T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/249
KARAR NO : 2024/417
KARAR TR : 07/10/2024

ÖZET: Davacının, 3194 sayılı Kanun'un Geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi aldığı ve belirtilen şartları taşıdığı için kendisine Encümen Kararıylasatışı yapılan taşınmazın bedelinin rayiç bedelden yüksek belirlendiğindenbahisle, Encümen Kararının iptali isteminden kaynaklanan uyuşmazlığın çözümünde, İDARİ YARGI YERİNİN GÖREVLİ olduğ hk.

K A R A R

Davacı : İ.Ö
Vekilleri : Av. H. G
Davalı : Karatay Belediye Başkanlığı
Vekili : Av. A. A

I. DAVA KONUSU OLAY

1- Davacı vekili, mülkiyeti Karatay Belediyesine ait Konya ili, Karatay ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı taşınmaz üzerine müvekkili tarafından bina yapılarak kullanıldığını, taşınmaz üzerindeki yapı için imar barışı kapsamında yapı kayıt belgesi alındığını, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi kapsamında sözkonusu taşınmazın doğrudan satışının yapılması istemi üzerine, taşınmazın 3.150.000 TL bedelle müvekkiline satılmasına ilişkin 02/03/2022 tarih ve 2022/281 sayılı Encümen Kararı alındığını, fakat taşınmazın rayiç bedel üzerinden değil de encümen tarafından takdir edilen iradi bedel üzerinden satılması yönündeki kararın hukuka ve hakkaniyete aykırı olduğunu, aynı bölgedeki taşınmazların Karatay Belediyesi tarafından aleni olarak paylaşılan rayiç bedelin encümen kararında belirlenen bedelin çok altında olduğunu, taşınmazın bedelinin fahiş olarak belirlendiğini ileri sürerek, iptaline karar verilmesi istemiyle idari yargı yerinde dava açmıştır.

II. UYUŞMAZLIĞA İLİŞKİN BAŞVURU SÜRECİ

A. İdari Yargıda

2. Konya 1. İdare Mahkemesi 04/11/2022 tarih ve E.2022/331, K.2022/1188 sayılı kararı ile, dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir. Karara karşı istinaf başvurusunda bulunulmuştur.

3. Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi 22/06/2023 tarih ve E.2023/114, K.2023/1409 sayılı kararı ile, bedele ilişkin uyuşmazlıklarda 2942 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanması gerektiğinden adli yargı yerinin görevli olduğu, mahkemece davanın görev yönünden reddine karar verilmesi gerektiği gerekçesiyle, istinaf başvurusunun kabulüne, mahkeme kararının kaldırılmasına ve yeniden bir karar verilmek üzere dosyanın mahkemesine gönderilmesine, kesin olarakkarar vermiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir;

"...İstinaf kanun yoluna davalının başvurmadığı, lehine karar verilen davacının başvurduğu görülmekle birlikte; muhakeme hukukunda görev konusunun kamu düzeninden olduğu, görevin kamu düzeninden olmasının bir diğer sonucunun da görevin dava şartı olması durumu olduğu, dava şartı olması nedeniyle yargılamanın her aşamasında görev konusunun re'sen mahkemelerce ele alınması gerektiği, bu duruma istinaden görev konusunun hangi tarafın kanun yoluna başvurduğuna bakılmaksızın incelenmesi gerektiği, bu duruma istinaden görev meselesinin Dairemiz'ce re'sen incelenmesine karar verilmiştir.

Uyuşmazlık, belediye mülkiyetinde bulunan parselin yapı kayıt belgesine istinaden 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16 maddesi kapsamında davacıya satılmasında, satış bedeline ilişkin olup, neticede davanın konusunun satış bedeli olduğu görülmektedir.

İmar Kanunu'nun Geçici 16 ncı maddesinde, satış bedelinden kaynaklanan ihtilafların çözümüne ilişkin görevli yargı mercii hususunda özel bir düzenleme getirilmediği, İmar Kanunu'nun 17 nci maddesinde belediyeye ait hissenin/parselin satışında bedele ilişkin uyuşmazlıklarda 2942 sayılı Kanun hükümlerine atıf yapıldığı görülmektedir.

