T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/234
KARAR NO : 2024/448
KARAR TR : 07/10/2024

ÖZET: Davacıların 3194 sayılı Kanun'un geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi bulunan taşınmaza ilişkin yaptıkları satın alma başvurusu hakkında idarece verilen kararın bedele ilişkin kısmı ile yapılan itirazın reddine ilişkin kararın iptali isteminden kaynaklanan uyuşmazlığın çözümünde, İDARİ YARGI YERİNİN GÖREVLİ olduğu hk.

K A R A R

Adli Yargıda
Davacılar : 1- M.Y
2- İ.N
3- S.K
Vekili : Av. G.G
İdari Yargıda
Davacılar : 1- H.Y
2- İ.N
3- S.K
Vekili : Av. G.G
Davalılar : 1- Antalya Valiliği
2- Alanya Kaymakamlığı

I. DAVA KONUSU OLAY

1. Davacılar vekili, müvekkillerinin Antalya ili, Alanya ilçesi, ... Mahallesinde bulunan ... ada, ... parsel numaralı 4.604,18 m2 yüz ölçümlü ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi bulunan taşınmaza ilişkin yaptıkları satın alma başvurusuna Alanya Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğü tarafından ilgili Valiliğin 21/02/2023 tarih ve 5768256 sayılı yazısı ile, 600.00 m2 lik kısmın 6.750.000 TL üzerinden satışının uygun görüldüğünün bildirildiğini, yapılan itirazın dava konusu satış bedelinin piyasa rayiciyle uyumlu olduğunun belirtilerek reddedildiğini, müvekkiller aleyhine tahakkuk edilen satın alma bedelinin somut piyasa koşullarına uygun olmadığını, satış miktarının taşınmazın konumu, emsal taşınmazlara ilişkin uygulanan satış bedelleri, kullanım amacı, taşınmazın niteliği, taşınmaza ilişkin imarın bulunmaması ve kullanılan metrekare miktarı dikkate alındığında oldukça fahiş bir miktar olduğunu, belirtilen bedelin hayatın olağan akışına aykırı olduğunu, bedel tespiti yapılırken yasal mevzuat ve usul kurallarının gözetilmediğini belirterek, Alanya Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğünün 15/03/2023 tarihli 5820449 sayılı satışa ilişkin kararın bedele ilişkin kısmı ile, bu bedele yapılan itirazın reddine ilişkin Alanya Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğünün 14/04/2023 tarihli ve 6224264 sayılı kararının iptali istemiyle Alanya Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğü ve Antalya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne karşı idari yargı yerinde dava açmıştır.

II. UYUŞMAZLIĞA İLİŞKİN BAŞVURU SÜRECİ

A. İdari Yargıda

2. Antalya 5. İdare Mahkemesi 25/05/2023 tarih ve E.2023/666 sayılı kararı ile, davanın doğru hasım olan Alanya Kaymakamlığı ve Antalya Valiliği husumetiyle incelenmesi gerektiğinden Alanya Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğü ve Antalya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün hasım mevkiinden çıkarılarak, Alanya Kaymakamlığı ve Antalya Valiliğinin hasım mevkiine alınmasınakarar vermiştir.

3. **Antalya 5. İdare Mahkemesi 28/11/2023 tarih ve E.2023/666, K.2023/1435 sayılı kararı** ile, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 15/1-a maddesi hükmü uyarınca davanın görev yönünden reddine karar vermiş, bu karar istinaf edilmeksizin kesinleşmiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

