T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ
HUKUK BÖLÜMÜ
ESAS NO : 2017 / 195
KARAR NO : 2017 / 248
KARAR TR : 10.04.2017

ÖZET:Hazine arazisi üzerinde davacı şirket lehine resmi senetle tesis edilen irtifak (tahsis) bedeli artışının fahiş olduğu ileri sürülerek yeniden belirlenmesi ve fazla tahsil edilen bedelin iadesi istemine ilişkin davanın ADLİ YARGI YERİNDE görülmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacı : H. Turistik Yatırım ve Ticaret AŞ.
Vekili : Av. R. N.T.
Davalı : Bodrum Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğü
Vekili : Av. S. B.

O L A Y : Davacı vekili dava dilekçesinde özetle; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Çiftlik Köyü, Yalıdağ Mevkiinde bulunan ve mülkiyeti Hazineye ait 2464, 2465, 2466, 2467, 2468 ve 2469 numaralı parseller üzerinde davacı lehine tesis edilen irtifak hakkı nedeniyle 19. yıl irtifak bedelleri dikkate alınarak 24. yıl için tahsil edilen 557.945,00 TL irtifak bedeli işleminin iptali ile söz konusu bedelin yasal faiziyle birlikte tahsiliistemi ile idari yargı yerinde dava açmıştır.

MUĞLA 2. İDARE MAHKEMESİ; 29.01.2015 gün ve E:2015/55, K:2015/114 sayılı kararıyla, "2576 sayılı Kanunun 5'inci maddesinin l' nci fikrasında; idare mahkemelerinin, vergi mahkemelerinin görevine giren davalar ile Danıştay da çözümlenecek olanlar dışındaki iptal davaları ile tam yargı davalarını, tahkim yolu öngörülen imtiyaz şartlaşma ve sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıklar hariç, kamu hizmetlerinden birinin yürütülmesi için yapılan idari sözleşmelerden dolayı taraflar arasında çıkan uyuşmazlıklara ilişkin davalar ve kanunlarla verilen diğer işleri çözümleyeceği hükme bağlanmıştır.

Bilindiği gibi, Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların alım, satım, hizmet, yapım, kira, trampa, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ve taşıma vs. işlerinin konusuna göre 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu gibi kanunlarda belirtilen hükümlere göre yürütüleceği düzenlenmiştir.

Anılan mevzuat hükümlerine genel olarak bakıldığında, bu kanunlar kapsamına giren işlerin görülmesi için yapılan ihalelerde ve/veya tahsislerde ihale/tahsis kararının kesinleşmesine kadar olan dönem içinde idarece tesis olunacak işlemlerin, anılan Kanunlarca düzenlenmiş olması karşısında, idari yargının denetimine tabi olduğu, ihale kararının ve/veya tahsis kararının kesinleşmesinden sonra müteahhit- yüklenici ile idare arasında akdedilen sözleşme ve bu sözleşme hükümlerinin uygulanması ile ilgili işlemlerin ise, anılan mevzuat hükümlerince düzenlenmeyip, özel hukuk alanını ilgilendirmesi karşısında, adli yargının denetiminde olduğu anlaşılmaktadır.

Olayda; davacı ile davalı idare arasında resmi senetle imzalanan tahsis sözleşmesi uyarınca sözleşmenin 24. Yılı için öngörülen (28/11/2014-27/11/2015 dönemi için ödenen) irtifak (tahsis) bedelinin, sözleşmenin 19. Yılı emsal alınarak hesaplandığı, bu hesaplamanın fahiş olduğu ileri sürülerek iptali ve tazmini isteminden kaynaklanan uyuşmazlığın sözleşmenin uygulanmasına ilişkin olması nedeniyle adli yargı yerinde çözümlenmesi gerektiği açık olduğundan uyuşmazlığın adli yargı yerinde görülmesi gerekmektedir.

Nitekim Danıştay Onuncu Dairesinin 29/12/2009 tarih ve E:2006/1759,K:2009/11034 sayılı kararı, 14/12/1994 tarih ve H: 1994/2906, K: 1994/6499 sayılı kararı ile Danıştay Onüçüncü Dairesinin 23/11/2010 tarih ve E: 2010/2787, K:2010/7956 sayılı kararı da bu yöndedir.

Açıklanan nedenlerle, davanın 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Yasasının 15/1-a maddesi hükmü uyarınca görev yönünden reddine" karar vermiş, itiraz edilmeyen karar 06/04/2015 tarihinde kesinleşmiştir.

