**T.C.**
**UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ**

**ESAS NO :** 2022/568
**KARAR NO :** 2023/604
**KARAR TR :** 25/09/2023

**ÖZET**: Taşınmazda bulunan hak ve hisselerinin tamamının 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun kapsamında başkası adına devrine ilişkin satış sözleşmesinin iptali istemiyle açılan davanın İDARİ YARGI YERİNDE görülmesi gerektiği hk.

**K A R A R**

**Davacı :** Adli Yargı
Z.K vasi A.G
**Davalı :** M.K
**Davacı :** İdari Yargı
1) A.G
2) G.Y
3) S.K
**Vekili :** Av. A.İ
**Davalı :** Niksar Kaymakamlığı
**Müdahil :** M.K

**I. DAVA KONUSU OLAY**

1. Davacı Z.K vasisi A.G, Tokat ili, Niksar ilçesi,...köyü,...mevkii, ...parsel sayılı 4400 m² alanlı taşınmazın kısıtlı babası tarafından ecrimisil ödenmek suretiyle kullanıldığını, taşınmazın Hazine tarafından davalı tarafa satışının yapıldığını oysa zilyetlik nedeniyle bu taşınmazın kısıtlı babasına satılması gerektiğini ileri sürerek, tapu kaydının iptali ve Z.K adına tesciline karar verilmesi istemiyle adli yargı yerinde dava açmıştır.

**II. UYUŞMAZLIĞA İLİŞKİN BAŞVURU SÜRECİ**

**A. Adli Yargıda**

2. **Niksar Asliye Hukuk Mahkemesi 04/11/2020 tarih ve E.2018/974, K.2020/318 sayılı kararı ile,** yargı yolunun caiz olmaması nedeniyle HMK'nin 114/1-b maddesi uyarınca davanın usulden reddine karar vermiş, tarafların istinaf etmemesi üzerine karar kesinleşmiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

> *"Somut olayda ;dava konusu taşınmazın davalı tarafından hazineden satın alındığını ,anılan taşınmazın yıllardır babası tarafından kullanıldığını beyan ederek davalının tapu kaydının iptaline karar verilmesini talep etmişse de ,açıklanan kanun maddeleri ve mevzuat gereğince davacının taleplerinin idari bir işlem olduğu, tam yargı davası yönündeki işbu taleple ilgili olarak mahkememizin görevli bulunmadığı, idari yargının görevli olduğu, uyuşmazlığın çözümünde idari yargı yerlerinin görevli bulunduğu görülerek davanın idari yargı yolu caiz olduğundan ,davanın dava şartı yokluğundan usulden reddine karar verilmesi gerektiği kanaat ve sonucuna varılarak aşağıdaki hüküm kurulmuştur."*

3. Davacılar vekili, Tokat ili, Niksar ilçesi,...köyü,...mevkii, G37-c-12-d pafta, ...parsel sayılı 8.800 m² alanlı Maliye Hazinesi adına kayıtlı gayrimenkulün kısıtlı babaları Z.K tarafından ecrimisil ödenmek suretiyle kullanıldığını, taşınmazın Hazine tarafından 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırlarının Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hâzineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun kapsamında dava dışı M.K'a satışının yapıldığını oysa zilyetlik nedeniyle bu taşınmazın kısıtlı babasına satılması gerektiğini ileri sürerek, satış işlemin iptali istemiyle Niksar Mal Müdürlüğü ve M.K aleyhine idari yargı yerinde dava açmıştır.

**B. İdari Yargıda**

4. Tokat İdare Mahkemesi 13/07/2021 tarih ve E.2021/478 sayılı kararı ile, Niksar Mal Müdürlüğü veM.K'ın hasım mevkiinden çıkarılarak Niksar Kaymakamlığı'nın hasım mevkiine alınmasına karar verilmiş, daha sonraM.K tarafından davaya müdahale isteminde bulunulması üzerine, mahkemenin 27/04/2022 tarih ve ve 2021/478 sayılı kararı ileM.K'ın davalı idare yanında müdahil olarak katılma isteminin kabulüne karar vermiştir.

5 . **Tokat İdare Mahkemesi12/09/2022 tarih ve E.2021/478 sayılı kararı ile,** davanın görüm ve çözümünde adli yargı yerinin görevli olduğu gerekçesiyle, 2247 sayılıKanun'un 19. maddesi uyarınca görevli yargı yerinin belirlenmesi için dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmesine ve dosya incelemesinin bu konuda Uyuşmazlık Mahkemesince karar verilinceye kadar ertelenmesine karar vermiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

*"Dava dosyasının incelenmesinden; Tokat ili, Niksar ilçesi, ...Köyü,...mevkii,... -c-...-d pafta, ... parselde bulunan 8.800 m2 alanlı Maliye Hazinesi adına kayıtlı tarlanın 08/05/2018 tarih ve 2998 yevmiye numarasıyla satış işleminin tapuya tescil edildiği, satış işleminin iptali istemiyle bakılan davanın açıldığı; davacılar tarafından tapu kaydının iptali istemiyle daha önce adli yargıda açılan davasının Niksar Asliye Hukuk Mahkemesinin04/11/2020 tarih ve E:2018/974, K:2020/318 sayılı kararıyla görevsizlik nedeniyle usulden reddedildiği ve bu kararın taraflarca istinaf edilmediğinden 31/12/2020 tarihinde kesinleştiği anlaşılmaktadır.*

