T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/457
KARAR NO : 2025/16
KARAR TR : 07/01/2025

ÖZET: 3083 sayılı Kanun'a istinaden çiftçilik yapmak amacıyla davacı tarafa kiraya verilen taşınmazın tarımsal faaliyette kullanılmayıp taşlık alan olduğu gerekçesiyle kira sözleşmesinin feshine dair işlemin iptali için açılan davanın, özel hukuk hükümlerine göre ADLİ YARGI YERİNDE görülmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacı : G. A.
Vekili : Av. A. B.
Davalı : Şanlıurfa Valiliği
Vekili : Av. B. K.

I. DAVA KONUSU OLAY

1. Davacı vekili, Şanlıurfa Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü tarafından, 3083 sayılı Kanun ve anılan Kanun'un Uygulama Yönetmeliği hükümleri uyarınca çiftçilik yapmak şartıyla mülkiyeti Hazine'ye ait Şanlıurfa ili, Bozova ilçesi, Kılçık Mahallesi, *** ada *** parsel sayılı taşınmazın kira sözleşmesi ile müvekkiline 2016 yılından bu yana kiralandığını, daha sonra kuruma yapılan şikayetlerde, söz konusu taşınmazda oluşan itirazlar, tartışmalar ve kavgalar gerekçe gösterilerek bölgenin sosyal yapısından bahisle Şanlıurfa Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü tarafından kira sözleşmesinin iptal edildiğini belirterek, 23/06/2023 tarihli ve E.10355176 sayılı işlemin iptali talebiyle idari yargı yerinde dava açmıştır.

2. Davalı idare vekili cevap dilekçesinde, davanın görüm ve çözümünde adli yargının görevli olduğunu ileri sürerek yargı yolu itirazında bulunmuştur.

II. UYUŞMAZLIĞA İLİŞKİN BAŞVURU SÜRECİ

A. İdari Yargıda

3. **Şanlıurfa 3. İdare Mahkemesi 02/05/2024 tarih ve E.2023/587 sayılı kararı** ile, dava konusu kira sözleşmesinin idare hukuku dairesinde tesis edildiğinin anlaşıldığını belirterek, mahkemelerinin görevli olduğu gerekçesiyle davalı itirazının reddine karar vermiştir.

4. Davalı Tarım ve Orman Bakanlığı vekilinin olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılması talebiyle başvurusu üzerine dilekçe, dava dosyası ile birlikte Yargıtay Cumhuriyet Başsavcılığına gönderilmiştir.

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden EvSsID3 - M5XVNZw - eQl0lZB - WemdFQ= ile erişebilirsin

B. Olumlu Görev Uyuşmazlığı Çıkarılmasına İlişkin Yargıtay Cumhuriyet Başsavcılığı Talebi

5. Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısı, taraflar arasında kira sözleşmesi hükümlerinin uygulanmasından doğan uyuşmazlığın, özel hukuk hükümlerine göre adli yargı yerinde görülmesi gerektiğinden bahisle, 2247 sayılı Kanun'un 10. maddesi uyarınca olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılmasına karar vererek dosyayı Uyuşmazlık Mahkemesine göndermiştir. Olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılmasına ilişkin talebin ilgili kısmı şu şekildedir:

"...Bilindiği gibi, 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu'nun 2. maddesinde; ".... ilgili veya uygulayıcı kuruluş: Bu Kanunda yer alan arazi toplulaştırma ve tarla içi geliştirme hizmetleri için Devlet Su işleri Genel Müdürlüğünü, diğer görevler için Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığını ifade eder. ..." hükmüne yer verilmiş, 7. maddesinde, uygulayıcı kuruluşun, tasarrufuna geçen araziyi yeterli toprağı bulunmayan veya toprağı olmayan çiftçilere kiraya verebileceği veya satılmak, sınırlı ayni hak tesis edilmek, kiralanmak 21.1.1998 tarihli ve 4325 sayılı Kanun amaçlarında kullanılmak veya kendilerine özel kanunlarla ya da Cumhurbaşkanlığı kararnameleriyle verilen görev ve yetki içinde kullanmaları şartı ile kamu kuruluşlarına tahsis edilmek üzere, Hazinenin tasarrufuna bırakılabileceği hüküm altına alınmıştır.