Davacı vekili aynı taleple bu kez adli yargı yerinde dava açmıştır.

BODRUM 3. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ: 14.12.2016 gün ve E:2015/334, K:2016/648 sayılı kararıyla; "2577 sayılı Yasanın 2. Maddesinde; "İdari dava türleri, idari işlemler hakkında yetki, şekil, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı açılan iptal davaları; idari işlem ve eylemlerden dolayı kişisel haklan doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları; kamu hizmetlerinden birinin yürütülmesi için yapılan her türlü idari sözleşmelerden dolayı açılan davalar olarak sayılmış, idari yargının idari eylem ve işlemlerinin hukuka uygunluğunun denetimini yapmakla görevli olduğu kurala bağlanmıştır.

İdari işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaatleri iptal edilenler tarafından açılan iptal davalarının idari dava türlerinden biri olduğu, idare hukukunun bilinen ilkelerindendir.

İdare, idare hukuku alanında kamu gücüne dayalı olarak resen ve tek yanlı irade açıklaması sonucu tesis etmiş olduğu işlemleri, hukuk alanında yeni durumlar oluşturmasıyla idari işlem kimliği kazandırmakta ve kural olarak bu işlemler özel yasal düzenlemeler dışında idari yargı denetimine tabi bulunmaktadır.

2577 sayılı Yasanın 34/1. Maddesinde "İmar, kamulaştırma, yıkım, işgal, tahsis, ruhsat ve iskân gibi taşınmaz mallarla ilgili mevzuatın uygulanmasında veya bunlara bağlı her türlü haklara ve kamu mallarına ilişkin idari davalarda

yetkili mahkeme taşınmaz malların bulunduğu yer idare mahkemesidir." hükmü yer almıştır.

Mahkememizce yapılan değerlendirme sonucunda; Somut olayda davacı şirket tarafından T.C Bodrum Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğünün 12/11/2014 tarihli yazısındaki 19. Yıl dönemi irtifak bedeli esas alınarak fahiş olarak hesaplanan ve tahsil olunan 24. Yıl dönemi irtifak hakkı bedelinin tespiti ile fazla bedelin ödeme tarihinden itibaren işlemiş yasal faizi ile birlikte davalıdan tahsili talep edilmekte olup, özel hukuk alanını ilgilendiren bir uyuşmazlık bulunmadığı, idarece kamu gücüne dayanılarak ve tek taraflı irade ile kurulan irtifak bedeline ilişkin uyuşmazlığın çözümünde idari yargının görevli olduğu" gerekçesiyle davanın yargı yolu nedeniyle reddine, davaya bakacak yargı merciinin belirlenmesi amacıyla Uyuşmazlık Mahkemesine başvurulmasına karar vermiştir.

İNCELEME VE GEREKÇE:

Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü'nün, Nuri NECİPOĞLU'nun Başkanlığında, Üyeler: Ali ÇOLAK, Yusuf Ziyaattin CENİK, Alaittin Ali ÖĞÜŞ, Birgül KURT, Mehmet AKBULUT ve Yüksel DOĞAN'ın katılımlarıyla yapılan 10.4.2017 günlü toplantısında:

I-İLK İNCELEME:Dosya üzerinde 2247 sayılı Yasa'nın 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre; idari ve adli yargı yerleri arasında 2247 sayılı Yasa'nın 14. maddesinde öngörülen biçimde olumsuz görev uyuşmazlığı doğduğu, idari ve adli yargı dosyalarının 15. maddede belirtilen yönteme uygun olarak davacı vekilinin istemi üzerine son görevsizlik kararını veren mahkemece Uyuşmazlık Mahkemesine gönderildiği ve usule ilişkin işlemlerde herhangi bir noksanlık bulunmadığı anlaşıldığından görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oy birliği ile karar verildi.

II-ESASIN İNCELENMESİ: Raportör-Hâkim Engin SELİMOĞLU'nun, davanın çözümünde adli yargının görevli olduğu yolundaki raporu ile dosyadaki belgeler okunduktan; ilgili Başsavcılarca görevlendirilen Yargıtay Cumhuriyet Savcısı Halil İbrahim ÇİFTÇİ ile Danıştay Savcısı Yakup BAL'ın davada adli yargının görevli olduğu yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra GEREĞİ GÖRÜŞÜLÜP DÜŞÜNÜLDÜ:

Dava, davacı şirket ile davalı hazine arasında 28/11/1991 tarihinde düzenlenen resmi senetle belirlenen irtifak hakkı bedelinde resmi senette belirtilenin üzerinde fahiş miktarda artış yapıldığı iddiası ile bedel tespiti ve fazla ödenen bedelin iadesi istemiyle açılmıştır.