"..Dava dosyasının incelenmesinden; davacılar tarafından, Antalya İli, Alanya İlçesi, ... Mahallesi, ... ada ... parsel sayılı taşınmaz üzerinde bulunan yapıya 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16.maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alındığından bahisle söz konusu taşınmazın taraflarna satışı istemiyle yaptıkları başvuru üzerine, taşınmazın 600,00m²'lik kısmının 6.750.000,00-TL üzerinden satışının uygun

bulunmasına dair Alanya Kaymakamlığı Milli emlak Müdürlüğü'nün 15/03/2023 tarih ve 5820449 sayılı yazısı ile bildirilen Antalya Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 21/02/2023 tarih ve 5768256 sayılı işlemi ile söz konusu işleme yapılan itirazın reddine dair Alanya Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğü'nün 14/04/2023 tarih ve 6224264 sayılı işleminin satış bedeline ilişkin kısımlar yönünden iptaline karar verilmesi talebiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Uyuşmazlık; 3194 sayılı Kanun'a 7143 sayılı Kanunla eklenen hükümler çerçevesinde satış bedelinden kaynaklanmaktadır. Ayrıca bahsi geçen Kanun'da satış bedelinden kaynaklanan ihtilafların çözümüne ilişkin görevli yargı merci hususunda özel bir düzenleme getirilmemiş, bunun yerine 2942 sayılı Kanun'a atıf yapılmıştır.

2942 sayılı Kanun'un 14. maddesinde ise taşınmazın bedeline ilişkin davaların adli yargıda görüleceği hüküm altına alınmıştır.

Bu durumda, uyuşmazlığın, davacılar tarafından alınan yapı kayıt belgelerine dayanarak taşınmazın 3194 sayılı Kanunun geçici 16. maddesine istinaden rayiç bedel üzerinden satılması talebi üzerine idarece belirlenen satış bedelinden kaynaklanması nedeniyle, 7143 sayılı Kanunla atıf yapılan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 14. maddesi gereğince görüm ve çözümünün adli yargı mercilerine ait olduğu anlaşılmakla, adli yargının görevinde bulunan uyuşmazlıkla ilgili olarak açılan iş bu davanın, 2577 sayılı Kanun'un 15/1-a maddesi uyarınca görev yönünden reddi gerektiğinden işi esasına girme olanağı bulunmamaktadır..."

4. Davacılar vekili bu kez, aynı somut olay ve gerekçeleri ifade ederek, Alanya Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğünün 15/03/2023 tarihli 5820449sayılı satışa ilişkin kararın bedele ilişkin kısmının iptali ve yeniden bedel tespiti yapılması istemiyle adli yargı yerinde dava açmıştır.

B. Adli Yargıda

5. **Alanya 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 25/01/2024 tarih ve E.2024/60, K.2024/48 sayılı kararı** ile,davanın 6100 sayılı Kanun'un 114/1-b maddesi gereğince yargı yolunun caiz olmaması nedeniyle, 115/2 maddesi uyarınca usulden reddine karar vermiş ve bu karar kesinleşmiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

"... Somut olayda; davacı, mülkiyeti Hazine'ye ait olan taşınmazdaki yapı hakkında yapı kayıt belgesi aldığını, yapı kayıt belgesi alınması nedeni ilebu parselin müvekkiline satılması için idareye başvuru yapıldığını, idarece belirlenen rayiç bedelin fahiş olduğunu ileri sürerek, rayiç değerin yeniden belirlenmesini talep ve dava etmiştir.

Davacı vekili tarafından dava dilekçesi ile birlikte Antalya 5. İdare Mahkemesinin 2023/666 esas, 2023/1435 karar sayılı ilamının bir sureti ibraz edilmiş ve dava dilekçesinde verilen görevsizlik kararının kesinleştiği bildirilmiştir.

Davacının taşınmaz üzerindeki temel iddiasının, gayrimenkul mülkiyetinin iktisap yollarına ilişkin Medeni Kanun hükümlerine değil, 3194 sayılı Kanun'da öngörülen hak sahipliği esasına dayandığı; hak sahipliğinin tespitinin ise idari usul ve esaslar çerçevesinde belirlendiği açıktır.