Öte yandan, 3083 sayılı Kanun'un uygulanmasıyla ilgili hususların düzenlendiği Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nin 60. maddesinin birinci fıkrasında; "Genel Müdürlüğün tasarrufuna geçen arazi, dağıtım, tahsis değiştirme, iskan gibi işlemler tamamlanıncaya kadar, dağıtımda hak sahiplerinde aranacak şartlarda sahip çiftçilere, çiftçilik yapmak sartyla kiralanabilir." hükmüne, 62. maddesinin dördüncü fıkrasında; "Kira sözleşmeleri dört yıla kadar yapılabilir, Bölge Müdürluğü, Genel Müdürluğün onayı ile her kira döneminin sonunda, fesih hakkı saklı kalmak üzere kira sözleşmelerini uzatmaya yetkilidir" hükmüne yer verilmiş 61., 63. ve 64. maddelerinde kira karşılıklari, kiracının yükümlülükleri ve idarenin sözleşmeyi fesih hakkına ilişkin düzenlemeler yer almıştır.

Diğer taraftan, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 1. maddesinde; "Sözleşme tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalaryla kurulur, irade açıklaması açık veya örtülü olabilir." hükmüne yer verilmiş, 299. maddesinde kira sözleşmesi; "Kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.'" şeklinde tanımlanmış: devam eden maddelerde de kiracıya, kiralayana, bunların haklarına ve borçlarına ilişkin ayrıntılı hükümlere yer verilmiştir.

Somut olayda, davacı ile davalı idare arasında yapılmış olan kira sözleşmesi yoluyla Borçlar Kanunu uyarınca kiracı-kiralayan ilişkisinin kurulmuş, görülmekte olan davanın "kiralananın tahliyesine" ilişkin olduğu anlaşılmıştır.

Bu duruma göre taraflar arasında kira sözleşmesi hükümlerinin uygulanmasından doğan uyuşmazlığın özel hukuk hükümlerine göre adli yargı yerinde görülmesi gerektiği düşünülmektedir.

Uyusmazlık Mahkemesinin 05.07.2021 tarihli ve 2021/342 Esas, 2021/391 Karar sayılı kararlarında da kira sözleşmelerinden 26.12.2022 tarihli ve 2022/508 E., 2022/710 kaynaklanan uyuşmazlıkların adli yargı yerinde çözülmesi gerektiği vurgulanmıştır. ..."

6. Uyuşmazlık Mahkemesi Başkanlığınca, 2247 sayılı Kanun'un 13. maddesine göre Danıştay Başsavcısının da yazılı düşüncesi istenilmiştir.

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden EvSsID3 - M5XVNZw - eQl0lZB - WemdFQ= ile erişebilirsin

III. BAŞSAVCILIK DÜŞÜNCESİ

7. Danıştay Başsavcısı, 2247 sayılı Kanun'un 13. maddesi uyarınca yapılan başvurunun reddi gerektiği yolunda yazılı düşünce vermiştir. Yazılı Düşüncenin ilgili kısmı şöyledir:

"...Dava, 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununda ve Uygulama Yönetmeliğinde öngörülen amaçlar doğrultusunda kullanılmak üzere kamunun tasarrufunda bulunan taşınmazların çiftçilere kiralanmasına karşı itirazların oluştuğunun, zaman zaman tartışmalar yaşandığının ve kavgaya yeltenildiğinin idarece tespit edilmesi üzerine bölgenin sosyal yapısı da göz önüne alınarak taraflar arasında anlaşma sağlanıncaya kadar sözleşmenin feshedilmesine dair işlemin iptali istemiyle açılmıştır.

Kira sözleşmesinin "Genel Müdürlüğün sözleşmeyi fesih hakkı" başlıklı 5. maddesinde sayılan nedenlerden herhangi birine dava konusu işlemde yer verilmediğinden ve sözleşmenin uygulanmasına ilişkin olarak taraflar arasında çıkmış bir ihtilaf bulunmadığından, uyuşmazlığın çözümünde özel hukuk alanına ilişkin mevzuat ve sözleşme hükümleri uygulanmayacaktır.

Bu itibarla, kamu düzeninin sağlanmasını temin etme amacıyla idarece kamu gücü kullanılarak tek yanlı irade açıklamasında bulunulmak suretiyle tesis edilen işlemin idare hukuku alanına ilişkin olduğunun kabulü gerektiğinden, uyuşmazlığın görüm ve çözümü idari yargının görev alanına girmektedir. ...."

