T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/455
KARAR NO : 2025/170
KARAR TR : 03/03/2025

ÖZET: Deprem sonrası, davacının yıkılan binada yer alan dükkânına karşılık Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca yapılacak inşaat sonrasında aynı yerden dükkân verilmesine ilişkin olarak sözleşme düzenlenmesi ve davacı tarafından, 6306 sayılı Kanun ve Yönetmelik uyarınca, yıkılan dükkanla ilgili olarak davalı idarece yapılan kıymet takdiri ile kendisine verilecek dükkana ilişkin öngörülen gayrimenkul bedeli arasında oluşan 1.650.439,20 TL borçlandırma bedelinin fahiş belirlendiğinden bahisle, açılan davanın, İDARİ YARGI YERİNDE görülmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacı : M. K.
Vekili : Av. A. Y.
Davalı : Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı **(**İzmir Altyapı ve Kentsel Dönüşüm İl Müdürlüğü)
Vekili : Av. F. E. K.

I. DAVA KONUSU OLAY

1. Davacı vekili, müvekkilinin, parselde yer alan adresinde yer alan dükkan vasfındaki taşınmazının 30/10/2020 tarihinde yaşanan deprem nedeniyle yıkılması üzerine Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca yeni yapılan binaya ilişkin Gayrimenkul Devir Sözleşmesi kapsamında belirlenen borçlanma bedeli miktarına ilişkin işlemin iptaline ve borçlanma bedelinin yeniden belirlenmesine karar verilmesi istemiyle idari yargı yerinde dava açmıştır.

II. UYUŞMAZLIĞA İLİŞKİN BAŞVURU SÜRECİ

A. İdari Yargıda

2. İzmir 2. İdare Mahkemesi 08/08/2023 tarih ve E.2023/1369, K.2023/1421 sayılı kararı ile, iptali istenilen işlemlerin/kararların tarih ve sayısı, tebliği veya öğrenme tarihi belirtilmek suretiyle iptali istenen işlemler dava dilekçesine eklenerek açıkça iptalinin istenilmesi gerektiği, yine borçlanma bedelinin yeniden belirlenmesine karar verilmesi şeklinde idari işlem tesisi mahiyetinde bir talebe yer verilmeden dava açılması gerektiği, zira idare mahkemelerinde idari işlemin iptalinin istenebileceği, idare mahkemelerinin idari işlem veya idari eylem niteliğinde karar veremeyeceği gerekçesiyle usulüne uygun hazırlanmadığı anlaşılan dilekçenin reddine karar vermiştir.

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden p7vKAxm - X2it5F0 - fxt9PIk - Td3O+I= ile erişebilirsin

3. Davacı vekili yenilenen dava dilekçesi ile, davacı tarafından parselde yer alan adresinde yer alan dükkan vasfındaki taşınmazın 30/10/2020 tarihinde yaşanan İzmir depremi nedeniyle yıkılması üzerine Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca yeni yapılan binaya ilişkin 23/06/2023 tarih ve 3783_2_47 analiz nolu Gayrimenkul Devir Sözleşmesi(ticaret) kapsamında 1.650.439,20 TL borçlanma bedeline ilişkin işlemin; belirlenen bedelin fahiş olduğu, sözleşmeyi ihtirazi kayıt koyarak imzaladığı iddialarıyla hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptalini talep etmiştir .

4. **İzmir 2. İdare** Mahkemesi **25/01/2024 tarih ve E.2023/1454 K.2024/82 sayılı kararı** ile, ilk olarak İzmir Valiliği hasım mevkiinden çıkarılıp Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı hasım mevkiine alındıktan sonra, taraflar arasında sözleşme serbestisi esası çerçevesinde alacak borç ilişkisi doğuran **ve** nitelik itibarıyla özel hukuk alanını ilgilendiren bir sözleşme ilişkisinden kaynaklanan iş bu davanın Borçlar Kanun'u hükümlerine göre adli yargıda çözümlenmesi gerektiğinden bahisle; 2577 sayılı Kanun'un 15/1-a maddesi uyarınca davanın görev yönünden reddine karar vermiş, bu karar kesinleşmiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

