T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2022/708
KARAR NO : 2023/114
KARAR TR : 27/02/2023

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 Gemlik Mal Müdürlüğünde yapılan taksitli satış sözleşmesinin iptali istemiyle açılan davanın İDARİ YARGI YERİNDE görülmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacı : M. B
Vekili : Av. G. M. Y
Davalılar : Adli Yargıda
1-E. Ö
2-B. Ö
3-Gemlik Maliye Hazinesi
İdari Yargıda
Gemlik Kaymakamlığı

I. DAVA KONUSU OLAY

1. Davacı vekili, müvekkillerinden vesayet altına alınan N.ile, kızı M.in, nüfus kaydında N.'nin oğlu M. in kardeşi görünen Y. Ö lehine Gemlik 3. Noterliğinin 07/08/2012 tarihli ve 09988 yevmiye sayılı düzenleme şeklinde muvafakatname ile Bursa ili, Gemlik ilçesi, ...Mahallesi, ... Mevkinde kain ve tapunun ..... ada, ... parsel no'da kayıtlı bulunan 3068 m² yüz ölçümündeki tarla vasıflı gayrimenkuldeki hak ve hisselerinin tamamını 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırlarının Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hâzineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun kapsamında akti halefleri olarak almasına ve adına tescil edilmesine muvafakat ettiğini beyan edip, tanıklar T. Ö ile B. D huzurunda parmak bastıklarını, davalıların vefat eden babası Y. Ö'ün işbu mufavakatname ile 12/08/2013 tarihinde Gemlik Kaymakamlığı Mal Müdürlüğüne müracaat ederek 6292 sayılı Kanun uyarınca yapılan taksitli taşınmaz sözleşmesinin tarafların imzaları altında tanzim edildiğini, iş bu sözleşme gereği 29/01/2014 tarihinden başlamak üzere altı ay aralıklı vadelerle son taksidi 29/07/2018 tarihi olmak üzere on adet takside bağladığını, müvekkillerden kısıtlı N.'nin 01/07/1923 doğumlu 92 yaşında aynı zamanda noter işlemi sırasında Alzheimer hastası olduğunu, kızı M.in 20/10/1942 doğumlu 73 yaşında olduğunu, müvekkillerinin davalıların murisinin baskı ve tehdidi ile dava konusu taşınmazı bila bedel devretmek zorunda kaldığını, bu nedenlerle Bursa ili, Gemlik ilçesi, ...Mahallesi, ... Mevkinde kain ve tapunun .... ada, ... parselde kayıtlı taşınmazın devrine yönelik yapılan her türlü noter mufavakatname işlemi, mal müdürlüğü ile devire yönelik düzenlenen sözleşme, tapuda devire ilişkin işlemlerin iptalini, dava konusu taşınmaz kaydına ihtiyati tedbir şerhi işlenmesini, yargılama gider ve vekil ücretlerinin davalılar üzerinde bırakılmasına karar verilmesini talep ederek, adli yargı yerinde dava açmıştır.

II. UYUŞMAZLIĞA İLİŞKİN BAŞVURU SÜRECİ

A. Adli Yargıda

2. **Gemlik 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 09/07/2019 tarih ve E.2019/131, K.2019/360 sayılı kararı**ile, *"...Maliye hazinesinin davaya dahil edildiği 02/05/2019 havale tarihli cevap dilekçesi ile hazine vekili, ...Mahallesi ..... ada, ... parsel sayılı taşınmaz 6831 sayılı Kanun'un 2/B maddesi kapsamında orman sınırları dışına orman vasfını yitirmesi nedeni ile çıkartılarak Hazineye intikal ettirilmiş olup 6292 sayılı Kanun ile hak sahibi olan S. Ö olarak tespiti yapıldığı, davacılar 6292 sayılı Kanun'un 6/10 maddesi ve 345 sayılı Milli Emlak Genel tebliğinin 5/5. maddesi kapsamında Gemlik 3. Noterliği 07/08/2012 tarihli 07469 yevmiye nolu akdi halef muvafakatnamesi ile diğer mirasçı Yaşar ÖZTÜR'e haklarını devrettikleri, bu nedenle idaremiz taksitli satış sözleşmesi ile Y. Ö'e satış işlemi yapıldığı, Y. Ö'ün 09/11/2014 tarihinde veafatı ile mirasçıları olan davalılar mirasçılık belgesi ibraz ederek taksitleri ödemişler henüz satış işlemi tamamlanmadığı davacı ve davalıların*

