T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/259
KARAR NO : 2023/581
KARAR TR : 25/09/2023

ÖZET: Belediye ile davacı arasındaki özel hukuk hükümlerine tabi taksitli taşınmaz satış sözleşmesinin ihlalinden kaynaklı davanın ADLİ YARGI YERİNDE görülmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacı : B.Ö
Vekili : Av.E.K, Av.N.K
Davalı : Çamlıdere Belediye Başkanlığı
Vekili : Av. F.P

I. DAVA KONUSU OLAY

1. Davacı, Ankara ili, Çamlıdere ilçesi, ... Mahallesi, ...ada, ...sayılı parselde bulunan taşınmazın davalı belediyeye ait hissesinin, işgalci konumunda bulunan davacı ile davalı belediye arasında akdedilen 01/08/2017 tarihli hisseli satış sözleşmesine istinaden taksitli olarak satışının gerçekleştirilmesi sırasında taksitlerin ödenmediğinden bahisle satışın iptal edilmesine ve belediyeye yatırılan 7.230,00 TL'nin irat kaydedilmesine ilişkin Çamlıdere Belediye Başkanlığı Meclisinin 01/10/2021 tarihli ve 55 sayılı kararının iptali istemiyle idari yargı yerinde dava açmıştır.

II. UYUŞMAZLIĞA İLİŞKİN BAŞVURU SÜRECİ

A. İdari Yargıda

2. **Ankara 2. İdare Mahkemesi 03/03/2022 tarih ve E.2021/2505, K.2022/410 sayılı kararı**ile; davanın görev yönünden reddine karar vermiş, bu karar istinaf edilmeksizin 20/05/2022 tarihinde kesinleşmiştir. Gerekçeli kararın ilgili kısmı şöyledir:

> *"Olayda, davacının mülkiyeti davalı Belediyeye ait hisseli taşınmazda işgalci olarak bulunduğu, Belediye tarafından hisseli taşınmazlarının satışının Medeni Kanundan kaynaklanan ön alım hakkı nedeniyle hissedarlara satışının yapıldığı, davalı idarece davacıya taşınmazın satın alması aksi takdirde haksız işgal tazminatı alınacağının bildirildiği, daha sonra Belediye Encümen kararı üzerine taraflar arasında Gayrimenkul Satış Sözleşmesinin imzalandığı, sözleşmenin, 4. maddesinde, " Taksit Sözleşmesini imzalayıp sözleşmesini imzalayıp % 30 nu peşin yatıran hak sahibi taksitlerini belediyemiz Mali İşler Müdürlüğü tahsilat servisine yatırmak zorundadır. Taksitlerin son ödeme tarihini geçirmesi halinde aylık gecikme cezası uygulanacaktır. 2 taksit ödemesi geciktirilmesi halinde ve geciktirmeyi 18 ay içerisinde 2 defa tekrarlaması halinde sözleşme iptal edileceği gibi yatırılan paralar irat kaydedilip, bir daha sözleşmeden yararlanamayacaktır." düzenlemesine yer verildiği, davacı tarafından sözleşmede yer alan ödeme planı dahilinde taksit tutarlarının ödenmediği, bu sebeple dava konusu edilen 01.10.2021 tarih ve 55 sayılı meclis kararı ile taksitli satış işleminin sözleşmenin 4. maddesine istinaden iptal edilerek, yatırılan arsa bedelinin irat kaydedildiği, bu hususta gerek doktrin gerekse yerleşik Danıştay içtihatlarına göre, idari sözleşmelerin imzalanması aşamasına kadar ki süreçte oluşan uyuşmazlıkların idari yargıda, sözleşmenin imzalanmasından sonra kaynaklanan uyuşmazlıkların adli yargıda görülmesi ve çözülmesinin kabul edildiği, uyuşmazlığın ise taksitli satışın iptali ve yatırılan bedellerin irat kaydedilmesinden kaynaklandığı, yani sözleşme hükümlerinin uygulanmasından kaynaklandığı, sözleşme akdedildikten sonra sözleşme şartlarının uygulanmasına ilişkin olan uyuşmazlığın özel hukuk hükümlerine göre adlî yargı yerinde görülmesi gerekmektedir."*

3. Davacı vekili, bunun üzerine adli yargı yerinde benzer istemle dava açmıştır.

A. Adli Yargıda

4. **Kızılcahamam Asliye Hukuk Mahkemesi 18/01/2023 tarih ve E.2022/389, K.2023/41 sayılı kararı** ile, *"Belediye Meclis kararının idari işlem niteliğinde olduğu ve idari işlemlere karşı idari yargıda dava açılabileceği"* gerekçesiyle mahkemenin görevsiz olması nedeniyle davanın usulden reddine karar vermiş, bu karar istinaf edilmeksizin 14/03/2023 tarihinde kesinleşmiştir.

5. Davacı vekilinin, ortaya çıkan olumsuz görev uyuşmazlığının giderilmesi talepli dilekçesi üzerine, adli yargı yerince dava dosyaları Uyuşmazlık Mahkemesi Başkanlığına gönderilmiştir.

III. İLGİLİ HUKUK

6. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesinin sekizinci fikrası şöyledir:

"Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların belediyelere ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödenmek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan satılır."

7. 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15. maddesinin (h) bendinde, *"Mahallî müşterek nitelikteki hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde taşınmaz almak, kamulaştırmak, satmak, kiralamak veya kiraya vermek, trampa etmek, tahsis etmek, bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesis etmek.",* Belediyenin yetkileri ve imtiyazları arasında sayılmış; 18. maddesinin (e) bendinde, *"Taşınmaz mal alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması hâlinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesisine karar vermek",* Belediye Meclisinin görev ve yetkileri arasında sayılmıştır.