> *"...Dava dosyasının incelenmesinden, davacı tarafından, parselde yer alan adresinde yer alan dükkan vasfındaki taşınmazın 30/10/2020 tarihinde yaşanan İzmir depremi nedeniyle yıkılması üzerine Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca yeni yapılan binaya ilişkin 23.06.2023 tarih ve 3783_2_47 analiz nolu Gayrimenkul Devir Sözleşmesi(ticaret) kapsamında 1.650.439,20-TL borçlanma bedeline ilişkin işlemin iptali istemiyle istemiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.*
>
> *Bir sözleşmenin idari sözleşme sayılabilmesi için, sürekli bir kamu hizmetinin görülmesi amacını taşıması gerektiği, taraflardan birinin idare olması ve kamu hukukuna özgü, kamu hukukundan doğan şart ve hükümlerin sözleşmede yer almasının zorunlu olduğu, uyuşmazlığın; 30/10/2020 tarihinde meydana gelen deprem sonrasında 6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesi kapsamında rezerv yapı alanı olarak belirlenen alanda bulunan ve yıkılan davacının taşınmazına karşılık yeni üretilen binadan konut verilmesi kapsamında davacı ile davalı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı arasında imzalanan gayrimenkul devir sözleşmesine ilişkin olduğu, söz konusu sözleşmede kamu hukukuna özgü şart ve işlemlerin mevcut olmadığı, davacının sözleşmeyi imzalayıp-imzalamaması hususunda irade serbestisinin bulunduğu gibi idarenin üstün konumda da bulunmadığı, sözleşmenin hükümlerinin özel hukuk hükümlerine göre düzenlendiği ve ihtilaf halinde İzmir Mahkemelerinin yetkili ve görevli olduğunun düzenlendiği görülmektedir:*
>
> *Bu durumda taraflar arasında sözleşme serbestisi esası çerçevesinde alacak borç ilişkisi doğuran ve nitelik itibarıyla özel hukuk alanını ilgilendiren bir sözleşme ilişkisinden kaynaklanan davanın Borçlar Kanunu hükümlerine göre adli yargıda çözümlenmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.*
>
> *Açıklanan nedenlerle; 2577 sayılı Kanun'un 15/1-a maddesi uyarınca davanın görev yönünden reddine..."*

5. Davacı vekili bu kez, aynı hukuki nedenlere dayanarak fahiş miktarda çıkartılan borçlanma bedeline müvekkilinin itiraz etmesine rağmen, müvekkilinin itirazıyla ilgili yasal süre içerisinde herhangi bir cevap verilmediğini, bu sebeple hukuka aykırı borçlanma bedelininin miktarının tespitiyle birlikte borçlanma bedelinin yeniden belirlenmesi için adli yargı yerinde dava açmıştır.

B. Adli Yargıda

6. **İzmir 20. Asliye Hukuk Mahkemesi 14/06/2024 tarih ve E.2024/197, K.2024/230**

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden p7vKAxm - X2it5F0 - fxt9PIk - Td3O+I= ile erişebilirsin

sayılı kararı ile, davanın 2577 sayılı Kanun'un 2/1-b maddesinde yer alan idari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan zarar görenler tarafından açılan tam yargı davaları kapsamında idari yargı yerinde çözümlenmesi gerektiği gerekçesiyle, HMK 114, 115 maddeleri uyarınca davanın usulden reddine karar vermiş, bu karar kesinleşmiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