*Uyuşmazlıkta, dava konusu taşınmaz 25/04/2018 onay tarihli Doğrudan satış hak sahibi belgesi'ne göreM.K'ın hak sahibi olarak belirlendiği, 6292 sayılı Kanunun 12.maddesine göre dava dışıM.K ile idareyi arasında ../04/2018 tarihinde taksitli satış sözleşmesinin imzalandığı ve 08/05/2018 tarih ve 2998 yevmiye numarasıyla satış işleminin tapuya tescil edildiği görülmektedir.*

*Tapu sicilinde tescil, terkin ve tashih istemlerinin, iki eşit tarafın özgür iradeleri çerçevesinde yaptıkları sözleşmeye dayanması veya hakkın, sözleşme dışı bir nedenden kaynaklanması halinde, söz konusu işlemlere ilişkin uyuşmazlıkların adli yargı yerince çözümlenmesi gerektiğinde duraksama bulunmamaktadır.*

*Bu durumda; Tapuya tescil edilmiş bir satış işleminden kaynaklanan davalarının adli yargı yerinde görüleceğinden, Tokat ili, Niksar ilçesi, ...Köyü,...mevkii,... -c-...-d pafta, ... parselde bulunan 8.800 m2 alanlı Maliye Hazinesi adına kayıtlı tarlanınM.K'a 6292 sayılı Kanun kapsamında yapılan satış işleminin iptali istemiyle açılan işbu davanın adli yargı yerinde çözümlenmesi gerektiği sonucuna varılmıştır."*

## III. BAŞSAVCILIK DÜŞÜNCELERİ

### A. Yargıtay Cumhuriyet Başsavcılığının Yazılı Düşüncesi

6. Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısı yazılı düşüncesinde, davanın görüm ve çözümünün idari yargı yerine ait olduğu yönünde görüş bildirmiştir. Yazılı düşüncenin ilgili kısmı şöyledir:

*"Bilindiği gibi, Anayasa'nın 125. maddesinde, idarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolunun açık olduğu kurala bağlanmıştır.*

*2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun "İdari Dava Türleri ve İdari Yargı Yetkisinin Sınırı" kenar başlıklı 2. maddesinde, idari dava türleri: a) İdari işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaatleri ihlal edilenler tarafından açılan iptal davaları, b) İdari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları, c) Tahkim yolu öngörülen imtiyaz şartlaşma ve sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıklar hariç, kamu hizmetlerinden birinin yürütülmesi için yapılan her türlü idari sözleşmelerden dolayı taraflar arasında çıkan uyuşmazlıklara ilişkin davalar olarak sayılmıştır.*

*Kamu kurumlarınca alınan idari kararların yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile kanuna aykırı olup olmadığının yargısal denetiminin, 2577 sayılı Kanun'un 2. maddesinde "İdari dava türleri arasında sayılan "İdari işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaatleri ihlal edilenler tarafından açılan iptal davaları" kapsamında, idari yargı yerlerince yapılacağı açıktır.*

*Öte yandan, 6292 sayılı Kanun'un "Hâzineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin işlemler" başlıklı 12. maddesinin birinci ve ikinci fıkrası; "Hâzineye ait tarım arazilerinin; 31/12/2011 tarihi itibarıyla en az üç yıldan beri tarımsal amaçla kiralayan, kira sözleşmesi halen devam eden kiracıları veya bu arazileri aynı süreyle tarımsal amaçla kullanan ve kullanımlarının halen devam ettiği idarece belirlenen kullanıcıları ya da paydaşlarından; bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl içerisinde bu arazileri bedeli karşılığında doğrudan satın almak için idareye başvuran ve idarece bu maddede belirtilen şekilde tespit ve tebliğ edilen satış bedelini itiraz etmeksizin kabul edenler bu maddeye göre hak sahibi sayılır. / Bu madde kapsamında doğrudan hak sahiplerine satılacak Hâzineye ait tarım arazilerinin satış bedeli, 6 ncı maddenin dördüncü fıkrasının dördüncü cümlesinde belirtilen şekilde kullanılanlar için rayiç bedelin yüzde ellisidir, bu şekilde satılan tarım arazilerinin sonradan farklı amaçla kullanılması hâlinde aynı cümlede belirtilen şekilde işlem yapılır. Bu tarım arazilerinin satışında da, bu Kanunda belirtilen satış ve ödeme şartları uygulanır." hükmünü içermektedir.*

*Uyuşmazlık Mahkemesinin yerleşmiş içtihatlarına göre, tapu kayıtlarında değişiklik yapılması veya tapu kayıtlarına güvenerek kişilerin satın aldıkları taşınmazlarla ilgili olarak oluşan zararların tazmini amacıyla Türk Medeni Kanunu kapsamında açılan davaların adli yargı yerlerinde görülmesinin gerektiği konusunda bir tartışma bulunmamaktadır. Ancak adli ve idari yargı yerlerinde açılan uyuşmazlık konusu*

*davaların, esas olarak hâzineye ait taşınmazın 6292 sayılı Kanun'un 12. maddesi kapsamında satışına ilişkin işlemin iptaline yönelik olduğu anlaşıldığından, görev uyuşmazlığının da bu kapsamda incelenip sonuçlandırılması gerekmektedir.*