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

Bu durumda; belediyeye ait parselin/hissenin satış bedelinin yüksek olduğundan bahisle açılan davanın görüm ve çözüm yerinin adlî yargı bünyesinde yer alan hukuk mahkemeleri olduğu sonucuna

varılmış olup, davanın görev yönünden reddi gerekirken işin esasına girilmek suretiyle verilen istinafa konu kararda hukuki isabet görülmemiştir.

Nitekim, Danıştay 6 ncı Dairesinin 28.06.2022 tarih ve E: 2022/2606, K: 2022/7530 sayılı kararı da bu yöndedir..."

4. **Konya 1. İdare Mahkemesi 24/07/2023 tarih ve E.2023/792, K.2023/903 sayılı kararı**ile, bedele ilişkin uyuşmazlıklarda 2942 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanması gerektiğinden, adli yargı yerinin görevli olduğu sunucuna varıldığı gerekçesiyle, 2577 sayılı Kanun'un15/1-a. maddesi uyarınca davanın görev yönünden reddine karar vermiş, bu karar kesinleşmiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir;

"...3194 sayılı İmar Kanunu'nun,Geçici 16/8 inci maddesinde, "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" hükmüne; 17 nci maddesinde, "Belediye (...) kendi malı olan veya imar planlarının tatbiki sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla, istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hasıl olan sahalardan müstakil inşaata elverişli olmayan parçaları, bitişiğindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satmak, gayrimenkul sahiplerinin yola giden yerlerden dolayı tahakkuk eden istihkaklarını bedel takdiri suretiyle değiştirmek ve komşu gayrimenkul sahibi takdir edilen bedelle satın almaktan imtina ederse, şüyulandırıp satmak suretiyle imar planına uygunluğunu temin eder.

Bunlardan müstakil inşaata elverişli olanları, kamu yararı için, belediye veya valilikçe yeri alınan şahısların muvafakatları halinde istihkaklarına karşılık olarak bedel takdiri ve icabında denklik temini suretiyle değiştirmeye belediye ve valilik yetkilidir.

Ayrıca belediye veya valilikler ile şüyulu olan müstakil inşaat yapmaya müsait bulunan imar parsellerinde, belediye veya valilikler, hisselerini parselin diğer hissedarlarına bedel takdiri suretiyle satmaya, ilgililer satın almaktan imtina ederse, şüyuun izalesi suretiyle sattırmaya yetkilidir.

Bu maddeye göre bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz şekilleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yapılır" hükmüne yer verilmiştir.

Dava dosyasının incelenmesinden; davacı tarafından, mülkiyeti Karatay Belediyesi'ne ait tapunun ... Mahallesi ... ada ... parsel nolu taşınmaz üzerine daha önceki yıllarda bina yapılarak kullanıldığı, taşınmaz üzerindeki yapı için imar barışı kapsamında yapı kayıt belgesi alındığı belirtilerek 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi kapsamında sözkonusu taşınmazın tarafına doğrudan satışının yapılması isteminin kabulüne ilişkin 02/03/2022 tarih ve 2022/281 sayılı Encümen Kararının iptali istemiyle görülmekte olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Uyuşmazlık, belediye mülkiyetinde bulunan parselin yapı kayıt belgesine istinaden 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16 maddesi kapsamında davacıya satılmasında, satış bedeline ilişkin olup, neticede davanın konusunun satış bedeli olduğu görülmektedir.

İmar Kanunu'nun Geçici 16 ncı maddesinde, satış bedelinden kaynaklanan ihtilafların çözümüne ilişkin görevli yargı mercii hususunda özel bir düzenleme getirilmediği, İmar Kanunu'nun 17 nci maddesinde belediyeye ait hissenin/parselin satışında bedele ilişkin uyuşmazlıklarda 2942 sayılı Kanun hükümlerine atıf yapıldığı görülmektedir.