Konuyla ilgili mevzuatın tetkikinde;

2644 sayılı Tapu Kanununun 26 ncı maddesi; " Mülkiyete, mülkiyetin gayrı ayni haklara ve müşterek bir arzın hissedarları veya birbirine muttasıl gayrimenkullerin sahipleri arasında bunlardan birinin veya bir kaçının o gayrimenkul üzerinde mevcut veya inşa edilecek binanın, muayyen bir katından veya dairesinden yahut müstakilen istimale elverişli bir bölümünden münhasıran istifadesini temin gayesiyle Medeni Kanunun 753 üncü maddesi hükümlerine göre irtifak hakkı tesisine veya tesisi vadine mütedair resmi senetler tapu sicil müdürü veya tapu sicil görevlileri tarafından tanzim edilir"…

4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 827 nci maddesi; "Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmî senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır"

Tapu Sicil Tüzüğünün 21 nci maddesi; "Sözleşme düzenlenmesi gereken işlemlerde resmî senet düzenlenir" …

Hükümlerini hâvidir.

Resmi senet, resmi bir memur tarafından hazırlanarak taraflar huzurunda imzalanan ve resmi memurca mühür ve imza ile onaylanan bir sözleşmedir. Tapu Sicil Müdürlüklerinde düzenlenen resmi senet ise, gayrimenkul mülkiyetinin ve mülkiyetten başka ayni hakların kurulması ve devri için tapu sicil müdürlüğündeki bir memur tarafından düzenlenip, taraflar ve gerekiyorsa tanıklar tarafından imzalanan, müdürce imza ve mühür ile tasdik edilen resmi bir akittir. Buna göre satış, bağış, trampa, kat mülkiyeti, irtifak hakkı tesisi, ipotek vb. gibi kaynağını Türk Medeni Kanunu, Borçlar Kanunu ve Kat Mülkiyeti Kanunu gibi mevzuattan alan işlemler resmi senet düzenlenerek gerçekleştirilmektedir. İşlem yapan taraflardan birinin idare olması sözleşmenin özel hukuk sözleşmesi niteliğini değiştirmemektedir.

Dava dosyasının incelenmesinden; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Çiftlik Köyü, Yalıdağ Mevkiinde bulunan ve mülkiyeti hazineye ait 2464 ila 2469 arası 7 adet parsel üzerinde üst hakkı şeklinde davacı lehine resmi senetle tesis edilen sözleşmenin, 24. yılı için öngörülen 557.945,00 TLirtifak (tahsis) bedelinin fahiş olduğu ileri sürülerek yeniden belirlenmesi ve fazla tahsil edilen bedelin tazmini isteminden kaynaklanan uyuşmazlığın giderilmesi için söz konusu davanın açıldığı anlaşılmıştır.

Bu durum karşısında, tahsis bedelinin idarenin taraf olduğu özel hukuk sözleşmesi hükümlerine aykırı olarak ve fahiş miktarda belirlendiği ileri sürülerek, sözleşme hükümleri uyarınca irtifak bedelinin tespiti ile fazla tahsil edilen bedelin iadesine ilişkin davanın özel hukuk hükümlerine göre adli yargı yerinde çözümlenmesi gerekeceği açıktır.

Açıklanan nedenlerle davanın görüm ve çözümü adli yargı yerinin görevine girdiğinden, Bodrum 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 14.12.2016 gün ve E:2015/334 K:2016/648 sayılı görevsizlik kararının kaldırılması gerekmiştir.

S O N U Ç :Davanın çözümünde ADLİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle Bodrum 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 14.12.2016 gün ve E:2015/334 K:2016/648 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA, 10.4.2017 gününde OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye
Nuri NECİPOĞLU	Ali ÇOLAK	Yusuf Ziyaattin CENİK	Alaittin Ali ÖĞÜŞ

Üye	Üye	Üye
Birgül KURT	Mehmet AKBULUT	Yüksel DOĞAN