kendi aralarında yaptıkları hukuki işlemlerin iptali ve diğer işlemlerde idaremizin herhangi bir kusuru bulunmadığı , açılan davaya taraf eklenmesi usule aykırıdır. Burada sadece Maliye Hazinesine davanın ihbarı yapılabileceği, açılan davaya taraf eklenmesi yapılması usule aykırı olduğu taraflarına yöneltilen davanın reddini, yargılama giderleri ve ücreti vekaletin davacıya yükletilmesine karar verilmesini talep ve dava etmiş olduğu görülmüştür.

Gemlik tapu müdürlüğünden .....Mahallesi .... ada .... parsel sayılı taşınmazın takyidatlı tapu kaydının gönderildiği görülmüştür.

Gemlik Milli Emlak Müdürlüğünden davacı ile davalı arasındaki sözleşme iptal davası nedeniyle 6292 sayılı Kanun'un Y. Ö'e yapılan satış bedellerinin tamamının ödenip ödenmediği hususunda bilgi istenildiği , idarece Y. Ö adlı şahsa 6292 sayılı Kanun uyarınca .....Mahallesi .... ada, ... parselin satışı bedeli tahsil edilmiş olup borcu bulunmadığı, yapılan işlemlere ait belgelerin gönderildiği, ayrıca satış işleminin tamamlanması nedeniyle tapu devrinin yapılması için Gemlik tapu müdürlüğüne talimat verilmiş olup tapu kaydındaki mahkememizin 2015/220 Esas ve Sulh Hukuk Mahkemesinin 2014/1038 Esasıyla konulan tedbirlerin kaldırılması halinde tapu devrinin yapılacağının bildirildiği görülmüştür.

Tüm dosya kapsamı ve delillerin değerlendirilmesinde; istinaf kararı doğrultusunda hazinenin davaya dahil edildiği, getirtilen son güncel tapu kaydından hazinenin dava konusu taşınmaza halen malik olduğu, maliye hazinesinden satış belgelerinin istendiği, yapılan incelemede davacı vekilinin son celsede tapu kaydının iptali talebinin maliye hazinesini kapsamadığı , şayet davalılar üzerine tapu geçmiş ise iptalini talep ettiği, tapu iptalinden öncede taraflar arasındaki noter muvafaktanemesinin ve 6292 sayılı Kanun'a göre yapılan satış sözleşmesinin iptalinin talep edildiği anlaşılmıştır. 6292 sayılı Kanun'a göre vatandaşa yapılan satışta satış sözleşmesi idari bir işlem olup sözleşmenin iptalini talep etmek için idari yargı görevlidir. Dolayısıyla bu hususta mahkememizin görevsiz olması sebebiyle idari yargının görevli olması sebebiyle dava ret edilmiştir.

Hazine dışındaki davalılara yöneltilmiş tapu iptalinin ise hazine dışındaki, davalıların henüz tapuyu tapu sicilinde kazanmamış olmaları sebebiyle davanın husumet yokluğundan reddine karar verilerek aşağıdaki şekilde hüküm kurulmuştur.