8. 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun *"İdari Dava Türleri ve İdari Yargı Yetkisinin Sınırı"* başlıklı 2. maddesinin değişik (1) numaralı bendi şöyledir:

"İdari dava türleri şunlardır:

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"

IV. İNCELEME VE GEREKÇE

A. İlk İnceleme

9. 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 günlü 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 ve adli yargı dosyalarının 15. 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 birliğiyle karar verildi.

B. Esasın İncelenmesi

10. Raportör-Hâkim Murat UÇUR'un 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 gereği görüşülüp düşünüldü:

11. Dava, Ankara ili, Çamlıdere ilçesi, ... Mahallesi, ...ada, ...sayılı parselde bulunan taşınmazın davalı belediyeye ait hissesinin, işgalci konumunda bulunan davacı ile davalı belediye arasında akdedilen 01/08/2017 tarihli hisseli satış sözleşmesine istinaden taksitli olarak satışının gerçekleştirilmesi sırasında taksitlerin ödenmediğinden bahisle satışın iptal edilmesine ve belediyeye yatırılan 7.230,00 TL'nin irat kaydedilmesine ilişkin Çamlıdere Belediye Başkanlığı Meclisi kararının iptali istemiyle açılmıştır.

12. Bir kamu hizmetinin yürütülmesi için ihtiyaç duyulan mal veya hizmet temini sırasında, "*idarede kanunilik"* ilkesi gereğince idarenin belirli usul ve esaslara uyması zorunlu olup; işin sözleşmeye bağlanmasından önce geçen bu süreçte tesis edilen işlemlerin, kamu gücüne dayalı, re'sen ve tek yanlı olması nedeniyle idari işlem niteliğini taşıması karşısında, yargısal denetiminin idare hukuku ilkelerine göre idari yargı yerlerince yapılacaktır.

13. 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.

14. Dava dosyalarının incelenmesinden, anılan 500 m²'lik taşınmazın davalı belediyeye ait 236 m²'lik hissenin

bahçe olarak kullanılmak suretiyle davacı tarafından işgal edildiği, Belediye tarafından hisseli taşınmazlarının satışının yapı kayıt belgesi sahiplerine satışının yapıldığı, davalı idarenin 26/12/2016 tarih ve 2105 sayılı yazısı ile davacıya taşınmazın satın alması, aksi takdirde haksız işgal tazminatı alınacağının bildirildiği, davacının başvurusu üzerine Belediye Encümenin 01/03/2017 tarih ve 16 sayılı kararıyla Kıymet Takdir Komisyonunca belirlenen metrekare birim fiyatı üzerinden satışına karar verildiği, davacı ile davalı Belediye arasında 01/08/2017 tarihli, % 30'u peşin yatırılarak geri kalan arsa bedeli 18 taksit halinde yatırılmak üzere taşınmaz hisseli satış sözleşmesinin imzalandığı, davacı tarafından %30 peşinat ve birinci taksidin ödenmesi sonrasında, sözleşmede belirtilen ve 10/02/2019 olan son ödeme tarihinden sonra da ödeme yapılmadığı, Belediye Meclisinin 08/01/2021 tarih ve 8 sayılı kararı ile satış bedelinin güncellenerek, kalan miktarın peşin olarak ödenmesine karar verildiği, 09/04/2021 tarih ve 510 sayılı yazıyla güncellenen bedelin ödenmesi, ödenmemesi halinde satışın iptal edileceği ve yatırılan miktarların irat kaydedileceğinin davacıya bildirildiği, bu arada davacının herhangi bir başvurusunun bulunmadığı, bunun üzerine,01/10/2021 tarih ve 55 sayılı Belediye Meclisi kararı ile taksitli satış işleminin, sözleşmenin 4. maddesine istinaden iptal edilerek, yatırılan arsa bedelinin irat kaydedildiği, bu kararın 10/11/2021 tarih ve 1761 sayılı yazı ile davacıya bildirilmesi üzerine bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmıştır.

15. Davacı ile davalı arasında imzalanan taşınmaz hisseli satış sözleşmesinin kapsamı ve niteliği itibarıyla özel hukuk sözleşmesi olduğu, idarenin ayrıcalıklı ve üstün hak ve yetkilerini içerir şartların yer almadığı, sözleşme konusunun kamu hizmetine ve işleyişine ilişkin olmadığı, sözleşmenin imzalanması ya da feshine ilişkin kararların Belediye Meclisince alınmış olmasının uyuşmazlık konusunu idari işlem mahiyetine sokmayacağı, dolayısıyla sözleşmenin uygulanması sürecinde tesis edilen işlemlerin idari işlem ve sözleşmenin de idari sözleşme niteliğinde olmadığı hususları birlikte değerlendirildiğinde, özel hukuk hükümlerine tabi sözleşmeden kaynaklı uyuşmazlığın özel hukuk hükümlerine göre adli yargı yerinde çözümlenmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.

16. Yukarıda belirtilen hususlar gözönüne alınarak, Kızılcahamam Asliye Hukuk Mahkemesinin 18/01/2023 tarih ve E.2022/389, K.2023/41 sayılı görevsizlik kararının kaldırılması gerekmiştir.

V. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

A. Davanın çözümünde ADLİ YARGININ GÖREVLİ OLDUĞUNA,

B. Kızılcahamam Asliye Hukuk Mahkemesinin 18/01/2023 tarih ve E.2022/389, K.2023/41 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA,

25/09/2023 tarihinde, OY BİRLİĞİ İLE 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