> *"...Dosyanın incelenmesinden, davacının İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Manavkuyu Mah. 3783 Ada, 2 Parsel D1 Blokta müvekkile No:43B olan dükkan vasfındaki taşınmazının Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında kaldığı, davacıya 1.650.439,20 TL borçlanma bedeli çıkartıldığı, daha önce müvekkile borçlanma bedelinin 500-750 bin TL aralığında çıkacağı belirtilmesine rağmen yeni şerefiyeli gayrımenkul bedelinin 3.094.639,20 TL olarak tespit edilmesi sebebiyle aradaki fark olan 1.650.439,20 TL bedel müvekkile Borçlanma bedeli olarak çıkartıldığını, sözleşmeyi borçlanma bedeline itiraz ederek imzalamış ve 23/06/2023 tarihinde 6815933 başvuru numarası ile borçlanma bedeline itiraz ettiğini, rağmen yeni şerefiyeli gayrımenkul bedelinin 3.094.639,20 TL olarak tespit edilmesi sebebiyle aradaki fark olan 1.650.439,20 TL bedel müvekkile borçlanma bedeli olarak çıkartılmıştır. Ve hukuka aykırı olarak bu bedel müvekkilden talep edildiğini, bu sebeple hukuka aykırı borçlanma bedelininin miktarının tespitiyle birlikte borçlanma bedelinin yeniden belirlenmesi için işbu davayı açma zarureti hasıl olduğunu bildirilmiştir.*
>
> *Kamu idarelerinin, kamu hizmetinin yürütümü sırasında, kamu gücü kullanarak tek yanlı irade açıklamalarıyla yapmış oldukları işlemler idari işlem olarak tanımlanmaktadır. Bu tanıma göre de, idarelerin İmar Kanunu'nun yukarıda anılan 8. maddesi uyarınca tek yanlı irade açıklamaları ile tesis ettikleri, genel ve düzenleyici imar planları, kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri, bu projeler uyarınca tesis edilen imar uygulamaları, konut tahsisi ve satışı, kamulaştırma, arsa payı tahsisi gibi bireysel işlemler, idari işlem niteliği taşımaktadır.*
>
> *Her ne kadar, proje kapsamında davalı idare ile davacı arasında arsa ve tesis karşılığı konut sözleşmesi imzalandığı, mevzuat hükümleri uyarınca davacının hak sahibi olduğu yapısına karşılık konut tahsisi amacıyla tesis edildiği, idarenin üstün hak ve yetkilerinin bulunduğu bir sözleşme olduğu, dolayısıyla tarafların serbest iradeleri ile anlaşmaları niteliğinde olmayıp, idari sözleşme niteliği taşıdığı anlaşılmakla, uyuşmazlığın özel hukuk sözleşmesi kapsamında nitelendirilmesine imkân bulunmadığı anlaşılmıştır.*
>
> *Bu durumda, davacı ile davalı idare arasında Kentsel Dönüşüm Projesi" kapsamında bir sözleşme imzalandığı, bu sözleşmeye göre, devredilmesi koşuluyla, borçlanma çıkartıldığı, bu bağlamda, davanın 2577 sayılı Kanun'un 2/1-b maddesinde yer alan idari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan zarar görenler tarafından açılan tam yargı davaları kapsamında idari yargı yerinde çözümlenmesi gerekmektedir.(Uyuşmazlık Mahkemesi 2018/768 esas, 2019/ 24 karar). Dolayısıyla, 2577 sayılı Kanun'un 2/1-b. maddesinde yer alan "İdari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları" kapsamında ve imar mevzuatı hükümleri çerçevesinde idari yargı yerince çözümlenmesi gerekmektedir. Bu nedenle , davanın görev yönünden HMK 114 ve 115 maddeleri gereğince usulden reddine dair aşağıdaki hükmün kurulması gerekmiştir.*
>
> *HÜKÜM:Yukarıda açıklanan nedenler ile;*
>
> *1-Davanın USULDEN REDDİNE..."*

7. İzmir 20. Asliye Hukuk Mahkemesince gerekçeli karar taraflara tebliğ edilip karar kesinleştirildikten sonra, davacı vekilinin dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmesi istemli 12/09/2024 tarihli dilekçesi de nazara alınarak, Mahkemenin 13/09/2024 tarih ve E.2024/197 sayılı üst yazısı ile, olumsuz görev uyuşmazlığının giderilmesi istemiyle adli yargı dava dosyasıyla, idari davaya ilişkin bilgi ve belgelerin bir örneği Uyuşmazlık Mahkemesi Başkanlığına gönderilmiştir.

8. 2247 sayılı Uyuşmazlık Mahkemesinin Kuruluş ve İşleyişi Hakkında Kanun'un 16. ve 21. maddeleri uyarınca Danıştay Başsavcısı ile Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısının konuya ilişkin

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden p7vKAxm - X2it5F0 - fxt9PIk - Td3O+I= ile erişebilirsin

yazılı düşünceleri istenilmiştir.

III. BAŞSAVCILIK DÜŞÜNCELERİ

A. Danıştay Başsavcılığının Yazılı Düşüncesi

9. Danıştay Başsavcısı, davanın görüm ve çözümünün idari yargı yerine ait olduğu yönünde yazılı düşünce vermiştir. Yazılı düşüncenin ilgili kısmı şöyledir:

"...İdarî sözleşmelerden dolayı taraflar arasında çıkan uyuşmazlıklara ilişkin davaların görüm ve çözümünde 2577 sayılı İdarî Yargılama Usûlü Kanununun 2. maddesinin (1-c) bendi uyarınca idarî yargı mercileri görevlidir.