HÜKÜM gerekçesi yukarıda açıklandığı üzere :

Davacının noter muvafakatname işleminin ve mal müdürlüğü ile devire yönelik düzenlenen taksitli satış sözleşmesinin iptaline dair davasının idari yargının görevli olması sebebiyle görev yönünden REDDİNE ,

*Davacının tapunun iptaline dair hazine dışındaki davalılara yöneltmiş olduğu tapu iptal ve tescil talebinin husumet yokluğu sebebiyle REDDİNE..."*karar vermiş, bu karara karşı davacı vekilince istinaf isteminde bulunulmuştur.

3. Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 10. Hukuk Dairesi 14/07/2020 tarih ve E.2019/2083, K.2020/831 sayılı kararı ile, davanın konusunun, 2/B niteliğinde olan davaya konu taşınmazın 6292 sayılı Kanun kapsamında davalılar murisine satışının yapılıp yapılamayacağının tespitine yönelik idari nitelikte bir ön işlem olduğunu, anılan taşınmazın orman sınırı içerisine alınmasına yada 2/B olarak orman sınırı dışına çıkarılmasına ilişkin olmadığını, bu durumda, 2/B niteliğindeki uyuşmazlık konusu taşınmazın davalılar murisine satışı için, 6292 sayılı Kanun'da öngörülen şartları taşıyıp taşımadığının idari yargı yerince değerlendirilmesi gerektiğini, uyuşmazlığın çözümünün idari yargıya ait olduğunu, Hazineye karşı olan davanın görev yönünden, Y. Ö mirasçıları olan diğer davalılara karşı açılan davanın ise husumetten reddine dair kararda usul ve kanuna aykırı bir durum bulunmadığını, davacı vekilinin istinaf istemlerinin reddine karar vermek gerektiğini belirterek, Gemlik 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin E.2019/131, K.2019/360 sayılı ve 09/07/2019 tarihli kararında usul ve esas yönünden kanuna aykırı bir durum bulunmadığından, davacının istinaf taleplerinin Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 353/1 -b. 1 maddesi gereğince reddine karar vermiş, bu karar davacı vekilince temyiz edilmiştir.

4. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi 12/04/2021 tarih ve E.2020/9919, K.2021/5309 sayılı kararı ile, davacı vekilinin temyiz istemlerinin reddine, usul ve kanuna uygun olan hükmün onanmasına karar vermiştir.

5. 27/05/2021 havale tarihli talep dilekçesi ile davacı vekili, mahkemeleri tarafından verilen görevsizlik kararının temyiz incelemesi safhasında onama ile sonuçlandığı ve mahkemelerince dava konusu taşınmaza konulan mevcut ihtiyati tedbir kararının kaldırılmasına karar verildiğini ancak, mahkemece verilen ihtiyati tedbirin kaldırılması kararının telafisi mümkün olmayan zararlara ve hak kayıplarına sebebiyet vereceğini, dolayısıyla yargılama sürecinin halen devam ettiği gözetilerek yeniden ilgili taşınmaz üzerine ihtiyati haciz niteliğinde ihtiyati tedbir kararı verilmesini talep etmiştir.

6. Gemlik 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 08/06/2021 tarih ve E.2019/131, K.2019/360 sayılı Ek Kararı ile, mahkemelerince verilen görevsizlik kararının istinaf ve temyiz incelemesinden geçerek kesinleşmiş olduğu, dosyada verilen ihtiyati tedbir kararının bir kısım davalılar vekilinin talebi üzerine kaldırıldığı, tedbir kararının kaldırılmasına bir engelin bulunmadığı, dava dosyanın kesinleşmesi sebebiyle davacı vekilinin ihtiyati haciz mahiyetinde ihtiyati tedbir talebi yönünden mahkemelerince dava dosyasının kesinleşen esası üzerinden tekrardan inceleme yapılarak karar verilemeyeceğini belirterek davacı vekilinin ihtiyati haciz mahiyetinde ihtiyati tedbir talebinin reddine karar vermiş, bu karar kesinleşmiştir.