*Olayda, dava konusu taşınmazınM.K'a satışında 6292 sayılı Kanun'da belirtilen usullerle yapılan işlemlerin bir idari merci tarafından kamu gücü kullanılarak tek yanlı irade ile tesis edilmiş idari işlem niteliğinde olduğu, davanın kökeninde çözüme kavuşturulmamış mülkiyet hakkı veya kadastro tespitinden kaynaklı bir uyuşmazlığın bulunmadığı görüldüğünden davanın idari yargı yerince görülmesi gerektiği sonucuna varılmıştır."*

**B. Danıştay Başsavcılığının Yazılı Düşüncesi**

7. Danıştay Başsavcısı yazılı düşüncesinde, davanın görüm ve çözümünün idari yargı yerine ait olduğu yönünde görüş bildirmiştir. Yazılı düşüncenin ilgili kısımları şu şekildedir:

*"6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi Ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun'un, "Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin işlemler"başlıklı12.maddesinde;" (1)Hazineyeaittarımarazilerinin;31/12/2011 tarihi itibarıyla en az üç yıldan beri tarımsal amaçla kiralayan, kira sözleşmesi halen devam eden kiracıları veya bu arazileri aynı süreyle tarımsal amaçla kullanan ve kullanımlarının halen devam ettiği idarece belirlenen kullanıcıları ya da paydaşlarından; bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl içerisinde bu arazileri bedeli karşılığında doğrudan satın almak için idareye başvuran ve idarece bu maddede belirtilen şekilde tespit ve tebliğ edilen satış bedelini itiraz etmeksizin kabul edenler bu maddeye göre hak sahibi sayılır." hükmü getirilmiştir.*

*İdari işlemler, idari makamların kamu gücüne dayanan, idare işlevine ilişkin olarak yaptıkları, tek yanlı, doğrudan uygulanabilir nitelikte ve ilgililerin hukuki durumlarını etkileyen irade açıklamalarıdır.*

*İdari işlemlere karşı yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden hukuka aykırı oldukları iddiasıyla menfaatleri ihlal edilenler tarafından 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun2. ve 11. maddesi hükümlerine göre, idari yargıda iptal davası açılabileceği gibi, idari dava açılmadan önce, idari işlemin kaldırılması, geri alınması, değiştirilmesi veya yeni bir işlem yapılması üst makamdan, üst makam yoksa işlemi yapmış olan makamdan, idari dava açma süresi içinde istenerek, bu istemin reddedilmesi üzerine de iptal davası açılabilmektedir.*

*Uyuşmazlık, Hazineye ait taşınmazın satışının, 6292 sayılı Kanun kapsamında öngörülen şartlara uygun olarak yapılıp yapılmadığının ortaya konulmasını,bir başka deyişle satış işlemi tesis edilmeden önce idarece yapılan değerlendirmelerin açıklığa kavuşturulmasını gerektirmekte olup, anılan yasayla belirlenen koşullar çerçevesinde gerçekleştirilen satış işlemi talep üzerine kamu gücü kullanılarak idari mercii tarafından tek yanlı olarak tesis edilen bir idari işlem olmakla, davanın kökeninde çözüme kavuşturulmamış mülkiyet, kadastro gibi hukuki ilişkinin bulunmadığı da görüldüğünden, bu davanın idari yargı yerince görülmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.*

*Öte yandan; uyuşmazlığa konu taşınmazın satışına karar verilmesi üzerine davacı ve davalı idare arasında imzalanan taksitli satış sözleşmesinin, "satışı yapılan taşınmaz için ödenecek bedelin ve taksit tutarlarının, bedelin süresinde ödenmemesi halinin, tapuda devirin" düzenlendiği bir sözleşme olması nedeniyle, 6292 sayılı Kanuna göre yapılan satışın özel hukuk hükümlerine tabi sözleşmeye dayalı olarak gerçekleşen bir satış işlemi olarak nitelendirilmesi olanağı bulunmamaktadır.*

*SONUÇ: Açıklanan nedenle, 2247 sayılı Kanun'un 16. maddesi uyarınca, uyuşmazlığın görüm ve çözümünün idari yargı yerine ait olduğu düşünülmektedir."*

**IV. İLGİLİ HUKUK**

8. 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun'un*"Tasarrufa geçme"* başlıklı 3. maddesi şöyledir:

*"(1) Orman kadastro komisyonlarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan yerlerden;*

*a) 2/A alanları, nakline karar verilen Devlet ormanları içinde veya bitişiğinde bulunan köyler halkının kısmen veya tamamen yerleştirilmesi için Devlet eliyle ihya edilerek bu halka devri ve yararlandırılması amacıyla Orman Genel Müdürlüğünün,*

*b) 2/B alanları, bu Kanun kapsamında değerlendirilmek üzere Maliye Bakanlığının,*

*tasarrufuna geçer.*

*(2) 2/A ve 2/B alanlarında bulunan taşınmazların tapu kütüklerinde 6831 sayılı Kanunun 2 nci maddesi ile aynı maddenin birinci fıkrasının (A) ve (B) bentlerine göre orman sınırları dışına çıkartıldığı yönünde yer alan belirtmeler, ilgisine göre Orman Genel Müdürlüğünün veya Maliye Bakanlığının ya da idarenin talebi üzerine tapu idarelerince terkin edilir."*

