

**TÜRK MİLLETİ ADINA**

**T.C.  
DEMİRKÖY  
ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ**

**GEREKÇELİ KARAR**

**ESAS NO** : 2015/92 Esas  
**KARAR NO** : 2022/60

**HAKİM** : Şerife BÜYÜKER 256426  
**KATİP** : Yusuf DİŞLİ 139959

**DAVACI** : MALİYE HAZİNESİ -  
**VEKİLLERİ** : Av. SEDA DAĞLAR - Kırklareli Muhakemat  
Müdürlüğü 39000 Kırklareli Merkez/ KIRKLARELİ  
Av. TUNCAY CİVELEK - Milli Eğitim Müdürlüğü ...  
Kırklareli Merkez/ KIRKLARELİ

**DAVALI** : S.S. MERTKENT KONUT YAPI KOOPERATİFİ  
TÜZEL KİŞİLİĞİ - Türk Ocağı Cad. No:1-3 Cağaloğlu  
Fatih/ İSTANBUL

**VEKİLLERİ** : Av. EVREN KAĞAN ÜNSAL -  
[16731-37368-38161] UETS  
Av. AYKUT ÜNSAL - Yenidoğan Mh. Abdi İpekçi  
Cd. No: 24/2 Bayrampaşa/ İSTANBUL  
Av. CEVAHİR CEM YARIM -

**DAVA** : Tapu İptali Ve Tescil (Kıyı Kanunu Gereğince Açılan)  
**DAVA TARİHİ** : 22/12/2015  
**KARAR TARİHİ** : 17/05/2022  
**GEREKÇELİ KARAR TARİHİ** : 14/06/2022

Mahkememizde görülmekte bulunan Tapu İptali Ve Tescil (Kıyı Kanunu Gereğince Açılan) davasının yapılan açık yargılamasının sonunda,

**GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ:**

**Davacı vekili 22/12/2015 havale tarihli dava dilekçesi ile özetle;** Kırklareli İli, Demirköy İlçesi, İğneada Köyü, Mert Gölü Mevkii 714,715,716,717,718 ve 719 parsel sayılı taşınmazların Kıyı Kanunu'na göre Mert Gölü üzerine düştüğü görüldüğünü ve kıyı kenar çizgisinde kaldığının tespit edildiğini, kıyının herkesin serbestçe kullanımına sunulmuş devletin hüküm ve tasarrufuna ait kamu malları olduğunu, bu nedenle kıyıların tapu sicil hükümlerine bağlı bulunmayacağını, özel kanunlarda belirlenen ayrıcalıklar dışında kullanımlarının özel ve tüzel kişilere tahsis edilemeyeceğini, bunun yanı sıra dava konusu taşınmazların şerhte de belirtildiği gibi Edirne Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 11.07.1991 tarihli ve 944 sayılı, 20.01.1994 tarihli ve 1683 sayılı kararlarında görüleceği üzere 1.Derece Doğal Sit Alanı olarak tescil edildiğini, ayrıca 13.11.2007 tarih ve 2077123759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Milli Park ilan edildiğini, açıklanan nedenlerle dava konusu taşınmazların davalı S.S Mertkent Konut Yapı Kooperatifi Tüzel Kişiliği adına olan tapularının iptalini ve yargılama giderleri ile vekalet ücretinin davalıya yükletilmesine karar verilmesini talep etmiştir.