Doktrinde ve yargı kararlarında, idarî sözleşmeler, taraflarından biri kamu tüzel kişisi olan ve bir kamu hizmetinin yürütülmesine ilişkin ve/veya özel hukuku aşan birtakım hükümler içeren ve kamu hizmetinin yürütülebilmesi amacıyla idareye kamu gücüne dayanan fesih, denetim gibi üstün hak ve yetkilerin tanındığı sözleşmeler olarak tanımlanmaktadır. Bu nitelikte olmayan sözleşmeler ise idarenin özel hukuk kurallarına göre akdettiği sözleşmeler olup, bunlardan doğan uyuşmazlıkların adli yargı mercilerince çözümlenmesi gerekmektedir.

İzmir ilinde 30/10/2020 tarihinde meydana gelen deprem nedeniyle çöken, ağır hasar gören ve ağır hasar görme riski olduğu belirlenen yapıların bulunduğu alanlardaki dönüşüm uygulamalarının 6306 sayılı Kanunun 6/A maddesi uyarınca davalı Bakanlık tarafından re'sen yapılmasına karar verilmesi üzerine hak sahibi olan davacının yıkılan taşınmazının kıymet takdir bedeline karşılık inşa edilen bağımsız bölümün tahsisi amacıyla davalı Bakanlık ile davacı arasında Gayrimenkul Devir Sözleşmesinin imzalandığı ve gayrimenkulün devredilebilmesi için yıkılan taşınmazın kıymet takdir bedeli ile üretilen bağımsız bölümün şerefiyeli bedeli arasındaki 1.650.439,20 TL farkın borçlanma bedeli olarak ödenmesi gerektiğinin öngörüldüğü, davacı tarafından borçlanma bedelinin hukuka aykırı olarak belirlendiğinden bahisle dava açıldığı anlaşılmaktadır.

Davalı Bakanlık ile davacı arasında imzalanan Gayrimenkul Devir Sözleşmesi, 6306 sayılı Kanun ve Yönetmeliğin emredici hükümlerine göre yürütülen kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin kamu hizmetinin zorunlu bir sonucu olarak imzalandığından ve idareye özel hukuku aşan üstün hak ve yetkiler tanındığından, idarî sözleşme niteliğindedir.

Bu itibarla, söz konusu idari sözleşme hükümlerine göre davalı idare tarafından belirlenen borçlanma bedeline yönelik davada yargısal denetimin, 2577 sayılı İdarî Yargılama Usûlü Kanûnunun 2. maddesinin (1/c) işaretli bendi uyarınca kamu hizmetlerinden birinin yürütülmesi için yapılan her türlü idarî sözleşmelerden dolayı taraflar arasında çıkan uyuşmazlıklara ilişkin davaların görüm ve çözümüyle görevli bulunan idarî yargı merciince yapılması gerekmektedir.

Uyuşmazlık Mahkemesinin E:2016/123, K:2016/259 ve E:2022/487, K:2023/172 sayılı kararları da bu görüşü destekler niteliktedir.

SONUÇ : Açıklanan nedenlerle, uyuşmazlığın görüm ve çözümünde idârî yargının görevli olduğu düşünülmektedir..."

B. Yargıtay Cumhuriyet Başsavcılığının Yazılı Düşüncesi

10. Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısı, davanın görüm ve çözümünün idari yargı yerine ait olduğu yönünde yazılı düşünce vermiştir. Yazılı düşüncenin ilgili kısmı şöyledir:

"...Dava dosyasının incelenmesinden, 30.10.2020 tarihinde İzmir ilinde meydana gelen depremden sonra, Bayraklı ilçesi, Manavkuyu mahallesi, 3783 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz üzerindeki binanın yıkılması üzerine, davacının bu binada yer alan dükkânına karşılık Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca yapılacak inşaat sonrasında aynı yerden dükkân verilmesine ilişkin olarak 23.06.2023 tarihinde dava konusu Sözleşme'nin düzenlendiği, davacı tarafından, 6306 sayılı Kanun ve Yönetmelik uyarınca, yıkılan dükkânla ilgili olarak davalı

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden p7vKAxm - X2it5F0 - fxt9PIk - Td3O+I= ile erişebilirsin

idarece yapılan kıymet takdiri ile davacıya verilecek dükkâna ilişkin belirlenen gayrimenkul bedeli arasında oluşan 1.650.439,20t borçlandırma bedelinin fahiş belirlendiğinden bahisle, söz konusu borçlandırma bedeline ilişkin işlemin iptali istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Bu durumda, davalı ile davacı arasında imzalanan Sözleşme'nin; 6306 sayılı Kanun ve Yönetmelik'in emredici hükümleri uyarınca yürütülen kentsel dönüşüm uygulamaları sırasında kamu hizmetinin zorunlu bir sonucu olarak imzalandığı ve Sözleşme'de idareye özel hukuku aşan üstün hak ve yetkiler tanındığından, idari sözleşme niteliğinde olduğu kabul edilmelidir.