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

Bu durumda; belediyeye ait parselin/hissenin satış bedelinin yüksek olduğundan bahisle açılan davanın görüm ve çözüm yerinin adlî yargı bünyesinde yer alan hukuk mahkemeleri olduğu sonucuna varılmış olup, davanın görev yönünden reddi gerektiği sonuç ve kanaatine varılmıştır.

Nitekim, Danıştay 6 ncı Dairesinin 28.06.2022 tarih ve E: 2022/2606, K: 2022/7530 sayılı kararı da bu yöndedir.

Açıklanan nedenlerle; 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 15 inci maddesinin 1-a bendi hükmü uyarınca davanın görev yönünden reddine,.."

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

B. Adli Yargıda

6. **Konya 6. Asliye Hukuk Mahkemesi 29/03/2024 tarih ve E.2023/408 sayılı kararı** ile, davanın görüm ve çözümünde idari yargının görevli olduğu gerekçesiyle, 2247 sayılı Uyuşmazlık Mahkemesinin Kuruluş ve İşleyişi Hakkında Kanun'un 19. maddesi uyarınca görevli yargı yerinin belirlenmesi için dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmesine Uyuşmazlık Mahkemesince karar verilinceye kadar yargılamanın ertelenmesine karar vermiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

"...Davacı dava konusu taşınmazın rayiç bedel üzerinden tarafına satılması için belediyeye başvurmuş ancak belediye encümen kararınca belirlenen bedeli yüksek bularak rayiç bedel üzerinden taşınmazın kendisine devredilmesi için dava açılmış ise de davacının asıl amacı dava konusu taşınmazı alabilmek için belediye encümeni tarafından belirlenen bedelin iptaline yöneliktir, taşınmazın bedeli idari bir işlem olan belediye encümeni kararı ile tespit edilmiş olup, encümen kararı iptal edilmedikçe taşınmazın bedeli tespit edilemeyecektir. İptal işlemi ise idare mahkemesinde açılması gereken bir dava olup, buna ilişkin iptal davaları 2577 Sayılı Yasanın 2/1 -a maddesi kapsamında bulunan idari işlem iptali

davalarının çözümünde idari yargı yerlerinin görevli olduğu, HMK'nun 114/1 -b maddesi gereğince yargı yolunun dava şartı olup devam eden 115/1. maddesi gereğince mahkemenin dava şartlarının mevcut olup olmadığını davanın her aşamasında kendiliğinden araştıracağı, olayımızda dava şartı noksanlığının giderilmesinin de mümkün olmadığı anlaşıldığından davada idari yargının görevli olması nedeniyle, ayrıca aynı konuda Konya 1.İdare Mahkemesinin 2023/792 Esas, 2023/903 Karar sayılı ilamı ile davanın yargı yolu yönünden reddine karar verilmiş, daha önce idari yargıda görevsizlik kararı verilmiş olması nedeniyle görevli yargı yerinin belirlenmesi için dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmesine ..."

7. Konya 6. Asliye Hukuk Mahkemesince, 2247 sayılı Kanun'un 19. maddesi uyarınca görevli yargı yerinin belirlenmesi için dava dosyaları Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmiştir.

III. İLGİLİ HUKUK

8. 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.)"

9. 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..."

10. 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' a ilişkin Tebliğin "*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)(Değişik:RG-20/9/2018-30541) Yapı Kayıt Belgesi; yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılarda yapının tamamı için yapı kullanma izni bulunan yapılarda ise ruhsat ve eklerine aykırılık hangi bağımsız bölümde/bölümlerde yapılmış ise o bağımsız bölümler için ayrı ayrı veya yapının tamamı tek bir malike ait ise ve aykırılık bütün bağımsız bölümlerde yapılmış ise yapının tamamı için düzenlenir.."