7. Davacı M. B vekili, E.K ve B. Ö'e karşı Bursa ili, Gemlik ilçesi, ...Mahallesi, ... Mevkiinde kain ve ..... ada, ... parsel no'da kayıtlı bulunan 3.068 m² tarla vasıflı gayrimenkuldeki hak ve hisselerinin tamamının 6292 sayılı Kanun kapsamında başkası adına tescil edilmesine muvafakat veren davacı tarafından, Gemlik Mal Müdürlüğünde yapılan 12/08/2013 tarih ve 16050106401 sayılı taksitli satış sözleşmesinin bu sözleşmeye dayalı olarak taşınmazın tapu devrinin tescili ile ilgili işlemlerin iptaline ve taşınmazın Hazine adına tesciline karar verilmesi istemiyle idari yargı yerinde dava açmıştır.

B. İdari Yargıda

8.Bursa 1. İdare Mahkemesi09/09/2021 tarih ve E.2021/787, K.2021/682 sayılı kararı ile,*"taksitli satış sözleşmesinin"* iptali istemiyle ayrı, *"taşınmazın tapu devrinin tescili ile ilgili işlemlerin iptaline ve taşınmazın Hazine adına tescili"* talebiyle ayrı olmak üzere hazırlanacak dilekçelerle iki ayrı dava açılmak üzere dilekçenin reddine karar verilmesi gerektiğini belirterek, 2577 sayılı Kanun'un 5. maddesi hükmüne uygun bulunmayan dava dilekçesinin, aynı Kanun'un 15. maddesinin l/d bendi uyarınca iş bu kararın tebliğini izleyen günden itibaren otuz gün içerisinde belirtilen noksanlar tamamlanarak usulüne uygun biçimde düzenlenecek dilekçeler ile iki ayrı dava açmakta serbest olmak üzere reddine karar vermiştir.

9. Davacı vekili bu kez, Maliye Hazinesi ve B. Ö ile E.K'a karşı Bursa ili, Gemlik ilçesi, ...Mahallesi, ... Mevkiinde kain ve ..... ada, ... parsel no'da kayıtlı bulunan 3.068 m² tarla vasıflı gayrimenkuldeki hak ve hisselerinin tamamının 6292 sayılı Kanun kapsamında başkası adına devrine ilişkin Gemlik Mal Müdürlüğünde yapılan 12/08/2013 tarih ve 16050106401 sayılı taksitli satış sözleşmesinin iptali istemiyle idari yargı yerinde dava açmıştır.

10. Bursa 1. İdare Mahkemesi26/10/2021 tarih ve E.2021/1002 sayılı kararı ile, davanın doğru hasım olan Gemlik Kaymakamlığı husumeti ile incelenmesi gerektiğinden, diğer davalıların hasım mevkiinden çıkartılarak Gemlik Kaymakamlığının hasım mevkiine alınmasına karar vermiştir.

11. **Bursa 1. İdare Mahkemesi31/10/2022 tarih ve E.2021/1002 sayılı kararı** ile, taşınmaza ilişkin taksitli satış sözleşmesinin, 6292 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde yapılmakla birlikte, sözleşmede ağırlığın kamu hukukundan kaynaklandığına ya da sözleşmenin kamu hizmetine ilişkin olduğuna dair bir ibarenin bulunmadığını, davalılar murisinin, söz konusu taşınmazın ilgili Kanun hükümleri kapsamında kendisine satımını talep ettiğini, bu talebin idarece uygun görüldüğünü ve sözleşme imzalandığını, buna göre, gerek 6292 sayılı Kanun hükümleri, gerekse sözleşme süreci dikkate alındığında, bu sözleşmenin idari nitelikli olduğundan söz etmenin mümkün bulunmadığını belirterek, idari sözleşme olmayan dava konusu sözleşmenin iptali istemiyle açılan davada idari yargı yetkisi kapsamında açılmış bir idari dava bulunduğundan söz etmek olanaksız olduğundan, bakılan davanın çözümlenmesinde adli yargı yerinin görevli bulunduğu gerekçesiyle adli yargının görev alanına giren davada mahkemelerinin görevli olmadığına, 2247 sayılı Uyuşmazlık Mahkemesinin Kuruluş ve İşleyişi Hakkında Kanun'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.