9. Bu Kanun'un*"Hak sahibi, başvuru ve doğrudan satış"* başlıklı 6. maddesinin somut olayla ilgili kısımları şöyledir:

*"(1) 2/B alanlarında bulunan taşınmazlar hakkında bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenen güncelleme listelerine veya kadastro tutanaklarına ya da kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre oluşturulan tapu kütüklerinin beyanlar hanesine göre; bu taşınmazların 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatın sahibi olarak gösterilen kişilerden bu taşınmazları satın almak için süresi içerisinde idareye başvuran ve idarece tespit edilen satış bedelini itiraz ve dava konusu etmeksizin kabul edenler bu Kanuna göre hak sahibi sayılır.*

*(2) 2/B alanlarında bulunan taşınmazlar hakkında bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra düzenlenecek güncelleme listelerine veya kadastro tutanaklarına ya da kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre oluşturulacak tapu kütüklerinin beyanlar hanesine göre; bu taşınmazların 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatın sahibi olarak gösterilecek kişilerden bu taşınmazları satın almak için süresi içerisinde idareye başvuran ve idarece tespit edilen satış bedelini itiraz ve dava konusu etmeksizin kabul edenler de hak sahibi sayılır.*

*(3) Hak sahiplerinden birinci fıkra kapsamında olanlar bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içinde, ikinci fıkra kapsamında olanlar ise, güncelleme listelerinin tescil edildiği veya kadastro tutanaklarının kesinleştiği tarihten itibaren sekiz ay içinde idareye başvurarak, bu taşınmazların bedeli karşılığında kendilerine doğrudan satılmasını isteyebilirler.*

*(4) Hak sahiplerine doğrudan satılacak olan taşınmazların satış bedeli; dört yüz metrekareye kadar olan kısmı için rayiç bedelin yüzde ellisi, fazlası için rayiç bedelin yüzde yetmişi üzerinden hesaplanır. Birden fazla taşınmazda hak sahibi olunması hâlinde yüzde elli satış bedeli hesaplaması, hak sahibinin tercih edeceği sadece bir taşınmaz için uygulanır. Bir taşınmazdaki hak sahipliğinin devredilmesi hâlinde yüzde elli satış bedeli hesaplaması, taşınmazın sadece dört yüz metre karesi için ve hak sahiplerinin hisselerine oranlanarak uygulanır. Ancak, tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı olarak kullanılan ve üzerinde tarımsal amaçlı yapılar (mandıra, sera, ağıl, kümes vb.) ile sürekli ikamet amacıyla kullanılan konut hariç yapı bulunmayan yerler için satış bedeli, rayiç bedelin yüzde ellisi üzerinden hesaplanır, bu şekilde satılan taşınmazların sonradan farklı amaçla kullanılması hâlinde, taşınmazın satış tarihi itibarıyla rayiç bedelinin yüzde yetmişi üzerinden hesaplanacak bedel esas alınarak aradaki fark kanuni faiziyle birlikte ecrimisilin tarh, tahakkuk ve tahsiline ilişkin hükümler uyarınca kayıt malikinden tahsil edilir.*

*(5) Başvuru sahiplerinden satış bedellerine mahsup edilmek üzere; belediye ve mücavir alan sınırları içinde olan yerler için iki bin Türk Lirası, dışında olan yerler için bin Türk Lirası başvuru bedeli alınarak ilgilileri adına emanet hesabına kaydedilir. Daha önce başvuru bedeli yatırmadan yapılan başvurular ile bundan sonra yapılacak başvurular başvuru bedeli alınmaksızın geçerli kabul edilir.*

*(6) Hak sahiplerine satış işlemleri idarece, başvuru süresinin bittiği tarihten itibaren en geç altı ay içinde sonuçlandırılır.*

*(7) Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenen güncelleme listeleri veya kadastro tutanakları kapsamında kalan taşınmazların satış işlemleri, 1/5/2010 tarihinden itibaren tespit edilen rayiç bedeller üzerinden yapılır.*

*(8) Satış bedeli peşin veya taksitle ödenebilir. Satış bedelinin tamamının peşin ödenmesi hâlinde yüzde yirmi, en az yarısının ödenmesi hâlinde yüzde on oranında indirim uygulanır ve bu bedeller idarece yapılan yazılı tebligat tarihinden itibaren en geç üç ay içinde ödenir. Tebliğ edilen satış bedeline itiraz edilemez ve dava açılamaz. Peşinat alınmadan yapılan taksitle satışlarda ise satış bedelinin tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı olarak kullanılan ve üzerinde tarımsal amaçlı yapılar (mandıra, sera, ağıl, kümes vb.) ile sürekli ikamet amacıyla kullanılan konut hariç yapı bulunmayan yerler için yüzde onu, diğer yerler için yüzde yirmisi,yapılan yazılı tebligat tarihinden itibaren en geç üç ay içinde, kalanı ise belediye ve mücavir alan sınırları içinde en fazla beş yılda on eşit taksitte, belediye ve mücavir alan sınırları dışında ise en fazla altı yılda on iki eşit taksitte faizsiz olarak ödenir. Taksitli satışlarda kalan miktarı karşılayacak tutarda kesin ve taksitlendirmeye uygun süreli banka teminat mektubu verilmesi veya satışı yapılan taşınmazın üzerinde 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu hükümleri uyarınca Hazine lehine kanuni ipotek tesis edilmesi hâlinde; taşınmaz, tapuda hak sahibi adına devredilir. İdare tarafından yapılan taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan taşınmaz satış sözleşmeleri ile kanuni ipotek sözleşmelerinde resmî şekil şartı aranmaz. Hak sahipliği belgesi; hak sahibinin Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarası, imzası, fotoğrafı ve nüfus bilgilerini içerecek şekilde idarece düzenlenir. Düzenlenen hak sahipliği belgelerinin idarece yazılı olarak tapu idaresine bildirilmesi üzerine, devir ve kanuni ipotek tapu siciline resen tescil edilir. İpotek tesis edilerek devredilen taşınmazların üçüncü kişilere satılması hâlinde borcun kalan tutarından alıcılar sorumludur. Bu hususta tapu kütüğünde gerekli belirtme yapılır. Hak sahibi adına mülkiyet devredilmeden yapılan taksitli satışlarda, hak sahibi tarafından yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda, tahsil edilen tutar hak sahibine aynen ve faizsiz olarak iade edilir.*