11. Aynı Tebliğin "*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) (Değişik:RG-20/9/2018-30541) Yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri, ilgili belediyesinden temin edilen arsa ve arazi asgari metrekare birim değerleri esas alınmak suretiyle hesaplanır. Arsa emlak vergi değeri hesaplanırken;

1) Hazineye ve belediyelere ait taşınmazlar üzerinde inşa edilmiş yapılar için yapının oturum alanına karşılık gelen arsa payı üzerinden,

2) Parsel üzerinde birden fazla yapı bulunması durumunda, sadece Yapı Kayıt Belgesi müracaatında bulunulan yapıya isabet eden arsa payı üzerinden,

3) Hisseli taşınmazlarda, yapı malikine ait hisse oranı üzerinden,

hesaplama yapılır.

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 600 TL/m2

3) 3-7 katlı binalar ve entegre sanayi yapıları için 1000 TL/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) (Değişik:RG-20/9/2018-30541) Enerji üretim tesisleri için 2.000.000 TL/MW,

7) (Ek:RG-20/9/2018-30541) İskele, liman, tersane için 1500 TL/m2,

8) (Ek:RG-20/9/2018-30541) İstinat duvarı, dolgu alanı, havuz, spor sahaları ve benzeri bina niteliğinde olmayan yapılar için 150 TL/m2,

esas alınmak suretiyle hesap yapılır. (Ek cümle:RG-20/9/2018-30541) Binanın katları hesap edilirken bodrum katlar da hesaba katılır.

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.

ç) (Ek:RG-20/9/2018-30541) İbadethaneler ile merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin ticari maksatla kullanılmayan yapıları için belge bedeli alınmaz.

(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. (Danıştay Altıncı Dairesinin 01/03/2023 tarihli ve E.:2023/663; K.:2023/2150 sayılı kararı ile iptal cümle; Danıştay İDDK'nın 24/01/2024 tarihli E.:2023/1494, K.:2024/81 sayılı Onama kararı ile mezkûr karar kesinleşmiştir.)

b) (Değişik cümle:RG-20/9/2018-30541) Yapı kullanma izni bulunan yapılardaki aykırılıklarda, aykırılıktan dolayı meydana gelen alan da dâhil olmak üzere, kendi bağımsız bölümünün alanının, bağımsız bölümü ile aynı kullanıma sahip bölümlerin alanının toplamına oranının birinci fıkranın (c) bendi uyarınca kendi bağımsız bölümü ile aynı kullanıma sahip bölümler için 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.

c) (Ek:RG-20/9/2018-30541) Yapı kullanma iznine göre tek bağımsız bölüm olarak kullanılan; alışveriş kompleksi, hastane, otel, fabrika, imalathane ve benzeri yapılardaki aykırılıklarda, yapı yaklaşık maliyet bedeli aykırılıktan dolayı meydana gelen alan üzerinden hesap edilir. Yapılan aykırılık neticesinde herhangi bir alan kazanılmamış ise veya kazanılan alan 1000 m2 ve/veya bu miktarın altında ise yapı yaklaşık maliyet bedeli 1000 m2'den hesap edilir.

(3) Yapı Kayıt Belgesi bedeli, genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere, (Değişik ibare:RG-20/9/2018-30541) Hazine ve Maliye Bakanlığının merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır."

12. Aynı Tebliğ'in "*Yapı kayıt belgesinin kullanım yerleri"* başlıklı 6. maddesi şöyledir*:*

" ((1) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapıların malikleri, bu belgenin bir örneğini belediye ve mücavir alan sınırları içinde ilgili belediyesine, bu sınırlar dışında il özel idaresine vermek zorundadır.

(2) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir.

(3) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili 3194 sayılı Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.