Bu itibarla, 2577 sayılı Kanun'un 2. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen idari sözleşmeden dolayı taraflar arasında çıkan uyuşmazlık kapsamındaki davanın görüm ve çözümünün idari yargı yerine ait olduğu sonucuna varılmıştır.

Bu nedenle, dava konusu uyuşmazlığın çözümünün idari yargının görevine girdiği anlaşıldığından, İzmir 2. İdare Mahkemesinin 25.01.2024 tarihli ve 2023/1454 E., 2024/82 K. sayılı görevsizlik kararının kaldırılmasına karar verilmesi gerekmektedir..."

III. İLGİLİ HUKUK

11. 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.)"

12. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'un *"Uygulama işlemleri"* başlıklı 6. maddesinin 7. ve 9. fıkrası şöyledir:

"(7) Bu Kanun çerçevesinde dönüştürmeye tabi tutulan taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere, muhdesatı ile birlikte değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlemeleri Başkanlık, TOKİ veya İdarece yapılır veya yaptırılır.

...

(9) Bu Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilir. (İptal ikinci cümle: Anayasa Mahkemesinin 1/3/2014 tarihli ve 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı ile.) (…)"

13. 6306 sayılı Kanun'un *"Uygulamaların Resen Yapılması "* başlıklı 6/A maddesinin

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden p7vKAxm - X2it5F0 - fxt9PIk - Td3O+I= ile erişebilirsin

ilgili fıkraları şöyledir:

"(Ek:4/7/2019-7181/25 md.)

(1) Yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlar ile kendiliğinden çöken veya zeminin kayması, heyelan, su baskını, kaya düşmesi, yangın, patlama gibi sebeplerle ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlarda dönüşüm uygulamaları maliklerin ve ilgililerin muvafakati aranmaksızın Başkanlıkça resen yapılabilir veya yaptırılabilir. Uygulama yapılacak alanın sınırları uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenir.

...

(4) Tapuda yapılacak satış, devir, ipotek tesisi işlemleri ile tapu kaydındaki hakların ve şerhlerin terkini işlemleri de dâhil olmak üzere bütün tapu ve kadastro işlemleri, yıkım ve yapıma ilişkin her türlü izin ve ruhsat iş ve işlemleri, diğer idareler nezdinde yürütülecek iş ve işlemler, maliklerin ve ilgililerin muvafakati aranmaksızın Başkanlığın talebine istinaden yapılır.

(5) Uygulama yapılacak alanda bulunan kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlardan dönüşüm uygulamasına dâhil edilecek olanlar ile özel mülkiyete tabi diğer bütün taşınmazlar, Başkanlığın talebine istinaden Hazine adına tescil olunur. Yapılacak yeni yapılar için inşaat ruhsatı Hazine adına düzenlenir ve hak sahiplerine haklarına karşılık gelecek bağımsız bölümlerin devri yapılıncaya kadar kat irtifakı ile kat mülkiyeti Hazine adına kurulur. (Ek cümle:7/11/2023-7471/11 md.) Bu madde kapsamında yürütülen uygulamalarda uygulama projesi aranmaksızın ihaleye çıkılabilir.

(6) Uygulama yapılacak alan sınırları içerisinde bulunan taşınmazlarla ilgili daha önce imzalanmış olan inşaat yapımına ilişkin sözleşmeler, bu sözleşmelerin taraflarının ve diğer ilgililerin muvafakati aranmaksızın, uygulamaların Başkanlıkça yürütülmesinin uygun görüldüğü tarih itibarıyla feshedilmiş sayılır. Taşınmazların siciline şerh edilmiş olan inşaat yapımına ilişkin sözleşmeler Başkanlığın talebi üzerine terkin edilir. Feshedilmiş sayılan sözleşmelere istinaden herhangi bir iş ve uygulama yapılmış ise, bu iş ve uygulamaları yapan müteahhit ile Başkanlık arasında mahsuplaşma yapılır. Kira yardımı ödemeleri hariç olmak üzere, sözleşmenin taraflarından biri tarafından, diğer tarafa herhangi bir ödeme yapılmış ise, taraflar yapılan ödemeleri genel hükümler çerçevesinde karşılıklı olarak birbirlerinden talep etme hakkına sahiptir. (Ek cümle:10/6/2022-7410/27 md.) Uygulama yapılacak alandaki taşınmazlar, feshedilmiş sayılan sözleşmelere istinaden tapuda müteahhide devredilmiş ise, uygulama neticesinde meydana gelen yeni taşınmazlar hak sahipliği çalışmaları gözetilerek müteahhide devir yapan eski malikleri adına resen tescil olunur.