*(9) Peşin satışlarda satış bedelinin tamamını, taksitli satışlarda ise peşinatı veya taksitleri vadesinde ödememek suretiyle yükümlülüklerini yerine getirmeyenlerin doğrudan satın alma hakları düşer. Ancak, taksitli satışlarda, taksit süresinin sonuna kadar ödenmek kaydıyla taksitlerden ikisinin vadesinde ödenmemesi yükümlülüklerin ihlali anlamına gelmez. Vadesinde ödenmeyen taksit tutarlarına 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.*

*(10) Hak sahibi olunmasında kanuni halefiyet, hak sahibinin veya mirasçılarının bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra noter tarafından düzenlenecek muvafakatname vermeleri hâlinde ise akdî halefiyet hükümleri geçerlidir. Bu fıkraya göre noter tarafından düzenlenecek muvafakatnamelerden 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanunu hükümlerine göre elli Türk Lirası maktu noter harcı alınır.*

....

*(13) Hak sahiplerinden idarenin teklifini kabul etmeyenler doğrudan satış hakkından yararlanamazlar, başkaca talepte bulunamazlar, hak ve tazminat talep edemezler ve dava açamazlar.*

*(14) Bu maddeye göre hak sahibi bulunmayan veya doğrudan satın almaya ilişkin hak sahipliği kalmayan taşınmazların tapu kütüklerinde yer alan 2/B, kullanıcı ve muhdesat belirtmeleri Maliye Bakanlığının talebi üzerine tapu idaresince terkin edilir ve bu taşınmazlar Maliye Bakanlığınca satış dâhil genel hükümlere göre değerlendirilir.*

...."

10. Aynı Kanun'un *"2/A veya 2/B belirtmelerinin terkini ve iade edilecek taşınmazlar"* başlıklı 7. maddesinin somut olayla ilgili kısımları şöyledir:

"*(1) İlgililer tarafından idareye başvurulması ve idarece bu başvuru üzerine veya resen yapılan inceleme ve araştırma sonucunda doğruluğu tespit edilmesi hâlinde;*

...

*b) Özel kanunları gereğince Devlet tarafından kişilere satılan, dağıtılan, trampa edilen, bedelli veya bedelsiz olarak devredilen veya iskânen verilen ya da özelleştirme suretiyle satılanlar ile hisseleri devredilen özel hukuk tüzel kişileri adına kayıtlı olan ancak daha sonra Hazine adına orman sınırı dışına çıkarıldığı gerekçesiyle tapu kütüklerine 2/A veya 2/B belirtmesi konulan taşınmazların tapu kayıtları geçerli kabul edilir, aynı gerekçeyle bu nitelikteki taşınmazlar hakkında dava açılmaz, açılan davalardan vazgeçilir, açılan davalar sonucunda Hazine adına tescil edilenler ise, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl içinde ilgilileri tarafından idareye başvurulması hâlinde önceki maliklerine veya kanuni ya da akdî haleflerine bedelsiz olarak iade edilir. Ancak, bu kişilerden taşınmazlarına karşılık daha önce yer verilenlere veya bedeli ödenenlere iade işlemi yapılmaz.*

*c) Bu fıkra kapsamında kalan taşınmazların kullanıcılarının kayıt maliklerinden farklı kişiler olmaları ve kayıt maliklerinin bu fıkradan yararlanmak istemeleri hâlinde, kullanıcılar bu Kanunda belirtilen şartları taşısalar dahi doğrudan satış hakkından yararlanamazlar.*

*(2) Birinci fıkra kapsamında kalan taşınmazlardan orman sınırı dışına çıkartılacak yerlerde bulunan ve Hazine adına orman sınırı dışına çıkarıldığı gerekçesiyle tapu kütüklerine 2/B belirtmesi konulması gereken taşınmazların tapu kütüklerine 2/B belirtmesi konulmaz ve bunlar hakkında dava açılmaz.*

...

*(4) Bu maddeye göre ilgililerine iade edilmesi gereken taşınmazlardan orman olduğu iddiasıyla Orman Genel Müdürlüğünce açılan davalar sonucunda orman niteliğiyle Hazine adına tescil edilen, fiilen orman niteliğinde olan veya bu nedenle dava açılması gereken, ağaçlandırılmak üzere Orman Genel Müdürlüğüne tahsis edilen, kamu hizmetlerine ayrılan veya bu amaçla kullanılan, özel kanunlar gereğince değerlendirilmesi gereken veya Maliye Bakanlığınca belirlenen taşınmazlar ilgililerine iade edilmez. Bu taşınmazların yerine, idarece belirlenen ve ilgililerince itiraz ve dava konusu edilmeksizin kabul edilen rayiç bedelleri ödenebilir veya rayiç bedellerine uygun taşınmazlar verilebilir."*