(4) Yapı Kayıt Belgesi alındıktan sonra yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın kullanım maksadı değişiklikleri de dahilolmak üzere tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi yapılabilmesi için;

a) Yapı Kayıt Belgesi,

b) Mevcut yapının veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı ve yapı maliklerini de gösteren ve mimar tarafından yapılan ve ana gayrimenkulün yapı maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak imzalanan ve elektronik ortamda Tapu Müdürlüğüne ibraz edilen proje,

c) İmar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edildiğine ilişkin ilgili belediyesinden alınan belge,

ç) Bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran yapı maliki veya malikleri tarafından imzalanmış yönetim planı,

d) (Değişik:RG-20/9/2018-30541) Yapı Kayıt Belgesi ile zemin ve mimari proje uyumunu gösteren ve tescil sayfasını da içeren özel harita mühendislik büroları veya Lisanslı Harita Kadastro Büroları (LİHKAB) tarafından düzenlenmiş olan zemin tespit tutanağı,

(Değişik cümleler:RG-20/9/2018-30541) ile birlikte kadastro müdürlüğüne müracaatta bulunulur. Bu fıkranın (b) bendinde belirtilen projeyi hazırlayan mimar ile (d) bendinde belirtilen zemin tespit tutanağını hazırlayan mühendisler bu belgelerin içeriklerinin doğruluğundan yapı malikleri ile birlikte hukuken sorumludur. Bu sorumluluk gereğince kadastro müdürlüğü tarafından resen zemin tespit tutanağının sadece büro kontrolleri yapılmakla yetinilerek tescil için ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir ve daha evvel Yapı Kayıt Belgesi için ödenen meblağ kadar bir bedelin genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere Hazine ve Maliye Bakanlığının merkez muhasebe birimi hesabına yatırılmasından sonra ilgili tapu müdürlüğünce ilgili vergi dairesi müdürlüğüne ibraz edilmek üzere, Yapı Kayıt Belgesine konu yapıya (Mahalle/Sokak/Bina No-Ada/Parsel/Pafta No) ve söz konusu yapıdaki bağımsız bölümler veya sair tesisler ile maliklerine ait bilgileri içeren bir yazı düzenlenerek başvuru sahibine verilir ve ilgili vergi dairesince söz konusu yapıya ilişkin olarak cins değişikliği harcının tahsil edilmesi üzerine tapu müdürlüğünce belirtilen işlemler yapılır.

(5) Kat mülkiyetine geçilmiş olması 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Ek 1 inci maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmez.

(6) İnşaat halindeki yapılarda 31/12/2017 tarihi itibari ile bitmiş olan kısımlar için ilave inşaat alanı ihdas etmemek şartı ile Yapı Kayıt Belgesi verilir ve Yapı Kayıt Belgesi verilen kısımların eksik inşaat işleri tamamlanabilir.

(7) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda ruhsat alınmaksızın yapılabilecek basit onarım ve tadilatlar yapılabilir.

(8) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda işyeri açma ve çalışma ruhsatı yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın verilir."

13. Aynı Tebliğin "*Hazineye ve belediyeye ait taşınmazlar üzerindeki yapılar*" başlıklı 7. maddesi şöyledir:

" (1) Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların Hâzineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlardan özel kanunları kapsamında kalan ve bu özel kanunlara göre değerlendirilmesi gerekenler dışında kalanlar Bakanlığa tahsis edilir. Tahsis işleminden sonra, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bu taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. Rayiç bedel Bakanlıkça tespit edilir veya ettirilir. Bu suretle yapılacak satışlarda satış bedeli, en az yüzde onu peşin ödenmek üzere beş yıla kadar taksitlendirilebilir. Taksit tutarlarına ödeme tarihine kadar kanunî faiz oranının yarısı uygulanır.

(2)Taşınmazın yüzölçümü büyük olmakla birlikte üzerindeki yapının küçük bir alanı kaplaması halinde yapının bulunduğu alan ifraz edilerek, ifrazın mümkün olmaması durumunda taşınmaz hisseli olarak satışa konu edilir.

(3)Birinci fıkra uyarınca yapılan satışlardan elde edilen gelirler genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır. Bu gelirler hakkında 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hâzineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5 inci maddesinin beşinci fıkrası hükmü uygulanmaz.