(7) Yapılacak konut ve işyerlerinin niteliği ve büyüklüğü Başkanlıkça belirlenir. (Değişik ikinci cümle:7/11/2023-7471/11 md.) Hak sahipliği çalışmaları, hak sahibinin mevcut taşınmazının değeri ile yeni yapıda hak sahibine verilecek konut veya işyerinin değeri gözetilerek veya Başkanlıkça karar alınması halinde kat karşılığı, hasılat paylaşımı ve benzeri usullerle yürütülür. (Değişik üçüncü cümle:7/11/2023-7471/11 md.) Hak sahibinin borçlanmasının gerekmesi durumunda, borçlanma bedeli üzerinden hak sahibi ile sözleşme yapılır ve borçlanma bedelinin tamamı ödenmeden tapuda ferağı verilmez. Hak sahibine düşecek bağımsız bölümün/bölümlerin Başkanlıkça belirlenen süreler içerisinde teslim alınmaması durumunda, hak sahibinin bu bağımsız bölüm/bölümler üzerindeki hakkı sona erer; dönüşümden önceki taşınmazının değeri güncellenerek hak sahibi adına açılacak vadeli bir hesaba yatırılır; hak sahibinin dönüşümden önceki taşınmazının tapu kaydında yer alan ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar ve şerhler hak sahibi adına yatırılan taşınmazın bedeli üzerinde devam ettirilir; tapu kaydındaki haklar ve şerhler Başkanlığın talebi üzerine tapu müdürlüğünce resen terkin edilir ve durum hak sahibine bildirilir. (Ek cümle:7/11/2023-7471/11 md.) Hazine adına kayıtlı bu bağımsız bölüm/bölümler Başkanlığa devredilir."

14. 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliğinin *"Amaç ve Kapsam"* başlıklı 1. maddesi şöyledir:

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden p7vKAxm - X2it5F0 - fxt9PIk - Td3O+I= ile erişebilirsin

"Bu Yönetmeliğin amacı; 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca, riskli yapılar ile riskli alan ve rezerv yapı alanlarının tespitine, riskli yapıların yıktırılmasına, yapılacak planlamaya, dönüştürmeye tabi tutulacak taşınmazların değerinin tespitine, hak sahibi olacaklarla yapılacak anlaşmaya ve yapılacak yardımlara, yeniden yapılacak yapılara ve 6306 sayılı Kanun kapsamındaki diğer uygulamalara ilişkin usûl ve esasları belirlemektir."

15. Aynı Yönetmeliğin *"Uygulama alanında hak sahipliği ve diğer uygulamalar"* başlıklı 13. maddesinin 1. fıkrası ile 2. fıkrasının ilk cümlesi şöyledir:

"(Değişik:RG-21/5/2024-32552)
(1) Yapılacak konut ve işyerlerinin niteliği ve büyüklüğü ilgili kurumca belirlenmek kaydıyla, uygulama alanındaki taşınmaz maliklerine öncelikle uygulama alanında yapılacak olan konut ve işyerlerinden verilmek üzere bunlarla sözleşme akdedilir. Gerekmesi halinde uygulama alanındaki taşınmaz maliklerine arsa veya Kanun kapsamında kullanılmak üzere Başkanlıkça satın alınan hazır konut ve işyerlerinden verilmek üzere sözleşme yapılabilir.
(2) Uygulama alanındaki taşınmazın 12 nci maddeye göre tespit edilen bedeli, malike verilecek konut veya işyerinin yapım maliyet bedelinden/rayiç değerinden düşülür. ..."

