme ve değerlendirme ile revizyon gören tapu kayıtlarının geldi ve gittileri ile kadaastro sonucu oluşan tapu kayıtları ve dayanak belgelerden malikin kim olduğu belirlenebiliyor ve anlaşılıyorsa, o malikin tanınan ve bilinen bir kişi olduğunun kabulü gerekir. Tapu kayıtlarında soyut, hayali bir ismin yer alması ya da bulunan ismin müphem anlaşılamayacak nitelikte bulunması ve benzeri hallerde malikin tanınmayan ve bilinmeyen veya kim olduğu anlaşılamayan kişi olduğu kabul edilebilir**

**Hazine TMK'nun 501 veya 588. md.leri çerçevesinde hareket etmesi gerekirken 713/2 md.ye dayalı dava açmasının usule aykırı olduğu yrgı kararlarında vurgulanmıştır.**

**. \*Tapulu bir taşınmazın olağanüstü zamanaşımı yoluyla kazanılması veya tapu kaydının iptali ile tescilinin istenilmesi halinde genel kural uyarınca davanın kayıt malikine, kayıt maliki ölmüş ise, mirasçılara yöneltilmesi zorunludur. Ölüm nedeniyle iptal ve tescil istemlerinde, kayıt malikinin hiç mirasçı bırakmadan ölmüş olması halinde terekesi TMK'nın 501. maddesi uyarınca Devlete kalacağından ve kanunlar uyarınca Devlete kalan malların olağanüstü zamanaşımı ile kazanılması olanaksız olduğundan Hazine de davada yer almalıdır**

**ELATMANIN  
ÖNLENMESİ  
VE  
KAL DAVALARI**

## *A. Mülkiyet hakkının içeriği*

*MADDE 683.- Bir Őeye malik olan kimse, hukuk dűzeninin sınırları içinde, o Őey űzerinde dilediđi gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir.*

*Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karŐı istihkak davası açabileceđi gibi, her tűrlű haksız elatmanın űnlenmesini de dava edebilir.*

**Görevli Mahkeme: Asliye hukuk( HMK m.2)**

**Yetkili Mahkeme :taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi (HMK m.12)**

**Taşınmaza el atan gerçek veya tüzel kişiler aleyhine açılır**

**Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler hakkında el atmanın önlenmesi davasını herkes açabilir.**



Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler meralar ve ormanlarda Hazine'nin genel dava açma yetkisi var.

Hazineye ait yere el atma vaki ise, el atmanın önlenmesi, kal ve ecrimisil talep edilebilir.

Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan yerlerde muhdesatın değeri ne olursa olsun yıkılır,

- 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75. maddesi ile ecrimisil alacağı için hazineye özel bir tespit, tahsil ve tahliye imkanı tanınmış olup, hazine isterse 75. madde uyarınca tespit ettiği ecrimisili ihtarname veya ihbarname ile fuzuli şagile tebliğ edip, rızaen ödenmemesi halinde 6183 sayılı Kanun hükümlerine göre tahsil edebilir, taşınmazın bulunduğu yer mülkiye amirine fuzuli şagili tahliye ettirebilir. Ancak bu durumda, ortada idari bir işlem söz konusu olacağından, idari işlemin iptali talebi idari yargıda görülür

Hazine dilerse seçimlik hakkını kullanarak 2886 sayılı Kanununun 75. maddesinde sözü edilen komisyonu oluşturmadan ihbarname veya ihtarname düzenlemeden ve bunu şagile tebliğ etmeden yani idari bir işlem yapmadan doğrudan doğruya genel mahkemede, genel hükümlere göre el atmanın önlenmesi, yıkım ve ecrimisil istemine ilişkin dava açabilir

Bilindiği gibi, gerek öğretide ve gerekse yargısal uygulamalarda ifade edildiği üzere ecrimisil, diğer bir deyişle işgal tazminatı, hak sahibinin kötü niyetli zilyetten isteyebileceği bir tazminat olup, 08.03.1950 tarih 22/4 sayılı İnançları Birleştirme Kararında "...fuzuli işgalin kiraya benzetilemeyeceği; ...haksız bir eylem sayılması gerektiği... bir zarar meydana gelirse bunun tazmin ettirileceği, ...Medeni Kanunun ( eski ) 908 inci maddesi anlamında zilyedin faydalanmasından doğan bir istem olduğu..." vurgulanmıştır. Ecrimisil, haksız işgal nedeniyle tazminat olarak nitelendirilen özel bir zarar giderim biçimi olması nedeniyle, en azı kira geliri karşılığı zarardır.

