T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2022/653
KARAR NO : 2022/714
KARAR TR : 26/12/2022

ÖZET: 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun51/g maddesi uyarınca yapılan ihale sonrası taraflar arasında imzalanan taşınmaz irtifak hakkı sözleşmesi uyarınca davacı lehine tesis edilen irtifak hakkının, sözleşme hükümlerine aykırı davranılması nedeniyle iptal edilerek tapudan terkin edilmesine dair davalı işleminin iptali için açılan davanın ADLİ YARGI YERİNDE görülmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacı : M. D. K
Vekili : Av. M. F. İ
Davalı : Maliye Bakanlığı
Vekili : Av. B. Y

I. DAVA KONUSU OLAY

1. Davacı vekili, yapılan ihale sonrası Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, K. mahallesi,....ada, ... parsel sayılı Hazineye ait taşınmaz üzerinde spor kompleksi yapılmak üzere 49 yıl süreyle ve yıllık 151.312 TL bedelle davacı lehine irtifak hakkı kurulduğunu, kararlaştırılan bu bedelin peşin olarak ödendiğini, resmi senedin 5. maddesinde belirtilen 2 yıllık sürede inşaat bitirilemeyince aynı maddeye göre her seferinde birer yıl olmak üzere iki yıl ek süre verildiğini, spor tesisinin kaba inşaatının %60-70'inin tamamlandığını ancak 2019 yılında ülkede yaşanan dolar ve euro krizi ve devamında inşaat sektöründe işlerin durması ile büyük mali sıkıntıya düştüğünü, yeniden süre uzatımına ilişkin talebe idarece cevap verilmediğini ileri sürerek, resmi senedin 14. maddesine dayanılarak irtifak hakkının iptali ile tapudan terkinine dair23/10/2020 tarihli ve 225292 sayılı Bakanlık Olurunun iptaline karar verilmesi için idari yargı yerinde dava açmıştır.

II. UYUŞMAZLIĞA İLİŞKİN BAŞVURU SÜRECİ

A. İdari Yargıda

2. **Gaziantep 1. İdare Mahkemesi 12/01/2021 tarihli ve E.2021/928, K.2021/14 sayılı kararı ile,**ihale aşaması kesinleştikten sonra taraflar arasında imzalanan sözleşmenin devamı sırasında ortaya çıkan tespitlerden yola çıkılarak irtifak hakkı sözleşmesinin feshedildiği, feshin sözleşme öncesine ve ihale sürecine ilişkin nedenlerden kaynaklanmadığının görüldüğünü belirterek, davanın görüm ve çözümünün adli yargı mercilerinin görev alanında olduğu gerekçesiyle, davanın görev yönünden reddine karar vermiştir. Davacının istinaf talebinin reddi üzerine karar kesinleşmiştir.

3. Davacı vekili bu kez, aynı istemle adli yargı yerinde dava açmıştır.

B. Adli Yargıda

4. **Gaziantep 10. Asliye Hukuk Mahkemesi 26/04/2022 tarihli ve E.2021/303, K.2022/139 sayılı kararı ile,** davacının,davalı idare tarafından resmi senedin 14. maddesine dayanılarak tesis edilen 23/10/2020 tarihli ve 225292 sayılı irtifak hakkının iptaline ilişkin Bakanlık Olurunun iptalini dava ettiğinin anlaşıldığını belirterek, davanın idari yargının görev alanına giren idari işlem olması sebebiyle, dava şartı yokluğundan usulden reddine karar vermiştir. Karar istinaf edilmeksizin kesinleşmiştir.

III. İLGİLİ HUKUK

A. Mevzuat

5. 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun *"İdari dava türleri ve idari yargı yetkisinin sınırı"* başlıklı 2. maddesi şöyledir:

"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."

6. 08/09/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun*"Kapsam"* başlıklı 1. maddesinin birinci fıkrası şöyledir:

"Genel bütçeye dahil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin alım, satım, hizmet, yapım, kira, trampa, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ve taşıma işleri bu Kanunda yazılı hükümlere göre yürütülür."

7. Kanun'un4. maddesi şöyledir:

"*Bu Kanunun uygulanmasında:*

...

Trampa ve Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesisi: Borçlar Kanunu ile Türk Medeni Kanununun trampa ve mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ile ilgili maddelerinde gösterilmiş işlemleri,

...

ifade eder."