11. Aynı Kanun'un *"Diğer işlemler"* başlıklı 11. maddesinin somut olayla ilgili kısımları şöyledir:

*"(1) Bu Kanun kapsamında kalan alanların devir ve satışlarından elde edilen gelirler hakkında 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesinin beşinci fıkrası, doğrudan hak sahiplerine satılacak taşınmazların üzerindeki yapılar hakkında ise aynı maddenin son fıkrası hükmü uygulanmaz.*

*(2) Bu Kanun hükümlerine göre taşınmazların hak sahiplerine doğrudan satılması, ilgililerine devredilmesi veya iade edilmesi ve bu taşınmazların tapu kütüklerindeki 2/B, kullanıcı ve muhdesat belirtmelerinin kaldırılması; bu taşınmazların üzerlerindeki imar mevzuatına aykırı yapılar bakımından kazanılmış hak oluşturmaz.*

...

*(4) Bu Kanun kapsamında kalan taşınmazlardan hak sahiplerine satılmaması, ilgililerine devredilmemesi veya iade edilmemesi gerektiği halde bu tasarruflara konu edilenlerden; satılanların satış bedeli kanuni faiziyle iade edilir, devir ve iade edilenler ise bedelsiz olarak geri alınır.*

...

*(6) Bu Kanun hükümlerine göre hak sahiplerine doğrudan satılan, tapu kayıtları geçerli kabul edilerek devredilen ve iade edilen taşınmazların tapu kütüklerindeki 6831 sayılı Kanunun 2 nci ve 2/B maddesine tabi olduğu yönünde konulmuş belirtmeler, Maliye Bakanlığının talebi üzerine tapu idaresince terkin edilir. Bu taşınmazlardan ecrimisil alınmaz, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, başvuru tarihi itibarıyla son beş yıl için tahsil edilen ecrimisil bedeli satış bedelinden mahsup edilir, bu bedelden fazlası iade edilmez.*

...

*(13) Hak sahipliğine esas tarihin tespiti konusunda tereddüt olması hâlinde hak sahipliği, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce bildirilen bilgi ve belgelere göre, bunun mümkün olmaması hâlinde başvuru sahipleri tarafından ibraz edilen belgelere göre idarece belirlenir.*

*(14) Kadastro müdürlüklerince 2/B alanları hakkında bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra düzenlenecek güncelleme listelerinde ve kadastro tutanaklarında; bu alanların fiili kullanım durumları, varsa üzerindeki muhdesatın kime veya kimlere ait olduğu, bu yerlerin ve üzerlerindeki muhdesatın 31/12/2011 tarihinden önce olmak üzere ne zamandan beri kim veya kimler tarafından kullanıldığı gösterilir ve bunlar tescil edildikleri veya kesinleştikleri tarihten itibaren en geç bir ay içinde idareye*

*gönderilir.*

*(15) Bu Kanun kapsamında doğrudan hak sahiplerine satılacak 2/B alanlarında kalan taşınmazlardan tek parselde birden fazla hak sahibinin olması ve bu hak sahiplerine satılacak arazinin ifrazı hâlinde yüzölçümünün 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen bölünemez büyüklüğün altına düşmesi hâlinde; bu araziler, 5403 sayılı Kanunda belirtilen bölünemez büyüklüğün altına düşmemek kaydıyla, diğer hak sahiplerinin yazılı olarak muvafakat vermesi durumunda talep eden hak sahiplerine satılabilir.*

*(16) 31/12/1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman vasfını kaybetmesine rağmen, askeri yasak bölgelerde kalması ve 6831 sayılı Kanunun 17 nci maddesi uyarınca ilgili kamu kurumu adına izin verilmesi veya lehine irtifak hakkı tesis edilmesi ve muhafaza ormanı olması nedeniyle, 6831 sayılı Kanunun 3302 sayılı Kanunla değişik 2 nci maddesinin (B) bendi uygulaması ile orman sınırı dışına çıkartılma işlemi yapılamayan yerlerin orman kadastrosu ve 6831 sayılı Kanunun 2 nci maddesinin (B) bendi uygulaması en geç altı ay içerisinde tamamlanır. Bu alanlarda 6831 sayılı Kanunun 2 nci maddesinin dördüncü fıkrasının izin veya irtifak hakkı tesis edilen yerlerde orman kadastrosu yapılmayacağına ve ormanlık alanın sınırlarında daraltma yapılamayacağına dair hükmü uygulanmaz. Bu yerlerin 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcısı veya üzerlerindeki muhdesatın sahibi olduğu tespit edilen kişiler de bu Kanuna göre hak sahibi sayılır ve bu kişilerin bu Kanuna göre belirlenecek rayiç bedeli ödemeyi kabul etmeleri hâlinde, kullandıkları taşınmazın rayiç değerine eşdeğer öncelikle aynı il sınırları içerisinde bulunan 2/B alanlarındaki taşınmaz, bu Kanunun 6 ncı maddesinin dördüncü fıkrasına göre hesaplanacak satış bedeli karşılığında doğrudan satılabilir."*

12. Aynı Kanun'un *"Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin işlemler"* başlıklı 12. maddesinin somut olayla ilgili kısımları şöyledir:

*"(1) Hazineye ait tarım arazilerinin; 31/12/2011 tarihi itibarıyla en az üç yıldan beri tarımsal amaçla kiralayan, kira sözleşmesi halen devam eden kiracıları veya bu arazileri aynı süreyle tarımsal amaçla kullanan ve kullanımlarının halen devam ettiği idarece belirlenen kullanıcıları ya da paydaşlarından; bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl içerisinde bu arazileri bedeli karşılığında doğrudan satın almak için idareye başvuran ve idarece bu maddede belirtilen şekilde tespit ve tebliğ edilen satış bedelini itiraz etmeksizin kabul edenler bu maddeye göre hak sahibi sayılır.*

*(2) Bu madde kapsamında doğrudan hak sahiplerine satılacak Hazineye ait tarım arazilerinin satış bedeli, 6 ncı maddenin dördüncü fıkrasının dördüncü cümlesinde belirtilen şekilde kullanılanlar için rayiç bedelin yüzde ellisidir, bu şekilde satılan tarım arazilerinin sonradan farklı amaçla kullanılması hâlinde aynı cümlede belirtilen şekilde işlem yapılır. Bu tarım arazilerinin satışında da, bu Kanunda belirtilen satış ve ödeme şartları uygulanır.*

*(3) Kamu hizmetine tahsis edilmiş veya fiilen bu amaçla kullanılanlar, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte geçerli olan belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan yerler, belediye ve mücavir alan sınırları dışında olmakla birlikte kamu kurum ve kuruluşlarının hazırladıkları planlarda tarım dışı kullanıma ayrılmış alanlar, denizlerde kıyı kenar çizgisine beş bin metre, tabii ve suni göllerde kıyı kenar çizgisine beş yüz metreden az mesafede bulunan alanlar ile içme suyu amaçlı barajların mutlak ve kısa mesafeli koruma alanları içinde kalan yerler, satış tarihi itibarıyla arazi toplulaştırılması yapılacak yerler, özel kanunları kapsamında kalan ve özel kanunlarına göre değerlendirilmesi gerekenler ile diğer sebeplerle satılamayacağı Maliye Bakanlığınca belirlenecek Hazineye ait tarım arazileri bu madde kapsamında hak sahiplerine satılmaz. Hazineye ait tarım arazilerinden kadastrosu yapılmayan yerler kadastrosu yapıldıktan, tescil harici olanlar ise Hazine adına tapuya tescil edildikten sonra bu maddeye göre değerlendirilir. (Ek cümle: 20/8/2016-6745/69 md.) Ayrıca, 26/4/2012 tarihinden sonra belediye ve mücavir alan sınırları dışına çıkarılan yerler de bu maddeye göre değerlendirilir.*

*(4) Hazineye ait tarım arazilerinden mülga 28/6/1966 tarihli ve 766 sayılı Tapulama Kanununun 37 nci maddesi gereğince tapu kütüklerine şerh veya belirtme konulan ve 3402 sayılı Kanunun 46 ncı maddesine göre ilgililerince talep ve dava edilmemiş olanlar ile davaları devam edenlerden davasından vazgeçilenler, şerh veya belirtme lehtarları veya bunların kanuni mirasçılarından birinci fıkrada belirtilen süre içerisinde başvuranlara doğrudan satılabilir. Süresi içerisinde satın alınma talebinde bulunulmayan taşınmazların tapu kütüklerindeki şerhler ve belirtmeler, idarenin talebi üzerine tapu idarelerince terkin edilir ve bu araziler genel hükümlere göre değerlendirilir.*

*(5) Yükümlülüklerini süresi içinde yerine getirmeyenlerin doğrudan satın alma hakları düşer.*

*(6) Bu madde kapsamında doğrudan hak sahiplerine satılacak Hazineye ait tarım arazilerinden tek parselde birden fazla hak sahibinin olması ve bu hak sahiplerine satılacak arazinin ifrazı hâlinde yüzölçümünün 5403 sayılı Kanunda belirtilen bölünemez büyüklüğün altına düşmesi hâlinde; bu araziler, 5403 sayılı Kanunda belirtilen bölünemez büyüklüğün altına düşmemek kaydıyla, diğer hak sahiplerinin yazılı olarak muvafakat vermesi durumunda talep eden hak sahiplerine satılabilir.*

*(7) Bu madde hükümlerine göre hak sahiplerine satılan taşınmazlardan ecrimisil alınmaz, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, başvuru tarihi itibarıyla son beş yıl için tahsil edilen ecrimisil ve kira bedelleri satış bedelinden mahsup edilir, bu bedelden fazlası iade edilmez.*

*(8) Bu maddeye göre yapılacak satış işlemleri idarece, başvuru tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde sonuçlandırılır.*

*(9) 2/B alanlarında kalan tarım arazilerinin satışında bu madde hükümleri uygulanmaz. .*

*.."*

13. 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2. maddesine göre, "*İdari dava türleri"* şunlardır:

*"a) İdarî işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaatleri ihlâl edilenler tarafından açılan iptal davaları,*

*b) İdari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları,*

*c) Tahkim yolu öngörülen imtiyaz şartlaşma ve sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıklar hariç, kamu hizmetlerinden birinin yürütülmesi için yapılan her türlü idari sözleşmelerden dolayı taraflar arasında çıkan uyuşmazlıklara ilişkin davalar."*

## V. İNCELEME VE GEREKÇE

### A. İlk İnceleme

14. Uyuşmazlık Mahkemesinin Muammer TOPAL'ın Başkanlığında, Üyeler Nilgün TAŞ, Doğan AĞIRMAN, Eyüp SARICALAR, Ahmet ARSLAN, Mahmut BALLI ve Bilal ÇALIŞKAN'ın katılımlarıyla yapılan 25/09/2023 tarihli toplantısında; 2247 sayılı Kanun'un 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre, İdare Mahkemesince anılan Kanun'un 19. maddesine göre başvuruda bulunulmuş olduğu, Mahkemece idari yargı dosyasının ekinde adli yargı dosyası ile birlikte Uyuşmazlık Mahkemesine gönderildiği ve usule ilişkin herhangi bir noksanlık bulunmadığı anlaşıldığından görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oy birliği ile karar verildi.