Bu durumda, 3194 sayılı İmar kanunu'nda öngörülen hak sahipliği hükümleri uyarınca satış işleminin gerçekleştirilmesi ve bedelinin belirlenmesi yönündeki davacının isteminin, 3194 sayılı Kanun'da öngörülen hak sahipliği esaslarına uygun olup olmadığının belirlenmesinden kaynaklanan uyuşmazlığın çözümünde, 3194 sayılı Kanunun Geçici 16. maddesine dayanılarak verilmiş yapı kayıt belgesinden kaynaklı bir satış talebiüzerine idare tarafındantesis edilen işlemden kaynaklanmakta olup idari yargı yerlerinin görevli bulunduğu, (Benzer yönde Uyuşmazlık Mahkemesi'nin 24.12.2018 t.li, 2018/761 E. 2018/835 K. Sayılı kararı) Danıştay kararlarında da değinildiği üzere 3194 sayılı İmar Kanununun "Kamulaştırmadan arta kalan kısımlar" başlıklı 17. maddesinin, bakılmakta olan uyuşmazlıkla ilgisi bulunmamakta olup, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun "Satış bedeline ilişkin davaların adli yargı yerinde açılabileceği"ne ilişkin hükmünün bu davada uygulanmasına hukuken olanak bulunmadığıanlaşılmakla, çok yakın tarihli Danıştay kararları, güncel istinaf kararları doğrultusunda davada adli yargının görevli olmadığı, idari yargının görevli olduğu, 6100 sayılı HMK'nun 114/1-b maddesi gereğince yargı yolu dava şartlarından olup her aşamada resen dikkate alınması gerektiğinden davanın yargı yolunun caiz olmaması nedeniyle dava şartı yokluğundan usulden reddine karar vermek gerekmiş, somut istemde yargı yolu caiz olmadığı anlaşıldığından diğer hususlar ve talepler değerlendirilemeyeceğinden aşağıdaki şekilde hüküm tesis edilmiştir..."

6. Davacılar vekilinin dilekçesi ile 2247 sayılı Kanun'un 14. maddesine göre doğduğunu öne sürdüğü olumsuz görev uyuşmazlığının giderilmesi istemiyle başvurması üzerine, Alanya 3. Asliye Hukuk Mahkemesince dava dosyaları Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmiştir.

III. İLGİLİ HUKUK

7. 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun "*İdari dava türleri ve idari yargı yetkisinin sınırı"* başlıklı 2. maddesi şöyledir:

"1. (Değişik: 10/6/1994 - 4001/1 md.) İdari dava türleri şunlardır:

a) (İptal: Anayasa Mahkemesinin 21/9/1995 tarihli ve E:1995/27, K:1995/47 sayılı kararı ile; Yeniden Düzenleme: 8/6/2000-4577/5 md.) 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) (Değişik: 18/12/1999-4492/6 md.) 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.

2. İdari yargı yetkisi, idari eylem ve işlemlerin hukuka uygunluğunun denetimi ile sınırlıdır. İdari mahkemeler; yerindelik denetimi yapamazlar, yürütme görevinin kanunlarda ve Cumhurbaşkanlığı kararnamelerinde gösterilen şekil ve esaslara uygun olarak yerine getirilmesini kısıtlayacak, idari eylem ve işlem niteliğinde veya idarenin takdir yetkisini kaldıracak biçimde yargı kararı veremezler.

3. (Mülga: 2/7/2018 - KHK-703/185 md.)"

8. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi şöyledir:

"(Ek: 11/5/2018-7143/16 md.)

Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir.

Yapının bulunduğu arsanın 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranında alınacak kayıt bedeli başvuru sahibi tarafından genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır. 6306 sayılı Kanun kapsamında kullanılmak üzere kaydedilen gelirler karşılığı Bakanlık bütçesine ödenek eklemeye Maliye Bakanı yetkilidir. Bu ödenek, dönüşüm projeleri özel hesabına aktarılarak kullanılır. Kayıt bedeline ilişkin oranı iki katına kadar artırmaya, yarısına kadar azaltmaya, yapının niteliğine ve bölgelere göre kademelendirmeye, ayrıca başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yöneliktir. Yapı Kayıt Belgesi alan yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir.

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun (İptal ibare: Anayasa Mahkemesinin 24/9/2020 tarihli ve E.:2019/21; K.:2020/51 sayılı Kararı ile) (...) uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.(1)

Yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, Yapı Kayıt Belgesi ile maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması ve imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edilmesi halinde yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilir. Bu durumda, ikinci fıkrada belirtilen bedelin iki katı ödenir.