IV. İNCELEME VE GEREKÇE

A. İlk İnceleme

16. Uyuşmazlık Mahkemesinin Kenan YAŞAR'ın Başkanlığında, Üyeler Nilgün TAŞ, Doğan AĞIRMAN, Eyüp SARICALAR, Ahmet ARSLAN, Mahmut BALLI ve Bilal ÇALIŞKAN'ın katılımlarıyla yapılan 03/03/2025 tarihli toplantısında; 2247 sayılı Kanun'un 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre, adli ve idari yargı yerleri arasında anılan Kanun'un 14. maddesinde öngörülen biçimde 6306 sayılı Kanun ve Yönetmelik uyarınca belirlenecek borçlanma bedeli miktarının tespiti yönünden olumsuz görev uyuşmazlığı doğduğu, idari ve adli yargı dosyalarının 15. maddede belirtilen yönteme uygun olarak davacı 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

17. Raportör-Hâkim Şerife ÖZDOĞAN IŞIK'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:

18. Dava, İzmir ilinde 30/10/2020 tarihinde meydana gelen deprem nedeniyle çöken, ağır hasar gören ve ağır hasar görme riski olduğu belirlenen yapıların bulunduğu alanlardaki dönüşüm uygulamalarının 6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesi uyarınca davalı Bakanlık tarafından re'sen yapılmasına karar verilmesi üzerine, hak sahibi olan davacının yıkılan taşınmazının kıymet takdir bedeline karşılık inşa edilen bağımsız bölümün tahsisi amacıyla davalı Bakanlık ile davacı arasında Gayrimenkul Devir Sözleşmesinin imzalandığı ve gayrimenkulün devredilebilmesi için yıkılan taşınmazın kıymet takdir bedeli ile üretilen bağımsız bölümün şerefiyeli bedeli arasındaki 1.650.439,20 TL farkın borçlanma bedeli olarak ödenmesi gerektiğinin öngörülmesi üzerine, davacı tarafından borçlanma bedelinin hukuka aykırı

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden p7vKAxm - X2it5F0 - fxt9PIk - Td3O+I= ile erişebilirsin

olarak belirlendiğinden bahisle, borçlanma bedelinin tespiti istemiyle açılmıştır.

19. Riskli yapılar ile riskli alan ve rezerv yapı alanlarının tespitine, riskli yapıların yıktırılmasına, yapılacak planlamaya, dönüştürmeye tabi tutulacak taşınmazların değerinin tespitine, hak sahibi olacaklarla yapılacak anlaşmaya ve yapılacak yardımlara, yeniden yapılacak yapılara ve 6306 sayılı Kanun kapsamındaki diğer uygulamalara ilişkin usul ve esasları belirlemek amacıyla bu Kanun'a dayanılarak hazırlanan 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 13. maddesinde, yapılacak konut ve işyerlerinin niteliği ve büyüklüğü ilgili kurumca belirlenmek kaydıyla, uygulama alanındaki taşınmaz maliklerine öncelikle uygulama alanında yapılacak olan konut ve işyerlerinden verilmek üzere bunlarla sözleşme akdedileceği hüküm altına alınmış, bu maddede ve Yönetmelik'in diğer maddelerinde bu sözleşmeyle ilgili hükümlere yer verilmiştir.

20. Dava dosyasının incelenmesinden, 30/10/2020 tarihinde İzmir ilinde meydana gelen depremden sonra, Bayraklı ilçesi, Manavkuyu Mahallesi, 3783 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz üzerindeki binanın yıkılması üzerine, davacının bu binada yer alan dükkânına karşılık Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca yapılacak inşaat sonrasında aynı yerden dükkân verilmesine ilişkin olarak 23/06/2023 tarihinde dava konusu Sözleşmenin düzenlendiği, davacı tarafından, 6306 sayılı Kanun ve Yönetmelik uyarınca, yıkılan dükkânla ilgili olarak davalı idarece yapılan kıymet takdiri ile davacıya verilecek dükkâna ilişkin belirlenen gayrimenkul bedeli arasında oluşan 1.650.439,20 TL borçlandırma bedelinin fahiş belirlendiğinden bahisle, 23/06/2023 tarihli, 3783_2_47 Analiz nolu, İzmir ili, Bayraklı ilçesi, Adalet, Bayraklı, Manavkuyu, Mansuroğlu Mahalleleri, Gayrımenkul Devir Sözleşmesi (ticaret) kapsamında, Borçlanma bedeli miktarının tespiti amacıyla bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