**Davalı vekili 25/01/2016 havale tarihli cevap dilekçesi ile özetle;** dava konusu parsellerin ilk dayanak tapu kaydının 1929 tarihinde yürürlüğe girmiş Medeni Kanundan önce sahibi evvellerinin 496 hektarlık tapu kaydı içerisinde özel mülkiyeti tevsik eden tapu ile edinilmiş taşınmazlardan olduğunu, 1945 yılında 4785 sayılı Ormanların Devletleştirilmesine Dair Kanunun yürürlüğe girmesi sırasında dava konusu taşınmazların dayanak tapusunun bir bütün halinde devletleştirildiğini, sahibi evvellerin yasalarda öngörülen itiraz süreleri içerisinde dava konusu taşınmazın üzerinde orman bulunmadığından bahisle itiraz ettiklerini, 02.07.1968 tarihinde sahib-i evvelleri adına oluşan tapu kaydının iktisabı sütununda "işbu baltalık orman 4785 sayılı kanunla devletleştirilmek suretiyle 496 hektar olarak maliye adına müseccel iken: bu defa demirköy kaymakamlığı mal müdürlüğü ifadeli 29.05.1968 gün ve 27-15/290 sayılı yazısına bağlı maliye bakanlığı 21.12.1965 gün milli emlak genel müdürlüğü'nün 3325-11/27441 sayılı yazısıyla daniştay 8. daire başkanlığı'nın 962-1006 esas, 965-903 karar sayılı ilâm örneği ve 1/10000 ölçekli ifraz krokisi ve demirköy orman işletme müdürlüğü'nün 23.05.1968 gün, 04-11-052-6/1618 sayılı yazısına bağlı orman genel müdürlüğü'nün 12.04.1966 gün, 5038-/967 no'lu yazılarına göre iki kısma ifraz edilerek krokisinde gösterildiği üzere, bu hudutların kapsadığı 259 hektar 2 dekar miktarındaki baltalık orman kısmının hazine uhdesinde, ifraz bakiyesi olarak ve diğer 2 sıra no'da kayıtlı 236 hektar 8 dekar miktarındaki kısmın göl, bataklık ve sazlık olduğundan ve devletleştirilme bedeli geri alındığından, orman sayılmayacağı gerekçesiyle ali haydar doğ varisleri adına geri verilmek suretiyle tescili talep edilmekle tashihân tapuya tescil edildiğini, dava konusu tapunun medeni kanun'dan önce ve medeni kanun'dan sonraki hukukî durumu ve tapu sicilinin oluşması kesin hüküm mahiyetindeki mahkeme kararına dayanmakta olduğunu, dava konusu taşınmazların kesinleşen mahkeme kararı uyarınca oluşan 236 hektar 8 dekar miktarındaki tapusu 1971 yılında kesinleşen orman tahdit haritası ile sabit olmuş ve orman dışında kalan taşınmaz özelliği ile orman sayılmayan yerlerden bulunduğu, poligonlarla çevrilmek suretiyle kesinleştiğini, dava konusu taşınmazın 1978 yılında TRT ve Basın Mensupları Sahil Arsa ve Yapı Kooperatifi'ne (daha sonra kamu unvanlarının kullanılması kanun ile yasaklandığından tapu mülkiyetinin S.S. Mert Kent Konut Yapı Kooperatifi olmuştur) tapuda satıldığını ve taşınmaz zeminde tapu mülkiyetlerine teslim edildiğini, 1979 yılında mer'i 766 sayılı Tapulama Kanunu uyarınca arazi kadastro tatbik edilmiş, yukarıda arz edilen tapu kaydı revizyon görerek müvekkili S.S. Mert Kent Konut Yapı Kooperatifi adına tespit yapıldığını, Müvekkilleri adına 08.01.1979 tarihinde açılan, pekçok kez Yargıtay'ca bozulmak suretiyle neticeten, Demirköy Tapulama Mahkemesi'nin 1988/2 Esas, 1988/1 Karar sayılı ilâmı ile kadastroca yapılan tespit 1.783.500 metrekaare toplamında 714-715-716-717-718-719 davalı müvekkil kooperatif tüzel kişiliği adına kesinleşen mahkeme kararı tapuya tescil edildiğini, Demirköy Asliye Hukuk Mahkemesi'nin kesinleşen 09.11.1990 tarihli, 1990/143-131 sayılı ilâmı ile son şeklini aldığını, maliye hazinesi ve kamu kurumlarının, müvekkili kooperatif tarafından satın alındığında, hiçbir ihtilafı ve tapuda takyidâtı bulunmayan taşınmazla ilgili olarak yukarıda arz edilen dava ve yaşanan süreç içerisinde, kıyı kenar, sit alanı ilân etmek ve taşınmazın mülkiyetinin kullanılmasını engellemek mahiyetinde ansiklopedilere konu olacak tasarruflar ve işlemler icra ettiğini, 1990 yılında taşınmaz üzerinde vakî kıyı kenar takyidâtını da sonuç itibarıyla etkileyecek olan Anayasa Mahkemesi'nin Kıyı Kanunu'nu iptali sırasında ve yeniden kıyı yasası kabul edilmediği süreç içerisinde, müvekkili kooperatif taşınmazının üzerindeki kıyı kenarın yok hükmünde bulunması sebebiyle bağlı bulunduğu belediyeye müracaat ederke mevzi imar planı talebinde bulunduğunu, imar planı, İğneada Belediye Meclisi'nde kabul edildikten sonra, icra edilmesi gereken işlemlerin sonuçlanması noktasında bu kerre Edirne Tabiat ve Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun alelacele ve kanuna aykırı olarak 1/25000'lik harita üzerinde uygulanmak üzere, müvekkillerinin tapu ile sahibi bulunduğu taşınmazlarının tamamı üzerine, önce 2. derecede, bilahare 1. derece doğal sit alanı kapsamı içinde kalması gerektiğine dair karar alındığını, ancak 1/25000'lik harita ve paftalar üzerinde sit ilânı usûl ve kanuna aykırı olduğundan bu karar Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından reddedildiğini, müvekkilinin kooperatif Edirne İdare Mahkemesi'nde 2004/484 Esas, 2006/200 Karar sayılı hükmü ile İdare kararının iptali için dava açmak zorunda kaldığını, işbu davada, davalı Maliye Bakanlığı ve o tarihte yetkili Kültür ve Turizm Bakanlığı verdikleri cevap ve itiraz dilekçelerinde müvekkili kooperatifin tapu ile mülkiyeti bulunduğu taşınmazların 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında olan "devletin hüküm ve tasarrufunda bulunan ve özel mülkiyete konu olamayacak nitelikteki "kıyı" olarak değerlendirilecek taşınmazlardan