Beşinci fıkra uyarınca kat mülkiyetine geçilmiş olması 6306 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmez.

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların, Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlar Bakanlığa tahsis edilir. Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin 31/12/2022 tarihine kadar yapacakları satın alma talepleri üzerine taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. (Ek cümleler:8/4/2022-7394/13 md.) Satış bedelinin tamamının peşin ödenmesi hâlinde yüzde yirmi, en az yarısının ödenmesi hâlinde yüzde on indirim uygulanır. Taksitli satışlarda satış bedelinin en az yüzde onu peşin ödenir, kalan bedel ise beş yıla kadar taksitlendirilir. Taksit tutarlarına kanunî faiz oranının yarısı uygulanır. Elde edilen gelirlerin yüzde yirmibeşi Bakanlığın dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilir. Kalanı ise bu maddenin ikinci fıkrasına göre genel bütçeye gelir kaydedilir. Ayrıca bu gelirler hakkında 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5 inci maddesinin beşinci fıkrası, yapı ve tesisler hakkında ise onbirinci fıkrası hükmü uygulanmaz. (Ek cümleler:4/7/2019-7181/14 md.) Yapı kayıt belgesine konu taşınmaz için 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre tapu tahsis belgesi alınması ve bu belgeye esas arsa bedellerinin ödenmiş olması hâlinde bu madde uyarınca ayrıca satış bedeli alınmaz.Yapı kayıt belgesi alınan taşınmazların satışa konu edilen kısımlarından yapı kayıt belgesi tarihi ile satış tarihi arasındaki dönem için ecrimisil alınmaz, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, satış tarihi itibarıyla tahsil edilen ecrimisil tutarı satış bedelinden mahsup edilir, bu tutardan fazlası iade edilmez.

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.

Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar ile Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar bu madde hükümlerinden yararlandırılmaz.

Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır. Yapının depreme dayanıklılığı hususu malikin sorumluluğundadır.

Bu madde hükümleri, 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alan ile İstanbul tarihi yarımada içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda ve ayrıca 19/6/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda uygulanmaz.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlık ve Maliye Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir.."

9. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesine dayanılarak hazırlanan ve 06/06/2018 tarihli, 30443 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar'ın "*Yapı kayıt belgesi müracaatı*"başlıklı 4. maddesi şöyledir:

" (1) Yapı Kayıt Belgesi 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için verilir. Yapı Kayıt Belgesi için müracaatın 31/10/2018 tarihine kadar yapılması ve Yapı Kayıt Belgesi bedelinin 31/12/2018 tarihine kadar ödenmesi gerekir. Başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

(2)Yapı Kayıt Belgesi için yapı maliklerinden herhangi birisi veya vekili tarafından, e-Devlet üzerinden Yapı Kayıt Sistemindeki Yapı Kayıt Belgesi formunun doldurulması suretiyle müracaatta bulunulabileceği gibi kurum ve kuruluşlara başvurulmak suretiyle de müracaatta bulunulabilir.

(3)Müracaatın e-Devlet üzerinden yapılması durumunda, Yapı Kayıt Belgesi formunun eksiksiz olarak doldurulmasından ve Yapı Kayıt Belgesi bedelinin yatırılmasından sonra, Yapı Kayıt Sistemi tarafından oluşturulan Yapı Kayıt Belgesi talepte bulunan yapı sahibince e-Devlet üzerinden alınır.

(4)Müracaat kurum ve kuruluşlara yapılmış ise, Yapı Kayıt Belgesi formu müracaat sahibinin beyanına göre eksiksiz olarak doldurulur, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin yatırılması sağlanır, Yapı Kayıt Belgesi formu sistem üzerinden onaylanmak üzere Müdürlüğe gönderilir ve formun Müdürlükçe onaylanmasından sonra bir örneği talepte bulunan yapı sahibine verilir.

(5)Her yapı için sadece bir Yapı Kayıt Belgesi düzenlenir."