21. Davacı ile davalı Bakanlık arasında imzalanan İzmir ili, Bayraklı ilçesi, Adalet (Salhane), Bayraklı, Manavkuyu, Mansuroğlu Mahalleleri Gayrimenkul Devir Sözleşmesi (Ticaret)'nin, T başlıklı 2. maddesinde "*İşbu Gayrimenkul Devir Sözleşmesi İzmir ili, Bayraklı ilçesi, Adalet (Salhane), Bayraklı, Manavkuyu, Mansuroğlu Mahallelerinde yer alan ve 6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı olarak belirlenen toplamda yaklaşık 382,5 hektar büyüklüğündeki 8 adet proje alanında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca inşa edilen ticaret bağımsız bölümlerinin, söz konusu alanlarda yıkılan taşınmazının kıymet takdir bedeline karşılık hak sahibine devrine dair şartları belirler*", "Borç Bakiyesi Ödemesine İlişkin Esaslar" başlıklı 5. maddesinde, 5.1 "*Taksitlendirilen borç bakiyesi, ödemeler tamamlanana kadar hak sahibine ait gayrimenkulün tapu kaydına birinci dereceden ipotek tesis edilir...*", 5.4. "*Hak sahibi taksitlendirilen borç bakiyesini aylık taksitler halinde ve en fazla aşağıda belirtilen vade boyunca ödemeyi kabul ve taahhüt eder.*", 5.8. "*Hak sahibinin ard arda iki taksidi ödememesi halinde, Bakanlık ödeme konusunda hak sahibine süre vererek ihtarda bulunur, verilen süre sonunda ödeme yapılmaması halinde ise Bakanlık tüm borcu muaccel kılabilir veya işbu sözleşmeyi feshedebilir.*"..., "Sözleşmenin Feshedilmesi" başlıklı 6. maddesinde ise, 6.1. "*Hak sahibi işbu sözleşmeden veya mevzuattan doğan yükümlülüklerini yerine getirmez ve Bakanlık'ın yazılı ihtarına rağmen, ihtarda belirtilen süre içerisinde yükümlülüklerini yerine getirmezse veya belirtilen süre içerisinde yerine getirse bile bu durum bir takvim yılı içinde iki kez tekrar ederse Bakanlık işbu Sözleşmeyi feshedebilir.*", 6.2. " *Hak sahibi, Sözleşmenin feshi halinde gayrimenkulü 15 (onbeş) gün içinde tahliye ederek Bakanlık'a teslim ile yükümlüdür.*" hükümlerine yer verilmiştir.

22. Buna göre, Davalı Bakanlık ile davacı arasında imzalanan Gayrimenkul Devir Sözleşmesi, 6306 sayılı Kanun ve Yönetmeliğin emredici hükümlerine göre yürütülen kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin kamu hizmetinin zorunlu bir sonucu olarak imzalandığından ve idareye özel hukuku aşan üstün hak ve yetkiler tanındığından, idari sözleşme niteliğindedir. Bu

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden p7vKAxm - X2it5F0 - fxt9PIk - Td3O+I= ile erişebilirsin

itibarla, söz konusu idari sözleşme hükümlerine göre davalı idare tarafından belirlenen borçlanma bedeline yönelik davada yargısal denetimin, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2. maddesinin (1/c) işaretli bendi uyarınca kamu hizmetlerinden birinin yürütülmesi için yapılan her türlü idarî sözleşmelerden dolayı taraflar arasında çıkan uyuşmazlıklara ilişkin davaların görüm ve çözümüyle görevli bulunan idarî yargı merciince karara bağlanması gerektiği sonucuna varılmıştır.

23. Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak, İzmir 2. İdare Mahkemesinin 25/01/2024 tarih ve E.2023/1454, K.2024/82 sayılı görevsizlik kararının kaldırılması gerekmiştir.

V. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

A. Davanın çözümünde İDARİ YARGININ GÖREVLİ OLDUĞUNA,

B. İzmir 2. İdare Mahkemesinin 25/01/2024 tarih ve E.2023/1454, K.2024/82 GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA,

03/03/2025 tarihinde, OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan Vekili	Üye	Üye	Üye
Kenan	Nilgün	Doğan	Eyüp
YAŞAR	TAŞ	AĞIRMAN	SARICALAR

Üye	Üye	Üye
Ahmet	Mahmut	Bilal
ARSLAN	BALLI	ÇALIŞKAN

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden p7vKAxm - X2it5F0 - fxt9PIk - Td3O+I= ile erişebilirsin