(4)Belediyelerin özel mülkiyetinde olan taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olan yapılara Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Böyle bir durumda, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödenmek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan bunlara satılır."

V. İNCELEME VE GEREKÇE

A. İlk İnceleme

14. Uyuşmazlık Mahkemesinin Kenan YAŞAR'ın Başkanlığında, Üyeler Doğan AĞIRMAN, Eyüp SARICALAR, Seyfi HAN, Ahmet ARSLAN, Mahmut BALLI ve Bilal ÇALIŞKAN'ın katılımlarıyla yapılan 07/10/2024 tarihli toplantısında; adli yargı yerince, anılan Kanun'un 19. maddesine göre başvuruda bulunulmuş olduğu, mahkemece adli yargı dosyasının ekinde idari 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-Hâkim Gülay DOĞAN'ın davada 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, davacının 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi uyarınca yapı kayıt belgesine konu yapının üzerinde yer aldığı ve mülkiyeti davalı Karatay Belediyesine ait taşınmazın, anılan Kanun maddesi uyarınca kendisine satışının yapılması hususunda yaptığı başvuru sonucu 02/03/2022 tarih ve2022/281 sayılı Encümen Kararıyla; taşınmazın satışının adına yapıldığı ancak, taşınmaz için belirlenen bedelin encümenin iradi kararıyla belirlendiği ve rayiç bedelden yüksek olduğu ileri sürülerek, Encümen Kararının iptali istemiyle açılmıştır.

17. Dosyanın incelenmesinden; davanın, davacının yapı kayıt belgesine istinaden davaya konu taşınmazın satılması için yaptığı başvuru üzerine davalı idarenin, rayiç bedel olarak belirlediğimiktarın yüksek olduğu iddiasıyla açıldığı ve İdare Mahkemesince, uyuşmazlığın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi çerçevesinde satış bedelinden kaynaklandığı, bahsi geçen Kanun'da da satış bedelinden kaynaklanan ihtilafların çözümüne ilişkin görevli yargı merci hususunda özel bir düzenleme getirilmediği, aynı Kanun'un 17. maddesiyle, bu konularda 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na atıf yapıldığı, anılan Kanunda da taşınmazın satış bedeline ilişkin davaların adli yargı yerinde açılabileceği gerekçesiyle davanın görev yönünden reddine karar verildiği anlaşılmıştır. Ancak eldeki davada uyuşmazlığın, 3194 sayılı Kanun'un Geçici 16. maddesine dayanılarak verilmiş yapı kayıt belgesinden kaynaklı bir satış talebiüzerine idare tarafından tesis edilen işlemden kaynaklandığı, İdare Mahkemesikararına dayanak olarak alınan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Kamulaştırmadan arta kalan kısımlar" başlıklı 17. maddesinin, bakılmakta olan uyuşmazlıkla doğrudan ilgisi bulunmadığı değerlendirilmiştir.

18. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesine ve Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usûl ve Esaslara 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 Medenî Kanunu hükümleri dışında idarî bir işlemin icrası niteliğini taşımaktadır. Davacınınbu dava ile elde etmek istediği sonuç, idarî işlemin hukuka aykırı olduğunun tespitini ve iptalini sağlamaktır.

19. 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.

20. Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak, Konya 6. Asliye Hukuk Mahkemesinin başvurusunun kabulü ile, Konya 1. İdareMahkemesinin 24/07/2023 tarih ve E.2023/792, K.2023/903 sayılı görevsizlik kararının kaldırılmasına karar vermek gerekmiştir.

V. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

A. Davanın çözümünde İDARİYARGININ GÖREVLİ OLDUĞUNA,

B. Konya 6. Asliye Hukuk Mahkemesinin BAŞVURUSUNUN KABULÜ ileKonya 1. İdareMahkemesinin24/07/2023 tarih ve E.2023/792, K.2023/903 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA,

07/10/2024 tarihinde OY BİRLİĞİYLE 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