10. Aynı Esaslar'ın "*Yapı kayıt belgesi bedeli ve ödenmesi"* başlıklı 5. maddesi şöyledir*:*

" (1) Yapı Kayıt Belgesi bedeli, yapının bulunduğu arsanın 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden, konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranındadır. Yapı Kayıt Belgesi bedeli belirlenirken;

a)Yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri, ilgili belediyesinden temin edilen arsa ve arazi asgari metrekare birim değerleri esas alınmak suretiyle hesaplanır.

b)Yapının yaklaşık maliyet bedeli belirlenirken birim maliyet bedeli;

1)Tarımsal amaçlı basit binalar için 200 TL/ m2

2)1-2 katlı binalar ve basit sanayi yapıları için 600TL/m2

3)3-7 katlı binalar ve entegre sanayi yapıları için 1000TL/m2

4)8 ve daha yüksek katlı binalar için 1600 TL/m2

5)Lüks binalar, villa, alışveriş kompleksi, hastane, otel ve benzeri yapılar 2000 TL/m2

6)Güneş Enerjisi Santralleri (GES) 100.000 TL/MW esas alınmak suretiyle hesap yapılır.

c)Yapı Kayıt Belgesi bedeli; yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri ile binanın toplam yapı alanı dikkate alınarak hesaplanacak yapı yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden, yapının konut veya ticaret olarak tek kullanımlı veya karma kullanımlı olup olmadığı da gözetilerek ve karma kullanımlı yapılarda konut ve ticari olarak kullanılan alanların arsa oranları ayrı ayrı dikkate alınarak konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş katsayısı ile çarpılması suretiyle belirlenir.

(2)Yapı malikleri;

a)Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılardaki aykırılıklarda, birinci fıkranın (c) bendi uyarınca yapının tamamı için hesaplanan Yapı Kayıt Belgesi bedeline, kendi bağımsız bölümünün kullanım durumuna göre eşit olarak katılmak zorundadır. Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılardaki aykırılıklarda, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin tamamı ödenmeden Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmez. Yapı Kayıt Belgesi bedelinin tamamını ödeyen yapı maliki genel hükümler çerçevesinde diğer yapı maliklerinden kendi paylarına düşen miktarı talep etme hakkına sahiptir.

b)Yapı kullanma izni bulunan yapılardaki aykırılıklarda, aykırılıktan dolayı meydana gelen alan da dahil olmak üzere, kendi bağımsız bölümünün alanının, bağımsız bölümü ile aynı kullanıma sahip bölümlerin alanının toplamına oranının birinci fıkranın (c) bendi uyarınca hesaplanan Yapı Kayıt Belgesi bedeli ile çarpılması suretiyle hesap edilen bedeli ödemek zorundadır. Yapı kullanma izni bulunan yapılardaki aykırılıklarda, aykırılık hangi bağımsız bölüm/bölümler ile ilgili ise o bölüm/bağımsız bölümlerin yapı maliklerinin, kendi bağımsız bölümleri için ödenmesi gereken bedeli ödemeleri durumunda aykırılığı olan bağımsız bölüm belirtilerek Yapı Kayıt Belgesi düzenlenir. Bağımsız bölümünde aykırılık olmasına rağmen kendi bağımsız bölümüne düşen bedeli ödemeyen ve aykırılığı olan bağımsız

bölümünü gösteren Yapı Kayıt Belgesi almayanlar aynı binada başka bir bağımsız bölüm için düzenlenen Yapı Kayıt Belgesinden faydalanmaz.

(3)Yapı Kayıt Belgesi bedeli, genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır."

IV. İNCELEME VE GEREKÇE

A. İlk İnceleme

11. Uyuşmazlık Mahkemesinin Kenan YAŞAR'ın Başkanlığında, Üyeler Doğan AĞIRMAN, Eyüp SARICALAR, Seyfi HAN, Ahmet ARSLAN, Mahmut BALLI ve Bilal ÇALIŞKAN'ınkatılımlarıyla yapılan 07/10/2024 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 ve adli yargı dosyalarının 15. maddede belirtilen yönteme uygun olarak davacılar vekilinin istemi üzerine, son görevsizlik kararını veren mahkemece Uyuşmazlık Mahkemesine gönderildiği ve usule ilişkin işlemlerde herhangi bir noksanlık bulunmadığı anlaşıldığından, görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oy birliği ile karar verildi.