### B. Esasın İncelenmesi

15. Raportör-Hakim Süleyman ARIDURU'nun davanın çözümünde idari 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 idari yargının görevli olduğu yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

16. Dava,Tokat ili, Niksar ilçesi,...köyü,...mevkii, ...parsel sayılı 8.800 m² alanlı Maliye Hazinesi adına kayıtlı gayrimenkulün M.K adına devrine ilişkin satış sözleşmesinin iptali istemiyle açılmıştır.

17. İdari sözleşme, idarenin kamusal yetkisine dayanarak, kamu hizmeti gerekleri ve kamu yararı nedeniyle yaptıkları sözleşmelerdir. Bunlar idarenin ayrıcalıklı ve üstün, hak ve yetkilerini içerirler. İdare, bu sözleşme hükümlerinde tek yanlı değişiklik yapabilir ya da sözleşmenin feshine gidebilir, Bu nitelikte olmayan diğer sözleşmeler ise, genelde özel hukuk alanında, özel hukuk kurallarına göre düzenlenir.

18. Yukarıda izah edilen 6292 sayılı Kanun'un 7. maddesi bir bütün olarak değerlendirildiğinde, İdareye geniş takdir yetkisinin tanındığı görülmektedir. Zira, İdarece iade başvurusu yerinde görülerek taşınmaz iade edilebileceği gibi onun yerine rayiç bedelini ödeyebileceği veya rayiç bedeline uygun başka taşınmaz verebileceği hatta İdarenin Kanun'da belirtilen gerekçelerle taşınmazı iade etmeyebileceği anlaşılmaktadır.

19. Bu noktada kısaca idari eylem ve idari işlemi tanımlamak gerekirse, idari eylem, kamu idare ve kurumlarının kamu görevine ilişkin, İdare Hukuku kural ve gereklerine göre yaptığı olumlu veya olumsuz davranış ve fiillerden ibarettir. İdari işlem ise, Kanunlara dayanılarak yapılan muamelelerdir. İdarenin eylem ve işlemleri, onun Kamu Hukuku alanındaki kamu gücünü, kamu otoritesini kullanarak, idare hukuku kural ve gerekleri uyarınca yaptığı faaliyetlerin, hukuki ve maddi hayattaki görünümleridir.

20. Somut olayda davacılar, dava konusu taşınmazın kısıtlı babaları Z.K tarafından ecrimisil ödenmek suretiyle kullanıldığını, taşınmazın Hazine tarafından 6292 sayılı Kanun kapsamında dava dışı M.K'a satışının hukuka uygun olmadığı zilyetlik nedeniyle bu taşınmazın kısıtlı babasına satılması gerektiği ileri sürülerek, satış işlemin iptalini talep ettikleri açıktır. Dolayısıyla, eldeki davanın hukuki dayanağı ve sebebi hak sahipliği müessesesidir.

21. Konuya ilişkin olarak yukarıda değinilen kanun hükümleri ve davacıların eldeki davadaki talebi ile bunun dayanağı birlikte irdelendiğinde; dava konusu taşınmazın 6292 sayılı Kanun kapsamında bedelsiz olarak iade şartlarını taşıyıp taşımadığı, idareye başvurup başvurmadığı hususlarının saptanması ve sonrasında dayanak tapunun 7/1-a ve b bentlerinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığı, tapu kaydı belirtilen nitelikleri taşısa bile, taşınmazın bedelsiz iade edilebilecek nitelikte olup olmadığı, taşınmazın yerine rayiç bedelin ödenmesi ya da rayiç bedele uygun taşınmaz verilip verilmeyeceği yönünden ayrıca bir belirleme yapılması şeklindeki faaliyetlerin birer idari işlem olduğu, işlemlerin bir idari mercii tarafından tek yanlı olarak tesis edildiği, davanın kökeninde çözüme kavuşturulmamış mülkiyet hakkı veya kadastro tespitinden kaynaklı bir uyuşmazlığın bulunmadığı görülmekle, davanın idari yargı yerinde görülmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.

22. Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak, Tokat İdare Mahkemesinin 12/09/2022 tarih ve E.2021/478 sayılı başvurusunun reddi gerekmiştir.

**VI. HÜKÜM**

Açıklanan gerekçelerle;

A. Davanın çözümünde İDARİ YARGININ GÖREVLİ OLDUĞUNA,

B. Tokat İdare Mahkemesinin 12/09/2022 tarih ve E.2021/478 sayılı BAŞVURUSUNUN REDDİNE,

25/09/2023 tarihinde, OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

| Başkan | Üye | Üye | Üye |
|---|---|---|---|
| Muammer | Nigün | Doğan | Eyüp |
| TOPAL | TAŞ | AĞIRMAN | SARICALAR |

| Üye | Üye | Üye |
|---|---|---|
| Ahmet | Mahmut | Bilal |
| ARSLAN | BALLI | ÇALIŞKAN |