8. Aynı Kanun'un *"Pazarlık usulüyle yapılacak işler"* başlık 51. maddesi şöyledir:

"Aşağıda yazılı işlerin ihalesi, pazarlık usulüyle yapılabilir;

a) Yer, özellik (askeri birliklerin kuruluş özellikleri dahil) ve nitelikleri itibariyle her yıl Genel Bütçe Kanununda gösterilecek belli tutarları aşmayan ve süreklilik göstermeyen, bu Kanunun 1 inci maddesinde gösterilen işler,

b) Silahlı Kuvvetlerin manevra ve planlı tatbikatlarının gerektirdiği ve acele olarak temini zorunlu her türlü ihtiyaçları; Silahlı Kuvvetler için Genelkurmay Başkanlığınca, güvenlik kuvvetleri için İçişleri Bakanlığınca tespit edilecek özel durumlardaki her türlü ihtiyaçları ve taşıma

...

g) Kullanışlarının özelliği, idarelere yararlı olması veya ivediliği nedeniyle kapalı veya açık teklif yöntemleriyle ihalesi uygun görülmeyen, Devletin özel mülkiyetindeki taşınır ve taşınmaz malların kiralanması, trampası ve mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ile Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin kiralanması ve mülkiyetin gayri ayni hak tesisi,

..."

9. Kanun'un 92. maddesi şöyledir:

"*Bu Kanunda yazılı sürelerin hesaplanmasında hüküm bulunmayen hallerde, Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır."*

10. 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 26. maddesinin birinci ve yedinci fıkraları şöyledir:

"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 müstakillen istimale elverişli bir bölümünden munhasıran 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.

...

Birinci fıkrada beyan olunan irtifak hakkı tesisi vaitleri tapu siciline re'sen şerh verilir. Bunlardan irtifak hakkı tesisi vadine mütedair resmi senetler tapuya şerh verilmekle, taallük ettiği gayrimenkulün sonraki maliklerini de ilzam eder."

11. Yine 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 683 ve devamı maddelerinde mülkiyet hakkı, 794 ve devamı maddelerinde de intifa ve diğer irtifak hakları düzenlenmiştir.

B. Yargı Kararları

12. Uyuşmazlık Mahkemesi, benzer konulara ilişkin olarak önüne gelen uyuşmazlıklarda, sözleşme aşamasına kadar kanuna dayanılarak idarece alınan karar ve yapılan işlemlerin iptali istemiyle açılan davaların idari yargı yerinde,

sözleşme yapıldıktan sonra sözleşme hükümlerinin uygulanması nedeniyle ortaya çıkan uyuşmazlıkların ise sözleşme ve özel hukuk hükümlerine göre adlî yargı yerinde görülmesi gerektiği yolunda pek çok karar vermiştir. (16/06/2003 tarihli ve E.2003/47, K.2003/51; 05/02/2007 tarihli, E.2006/154, K.2007/3; 04/06/2013 tarihli ve E.2013/394, K.2013/881; 13/10/2014 tarihli ve E.2014/671, K.2014/890; 29/12/2014 tarihli ve E.2014/1097, K.2014/1145; 20/02/2017 tarihli ve E.2016/91, K.2017/3; 24/12/2018 tarihli, E.2018/865, K.2018/865; 24/02/2020 tarihli, E.2019/859, K.2020/162; 30/05/2022 tarihli ve E.2021/622, K.2022/347 sayılı kararlarında olduğu gibi.)

IV. İNCELEME VE GEREKÇE

A. İlk İnceleme

13. Uyuşmazlık Mahkemesinin Muammer TOPAL'ın başkanlığında, Üyeler Nilgün TAŞ, Doğan AĞIRMAN, Eyüp SARICALAR, Ahmet ARSLAN, Mahmut BALLI ve Bilal ÇALIŞKAN'ınkatılımlarıyla yapılan 26/12/2022 tarihli toplantısında; 2247 sayılı Kanun'un 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre, idari ve adli yargı yerleri arasında anılan Kanun'un 14. maddesinde öngörülen biçimde olumsuz görev uyuşmazlığı doğduğu, idari yargı ve adli yargı dosyalarının15. maddede belirtilen yönteme uygun olarak davacının 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.

B. Esasın İncelenmesi

14. Raportör-Hâkim Arzu ÇETİNDERE ŞAŞI'nın davanın çözümünde adli yargının görevli olduğu yolundaki raporu ile dosyadaki belgeler okunduktan, ilgili Başsavcılarca görevlendirilen Yargıtay Cumhuriyet Savcısı Halil İbrahim ÇİFTÇİ'nin davada adli yargının, Danıştay Savcısı Yakup BAL'ın ise idari yargının görevli olduğu yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

15. Dava, 2286 sayılı Kanun'un 51/g maddesi uyarınca yapılan ihale sonrası taraflar arasında imzalanan taşınmaz irtifak hakkı sözleşmesi uyarınca davacı lehine tesis edilen irtifak hakkının, sözleşme hükümlerine aykırı davranılması nedeniyle iptal edilerek tapudan terkin edilmesine dair davalı işleminin iptali istemiyle açılmıştır.