olmadığı açık bulunduğundan ve bu iddia, sonucu etkili görülmediği gerekçesiyle dava konusu işlemlerin iptaline karar verildiğini, Danıştay 6. dairesi'nin 2006/4852e, 2008/4119k sayılı ilâmında "davalı idarelerce her ne kadar sözü edilen taşınmazların mert gölü'nün kıyı kenar çizgisi içinde kaldığı, bu nedenle 4706 sayılı kanunun 6. maddesi hükümlerinden yararlanılamayacağı ileri sürülmekte ise de: söz konusu taşınmazların demirköy asliye hukuk mahkemesi'nin 09.11.1990 tarihli, 1990/143-131 sayılı kararı ile hükmen davacı kooperatif adına tapuya tescil edilmesi nedeniyle, maliye ve kültür bakanlıkları tasarruflarının iptaline karar verilmiştir. işbu karar derecâtan geçerek kesinleştiğini, davacı açısından kesinleşen mahkeme kararları nazara alınarak, hukukî dayanağı bulunmayan davanın reddi ile, **dava değerinin belediye rayiç değerleri nazara alınarak belirlenmesine**, yargılama gideri ve avukatlık ücretinin karşı tarafa yüklenmesine karar verilmesini talep etmiştir.

### **DELİLLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ VE GEREKÇE:**

Dava 3621 sayılı Kıyı Kanununa dayalı olarak açılmış tapu kaydının iptaline ilişkindir.

Demirköy Tapu Müdürlüğüne müzekkere yazılarak dava konusu taşınmazların güncel tapu kaydı tüm tedavülleri ile birlikte dosyamız arasına alınmıştır.

Kırklareli Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne müzekkere yazılarak dava konusu taşınmazlara ilişkin 3621 sayılı Kanunun 9.maddesi hükmüne göre kıyı kenar çizgisi haritalar CD şeklinde dosyamız arasına alınmıştır.