B. Esasın İncelenmesi

12. Raportör-Savcı Dr. Berrak YILMAZ'ın, 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:

13. Dava, davacıların 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi bulunan taşınmaza ilişkin yapılan satın alma başvurusu hakkında idarece verilen kararın bedele ilişkin kısmı ile bu bedele yapılan itirazın reddine ilişkin kararın iptali istemiyle açılmıştır.

14. Dosyanın incelenmesinden, davacıların, Antalya ili, Alanya ilçesi, ... Mahallesinde bulunan ... ada, ... parsel numaralı 4.604,18 m2 yüz ölçümlü ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi bulunan taşınmaza ilişkin yaptığı satın alma başvurusu hakkında, Alanya Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğü tarafından verilen cevapta, ilgili valiliğin 21/02/2023 tarih ve 5768256 sayılı yazısı ile 600.00 m2 lik kısmın 6.750.000 TL üzerinden satışının uygun görüldüğünün bildirilmesi, yapılan itirazın ise dava konusu satış bedelinin piyasa rayiciyle uyumlu olduğunun belirtilerek reddedilmesi üzerine, Alanya Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğünün satışa ilişkin kararın bedele ilişkin kısmı ile bu bedele yapılan itirazın reddine ilişkin Alanya Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğü kararının iptali istemiyle bu davayı açtığı anlaşılmıştır.

15. 3194 sayılı Kanun'un geçici 16. maddesi bir bütün olarak değerlendirildiğinde, hazineye ait taşınmazların yapı kayıt belgesi sahiplerine Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılacağı, satış bedelinin belirlenme ve ödenmesine ilişkin usul ve esasların düzenlendiği görülmektedir.

16. İdari işlem kamu idarelerinin, kamu hizmetinin yürütümü sırasında, kamu gücü kullanarak tek yanlı irade açıklamalarıyla yapmış oldukları işlemlerdir. 3194 sayılı Kanun'un geçici 16. maddesine göre, idarenin, hak sahibi olduğu tespit edilen kişilere taşınmazın satışını yaparak tapu verme konusundaki yetkisi idarî nitelik taşıyan uygulama işlemlerinin doğrudan bir sonucu olup bu yolla kurulan mülkiyet Türk Medeni Kanunu hükümleri dışında idarî bir işlemin icrası niteliğini taşımaktadır. Bu bağlamda 3194 sayılı Kanun'un geçici 16. maddesi kapsamında idarelerce verilen yapı kayıt belgesi bulunan taşınmazın satış bedeline ilişkin kararların idare hukuku ilkelerine göre incelemeye uygun olduğu, davacı talebinin öncelikle imar mevzuatından kaynaklı haklarının belirlenmesi kapsamında bulunduğuanlaşılmaktadır.

17. Bu nedenle, 3194 sayılı Kanun hükümlerinin idarece idarî işlem tesis edilmek suretiyle uygulanmasından kaynaklanan uyuşmazlığın, 2577 sayılı İdârî Yargılama Usûlü Kanunu'nun 2. maddesinin (a) bendi uyarınca idarî yargı yerince çözümlenmesi gerekmektedir.

18. Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak, Antalya 5. İdare Mahkemesinin 28/11/2023 tarih ve E.2023/666, K.2023/1435 sayılı görevsizlik kararının kaldırılması gerekmiştir.

VI. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

A. Davanın çözümünde İDARİ YARGININ GÖREVLİ OLDUĞUNA,

B. Antalya 5. İdare Mahkemesinin 28/11/2023 tarih ve E.2023/666, K.2023/1435 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA,

07/10/2024 tarihinde, OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan Vekili	Üye	Üye	Üye
Kenan	Doğan	Eyüp	Seyfi
YAŞAR	AĞIRMAN	SARICALAR	HAN

Üye	Üye	Üye
Ahmet	Mahmut	Bilal
ARSLAN	BALLI	ÇALIŞKAN