16. Yukarıda belirtilen yasal düzenlemeler çerçevesinde, 2886 sayılı Kanun'un kamu hukukunu ilgilendiren kanun olması nedeniyle, sözleşme aşamasına kadar yasaya dayanılarak idarece alınan karar ve yapılan işlemlerin iptali istemiyle açılan davaların idari yargı yerinde, sözleşme yapıldıktan sonra sözleşme hükümlerinin uygulanması nedeniyle ortaya çıkan uyuşmazlıkların ise sözleşme ve özel hukuk hükümlerine göre adli yargı yerinde görülmesi gerekmekte ise de, sözleşme yapıldıktan sonra tesis edilse bile sözleşmenin uygulanmasından kaynaklanmayan, sözleşmeden doğan bir hak veya alacağın takibi niteliğini taşımayan, idarenin kamu gücüne dayanarak ve tek yanlı olarak tesis ettiği idari işlemlerin iptali istemiyle açılan veya bu nitelikteki idari işlemler nedeniyle doğan tazminat istemleri nedeniyle açılan davaların da idari yargı yerinde görülüp çözümlenmesi gerektiği tartışmasızdır.

17. İdari sözleşmeler, idarelerin tek yanlı, kamusal yetkiye dayanarak, kamu hizmetinin gereklerinin yerine getirilmesi için kamu yararı amacı ile taraflar arasında akdedilen ve idareye üstün hak ve yetkiler veren, gerektiğinde tek yanlı değişiklik ve fesih yetkisini de idareye tanıyan nitelikte sözleşmelerdir. Kamu idarelerinin özel hukuk alanında akdettikleri sözleşmelerin ise idari sözleşme niteliği taşımayıp, özel hukuk kurallarına göre düzenlendiği kuşkusuzdur.

18. Dava dosyalarının incelenmesinden, Gaziantep ili, Şehitkamil ilçesi, ...mahallesi, ... ada... parsel sayılı Hazine'ye ait taşınmaz üzerinde yüzme havuzu, halı saha, tenis kortu, restoran, pansiyon, atlı spor tesisleri ve spor kompleksi yapılmak üzere 49 yıl süreyle irtifak hakkı tesisi için 2886 sayılı Kanun'un 51/g maddesine göre ihale yapıldığı, ihalenin davacı uhdesinde kaldığı, 04/11/2015 tarihli işlemle tapuda lehine irtifak hakkı kurulduğu, davacının inşaata başladığı ancak resmi senedin 5. maddesinde belirtilen 2 yıllık sürede inşaat bitirilemeyince aynı maddeye göre her seferinde birer yıl olmak üzere iki yıl ek süre verildiği, tesisin kaba inşaatının %60-70 seviyesinde tamamlandığı, davacının inşaatı tamamlamak için 1 yıl daha ek süre verilmesi istemiyle idareye başvurduğu ancak süre uzatım talebine cevap verilmediği, bilahare davalı idare tarafından resmi senedin 14. maddesine dayanılarak 23/10/2020 tarihli ve 225292 sayılı Bakanlık Oluru ile irtifak hakkının iptal edilerek tapudan terkininin yapılması ve irtifak hakkı bedellerinin ödenmesine karar verildiği ve bu kararın davacı tarafa tebliği üzerine adli ve idari yargıda davaların açıldığı anlaşılmıştır.

19. Buna göre, idarelerce 2886 sayılı Kanun kapsamında ihaleye çıkılması aşamasında, ihalenin sonuçlanıp kesinleşmesine kadar geçen süreçte tesis edilen işlemlerin idari nitelikte olduğu kabul edilmekte ve bu aşamada ortaya çıkan anlaşmazlıkların çözümünün idari yargı yerlerine, ihalenin kesinleşmesi ve sözleşmenin akdedilmesinden sonraki aşamada idare ile yüklenici arasındaki sözleşmenin ifası sırasında ve taahhüt edilen edimin ifasından doğan uyuşmazlıkların görüm ve çözümünün ise özel hukuk hükümlerine göre adli yargı yerlerine ait olduğu kabul görmektedir. Bu doğrultuda, dava konusu uyuşmazlığın, ihale safhası tamamlanıp sözleşme imzalandıktan ve sözleşme hükümlerinin uygulanması sorunundan kaynaklanmakta olduğu eş söyleyişle ihale sonrası irtifak hakkına konu kompleksin verilen mühlet içerisinde tamamlanamaması nedeniyle bu hakkın tapudan terkinine yönelik olduğu anlaşıldığından, bu haliyle dava konusu talebin özel hukuk ilişkisinden doğan ve adli yargının konusuna giren bir talep olduğu sonucuna varılmıştır.

20. Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak, Gaziantep 10. Asliye Hukuk Mahkemesinin 26/04/2022 tarihli ve E.2021/303, K.2022/139 sayılı görevsizlik kararının kaldırılması gerekmiştir.

V. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

A. Davanın çözümünde ADLİ YARGININ GÖREVLİ OLDUĞUNA,

B. Gaziantep 10. Asliye Hukuk Mahkemesinin 26/04/2022 tarihli ve E.2021/303, K.2022/139 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA,

26/12/2022 tarihinde,OY BİRLİĞİYLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye
Muammer	Nilgün	Doğan	Eyüp
TOPAL	TAŞ	AĞIRMAN	SARICALAR

Üye	Üye	Üye
Ahmet	Mahmut	Bilal
ARSLAN	BALLI	ÇALIŞKAN