III. İLGİLİ HUKUK

12. 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."

13. 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.

...."

14. 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."

15. 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."

16. 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."

IV. İNCELEME VE GEREKÇE

A. İlk İnceleme

17. Uyuşmazlık Mahkemesinin Muammer TOPAL'ın Başkanlığında, Üyeler Doğan AĞIRMAN, Eyüp SARICALAR, Havva AYDINLI, Ahmet ARSLAN, Mahmut BALLI ve Bilal ÇALIŞKAN'ın katılımlarıyla yapılan 27/02/2023 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

18. Raportör-Hakim Gülşen AKAR PEHLİVAN'ın 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 idari yargının görevli olduğu yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

19. Dava, Bursa ili, Gemlik ilçesi, ...Mahallesi, ... Mevkiinde kain ve ..... ada, ... parsel no'da kayıtlı bulunan 3.068 m² tarla vasıflı gayrimenkuldeki hak ve hisselerinin tamamının 6292 sayılı Kanun kapsamında başkası adına devrine ilişkin Gemlik Mal Müdürlüğünde yapılan 12/08/2013 tarih ve 16050106401 sayılı taksitli satış sözleşmesinin iptali istemiyle açılmıştır.

20. 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.

21. 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.

22. 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.

23. Somut olayda davacıların, dava konusu taşınmazın maliki oldukları, taşınmazın 6831 sayılı Kanun'un 2/B maddesi uyarınca Hazine lehine orman sınırları dışına çıkarıldığı ve bu nedenle Hâzinenin mülkiyetine geçtiğini ileri sürerek, bedelsiz iadeye ilişkin 6292 sayılı Kanun'un 7. maddesine dayanmak suretiyle taşınmazın baskı ve tehdit ile başkası adına devredildiğini, miras hak ve hisselerinin başkası adına devrine ilişkin sözleşmenin iptalini talep ettikleri açıktır. Dolayısıyla, eldeki davanın hukuki dayanağı ve sebebi hak sahipliği müessesesidir.

24. 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 olduğunun kabulü gerekmektedir.İddianın ileri sürülüş şekline göre dava davacılar lehine henüz sicile yansıtılmamış olan mülkiyet hakkının doğmuş olması nedeniyle, tapu iptali ile tescil niteliğinde olmayıp zaten mevcut olan ve tapu sicilinde kayıtlı olan dayanak tapu kaydı uyarınca bedelsiz iadeye ilişkin idari işlemlerin icrasına yöneliktir.

25. Dolayısıyla işin esasının da idare hukuku ilkelerine göre incelemeye uygun olduğu; davanın kökeninde, çözüme kavuşturulmamış mülkiyet, kadastro vs. gibi hukuki ilişkinin bulunmadığı görülmekle, davanın idari yargı yerinde görülmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.

26. Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak, Bursa 1. İdare Mahkemesinin 31/10/2022 tarih ve E.2021/1002 sayılı başvurusunun reddi gerekmiştir.

V. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

A. Davanın çözümünde İDARİ YARGININ GÖREVLİ OLDUĞUNA,

B. Bursa 1. İdare Mahkemesinin 31/10/2022 tarih ve E.2021/1002 sayılıBAŞVURUSUNUN REDDİNE,

27/02/2023 tarihinde, OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye
Muammer	Doğan	Eyüp	Havva
TOPAL	AĞIRMAN	SARICALAR	AYDINLI

Üye	Üye	Üye
Ahmet	Mahmut	Bilal
ARSLAN	BALLI	ÇALIŞKAN