Demirköy Mal Müdürlüğü ve İğneada Belediye Başkanlığına müzekkere yazılarak dava konusu taşınmazlara emsal teşkil edecek nitelikteki taşınmazlar ve rayiç bedelleri dosya arasına alınmıştır.

Kırklareli Kadastro Müdürlüğüne müzekkere yazılarak dava konusu taşınmazların komşu parsellerini gösterir krokiler dosya arasına alınmıştır.

Mahkememizce 29/05/2017 tarihinde keşif icra edilmiş ise de dava konusu taşınmazların sayısı ve bulunduğu bölge, dosyanın önem ve mahiyeti dikkate alınarak 3 jeolog, 3 ziraat ve 1 kadastro fen bilirkişisi eşliğinde 06/11/2020 tarihinde yeniden keşif icra edilmiştir. Keşif sonrasında alınan 07/12/2020 havale tarihli fen bilirkişi raporunda; **"dava konusu parsellerin kesinleşmiş kadastro paftası ile zemini aynen uymaktadır. Dava konusu taşınmazlardan 714,715,716,717,718 ve 720 parsellerin tamamı, 719 parselin turuncu renk ile gösterilen kısmı ekli krokide kırmızı renk ile boyalı olarak gösterilen kıyı kenar çizgisinin içinde olduğu, 719 parselin mavi renk ile boyalı ve (A) ve (B) harfleri ile gösterilen kısımlarının kıyı kenar çizgisinin dışında kaldığı tespit edilmiştir."** şeklinde değerlendirme yapılmıştır.

07/12/2020 havale tarihli ziraat bilirkişilerince hazırlanan ortak raporda; **"taşınmazların toprak yapısı, tarımsal sınırlılıkları, tapu kütüğünde bulunan şerhler, çevrede yapılan tarımsal vasıflı emsal satışlar göz önüne alındığında heyetimizce dava tarihi itibari ile metrekaare değerinin 6,00 TL olabileceği kanaati ile taşınmazların değeri aşağıda hesap edilmiştir. 714 Parsel 725.700,00 TL, 715 Parsel 87.900,00 TL, 716 Parsel 816.900,00 TL, 717 Parsel 83.400,00 TL, 718 Parsel 1.343.400,00 TL, 719 parsel 897.000,00 TL, 720 parsel 6.746.700,00 TL olmak üzere toplam 10.701.000,00 TL'dir."** şeklinde değerlendirme yapılmıştır.

20/01/2021 havale tarihli jeolog teknik bilirkişilerce hazırlanan ortak raporda; **"Davalı 7 adet parselin toplam kapladığı alan 1.783.500 metrekaaredir. Ancak içerisinde 438.500 metrekaarelik Mert Gölü de bulunmaktadır. Bu alan içerisinde ağaçlık, sazlık, bataklık, çalılık gibi alanlar da mevcuttur. Bazen dosyadan da tespit ettiğimiz ekilip dikilen arazi de mevcut olduğu görülmüştür. .. Dolayısıyla bunları da göz önünde bulundurarak mevcut Karadeniz'in kıyı kenar çizgisinin nereden geçebileceğini ve Mert Gölünün de kendi içerisinde oluşturacağı kıyı kenar çizgisine de bu bilgiler dahilinde değerlendirerek belirledik."** şeklinde değerlendirme yapılmıştır.

Yapılan keşif sonrası alınan bilirkişi raporlarında her ne kadar 720 parsel de dava edilmiş gibi değerlendirme yapılsa da dava dilekçesinde yalnızca 714-715-716-717-718-719 parsellerin tapusunun iptali istendiğinden bilirkişilerce 720 parseli dair yapılan değerlendirmeler dikkate alınmamıştır.

Tapu kayıtlarının yapılan incelemesinde dava konusu taşınmazların beyanlar hanesinde;

1-11/09/2008 tarih ve 905 yevmiye no ile 13.11.2007 tarih ve 2007/12759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile milli park ilan edildiği,

2-12/12/1991 tarih ve 323 yevmiye no ile Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma altına alındığı,

3-13/05/1994 tarih ve 127 yevmiye no ile 1.derece sit alanı içine alındığı,

Malikinin Sınırlı Sorumlu Mert Kent Konut Yapı Kooperatifi olduğu görülmüştür.

Demirköy Tapulama Mahkemesinin 1988/2 Esas ve 1988/1 Karar sayılı ilamının yapılan incelemesinde; davacılarının Arif Turak ve Mehmet Kıvılcım, Demirköy Mal Müdürlüğü'nün müdahil, TRT ve Basın Mensupları Sahil Arsa ve Yapı Kooperatifinin davalı olduğu, konusunu 24/10/1977 tarihli tapulama çalışmaları sırasında 1 nolu parsel karşı yapılan itirazın oluşturduğu, mahkemece "yerel mahkemenin ikinci kararına dayanak olan 15/10/1982 tarihli krokideki 146.250 metrekare sazlık, bataklık alan ile yerel mahkemenin üçüncü kararına dayanak olan 09/10/1986 tarihli krokide mert gölü zemini olarak belirlenen 438.500 metrekare alanın yani toplam 584.750 metrekare alanın tapu dışı bırakılması ve kalan 1.783,250 metrekare alanın TRT Kooperatifi adına tesciline karar vermek gerekmiştir" şeklinde hüküm kurulduğu,

Edirne İdare Mahkemesinin; Danıştay 6.Dairesi 2006/4852 Esas ve 2008/4119 Karar sayılı ilamı ile onanan 2004/484 Esas ve 2006/200 Karar sayılı ilamının yapılan incelemesinde; mahkemece "davalı idarelerce her ne kadar sözü edilen taşınmazların mert gölü'nün kıyı kenar çizgisi içinde kaldığı, bu nedenle 4706 sayılı kanunun 6. maddesi hükümlerinden yararlanılamayacağı ileri sürülmekte ise de: söz konusu taşınmazların demirköy asliye hukuk mahkemesi'nin 09.11.1990 tarihli, 1990/143-131 sayılı kararı ile hükmen davacı kooperatif adına tapuya tescil edildiğinden 3621 sayılı Kanun kapsamında olan ve devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve özel mülkiyete konu edilemeyecek nitelikteki kıyı olarak değerlendirilecek taşınmazlardan olmadığı.." şeklinde karar verildiği görülmüştür.

Anayasanın 43 ve 3621 sayılı Kıyı Yasası'nın 5. maddesine göre **kıyılar; Devlet'in hüküm ve tasarrufu altındadır, herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açıktır.** Deniz, göl ve akarsu kıyıları ile deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerinden yararlanmakta, öncelikle kamu yararı gözetilir. 4.madde hükmüne göre Kıyı çizgisi: Deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, taşkın durumları dışında, suyun karaya değdiği noktaların birleşmesinden oluşan çizgi, Kıyı Kenar çizgisi: Kıyı çizgisinden sonraki kara yönünde su hareketlerinin oluşturulduğu kumluk, çakıllık, kayalık, taşlık, sazlık, bataklık ve benzeri alanların doğal sınır, Kıyı ise: Kıyı çizgisi ile kıyı kenar çizgisi arasındaki alandır. TMK'nin 999.maddesine göre de; **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.**

İdarece taraflara tebliğ olmayan, ilan edilmeyen ve ilgililere dava açma olanağı vermeyen bir idari tasarrufla belirlenen kıyı kenar çizgisi adli yargıyı bağlamaz. Kıyı kenar çizgisinin belirlenmesine ilişkin olarak işlem ilgili taraflara usulen yazılı olarak tebliğ edilmiş ve yasal süresi içinde idari yargıda dava açılmış veya idari yargı tarafından verilip kesinleşmiş bir karar varsa idare tarafından belirlenen kıyı kenar çizgisi adli yargıyı bağlayacaktır. Bu doğrultuda, dava konusu taşınmazın bulunduğu yerde idarece oluşturulmuş kıyı kenar çizgisinin bulunup bulunmadığı Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden sorularak belirlenmiş ve kıyı kenar çizgisine ait haritalar dosyamız arasına alınmıştır.

Davalı vekili her ne kadar kesinleşmiş mahkeme kararlarının bulunduğunu, bunların varlığına rağmen kıyı kenar çizgisi içinde kalması nedeniyle tapu iptal kararı verilemeyeceğini iddia etse de dosya arasına alınan ve incelenen mahkeme kararlarının dava konusu taşınmazların kıyı kenar çizgisine yapılan bir itiraz neticesinde yapılan yargılama olmadığı, Demirköy Tapulama Mahkemesince verilen kararın kıyı kenar çizgisine ilişkin bir tespit oluşturmadığı, Edirne İdare Mahkemesince verilen kararın da yine kıyı kenar çizgisine ilişkin bir tespit oluşturmadığı, dolayısıyla idarece yapılan kıyı kenar çizgisinin kesinleştiği kanaatine varılmıştır.

Dosyadaki belgeler, keşif sonrası alınan fen bilirkişi raporu, gerek 3621 sayılı Kanundaki gerekse TMK'daki yasal düzenlemeler ve yukarıda açıklanan hususlar uyarınca taşınmazlar kıyı kenar çizgisi içerisinde kaldığından tapunun iptaline karar vermek gerekmiş ve aşağıdaki şekilde hüküm kurulmuştur.

(Her ne kadar fen bilirkişi raporunda 719 parselin tamamı kıyı kenar çizgisi içerisinde gösterilmese de 719 parselin tamamı kıyı kenar çizgisi içerisindeymiş gibi tapu iptal hükmü kurulmuş ve bu yanlışlık hüküm kurulduktan sonra fark edildiğinden ve gerekçeli karardaki hüküm ile kısa karar arasında farklılık yapılamayacağından hüküm kısa karardaki şekilde yazılmıştır.)

**HÜKÜM: Gerekçesi yukarıda açıklandığı üzere:**

- 1-Davanın KABULÜ ile, Kırklareli ili, Demirköy ilçesi, İğneada köyü, Mert Gölü mevki 714-715-716-717-718-719 parsel sayılı taşınmazların tapusunun iptali ile davacı adına kayıt ve tesciline,
  - 2-Fen bilirkişi raporunun ve ekli krokisinin kararda ekli sayılmasına, karar kesinleştiğinde kararlar birlikte gereğinin ifası için ilgili tapu müdürlüğüne gönderilmesine,
  - 3-Davacı harçtan muaf olduğundan harç alınmasına yer almadığına,
  - 4-Davacı kendisini vekil ile temsil ettirdiğinden karar tarihinde yürürlükte bulunan AAÜT uyarınca hesaplanan 128.168,00 TL vekalet ücretinin davalıdan alınarak davacı kuruma verilmesine,
  - 5-Yargılama sırasında davacı tarafça yapılan 3.753,00 TL yargılama giderinin davalıdan alınarak davacıya verilmesine,
  - 6-Davalı tarafından yapılan yargılama giderlerinin davalı üzerinde bırakılmasına,
  - 7-Karar kesinleştiğinde artan avansın 6100 sayılı HMK'nın 333.maddesi uyarınca resen yatan tarafa iadesine,
- Dair, davacı Maliye Hazinesi vekili, davalı kooperatif vekili ve yönetim kurulu başkanının yüzüne karşı, gerekçeli kararın tebliğ tarihinden itibaren iki hafta yasal süre içerisinde mahkememize verilecek dilekçe veya sözlü beyanın zabıt katibince tutanağa geçirilmek sureti ile İstanbul Bölge Adliye Mahkemesinde istinaf yasa yolu açık olmak üzere dosya üzerinden yapılan inceleme sonucunda karar verildi. 17/05/2022

Katip 139959

 **e-imzalıdır**

Hakim 256426

 **e-imzalıdır**