IV. İLGİLİ HUKUK

8. 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu'nun *"Amaç"* başlıklı 1. maddesi şöyledir:

"Bu Kanunun amacı sulama alanları ile Cumhurbaşkanınca gerekli görülen alanlarda;

a) Toprağın verimli şekilde işletilmesini, işletilmesinin korunmasını, birim alandan azami ekonomik verimin alınmasını, tarım üretiminin sürekli olarak artırılmasını, değerlendirilmesini ve buralarda istihdam imkanlarının artırılmasını,

b) Yeterli toprağı bulunmayan ve topraksız çiftçilerin zirai aile işletmeleri kurabilmeleri için Devletin mülkiyetinde bulunan topraklarla topraklandırılmalarını, desteklenmelerini, eğitilmelerini,

c) Ekonomik üretime imkan vermeyecek şekilde parçalanan tarım topraklarının gerektiğinde ve imkanlar ölçüsünde genişletilmesi suretiyle de toplulaştırılmasını, tarım arazisinin ailenin geçimini sağlamaya ve aile iş gücünü değerlendirmeye yeterli olmayacak derecede parçalanmasını ve küçülmesini önlemeyi,

d) Yeni yerleşme yerleri kurmayı, mevcut yerleşme yerlerine eklemeler yapmayı,

e) Zorunluluk halinde tarım arazisinin diğer amaçlara tahsisini düzenlemeyi,

f) Dağıtılmayan tarım arazisinin değerlendirilme şeklini belirlemeyi,

g) Cumhurbaşkanınca gerekli görülen diğer bölgelerde gayrimenkullerin Milli Güvenlik nedeniyle mülkiyet ve tasarruf şekillerinde ve yerleşim yerlerinde düzenlemeler yapmayı, sağlamaktır."

9. 3083 sayılı Kanun'un 2. maddesinin birinci fıkrası (b) bendi şöyledir:

"Tarım Arazisi: Orman sınırları dışında kalan, zirai üretim yapılan, çayır, mera, yaylak ve kışlak olarak kullanılan, kullanılma şekillerinden birine tahsis edilen veya ekonomik olarak imar, ihya ve ıslah edilerek üretime açılabilecek arazilerdir."

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden EvSsID3 - M5XVNZw - eQl0lZB - WemdFQ= ile erişebilirsin

10. 3083 sayılı Kanun'un *"Uygulayıcı kuruluşa geçen tarım arazisinin tasarruf ve tahsisi"* başlıklı 7. maddesi şöyledir:

"Uygulayıcı kuruluş, tasarrufuna geçen araziyi yeterli toprağı bulunmayan veya toprağı olmayan çiftçilere dağıtabileceği ve kiraya verebileceği gibi, iskan projelerinin ve toplulaştırmanın gerçekleştirilmesi amacıyla da kullanabilir.

(Değişik ikinci fıkra: 3/7/2003-4916/18 md.) Bu arazi, bu Kanunun amaçları gözetilerek, uygulayıcı kuruluşça uygun görüldüğü takdirde; satılmak, sınırlı ayni hak tesis edilmek, kiralanmak, 21.1.1998 tarihli ve 4325 sayılı Kanun amaçlarında kullanılmak veya kendilerine özel kanunlarla ya da Cumhurbaşkanlığı kararnameleriyle verilen görev ve yetki içinde kullanmaları şartı ile kamu kuruluşlarına tahsis edilmek üzere, Hazinenin tasarrufuna bırakılabilir.

İlgili kuruluşun tasarrufuna geçen arazi, gerektiğinde gerçek ve tüzelkişilere ait aynı değerdeki araziyle değiştirilebilir."

11. 3083 sayılı Kanun'a dayanılarak çıkarılan Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu Uygulama Yönetmeliğinin *"Kiralama"* başlıklı 60. maddesi şöyledir:

"Genel Müdürlüğün tasarrufuna geçen arazi, dağıtım, tahsis, değiştirme, iskan gibi işlemler tamamlanıncaya kadar, dağıtımda hak sahiplerinde aranacak şartlara sahip çiftçilere, çiftçilik yapmak şartıyla kiralanabilir.

Kiralama çalışmaları, bölge müdürlüğünce yapılacak plan ve projelere ve Genel Müdürlükçe tesbit edilecek esaslara göre kurulacak ve çalışacak kiralama komisyonlarınca yürütülür."

12. Aynı Yönetmeliğin *"İdarenin Sözleşmeyi Fesih Hakkı"* başlıklı 64. maddesi şöyledir:

"Bölge Müdürlüğü,

a) Kira bedelinin ödenmesinde; uzun süreli hastalık, tabii afetler, askerlik gibi sebeplerle gecikme olması ve bölge müdürlüğünce tanınan otuz günlük süre içinde ödeme yapılmaması,

b) Kiracının, toprağın verimli şekilde işletilmesini tehlikeye sokması, amacı dışında kullanması veya faydalanmak imkanını önemli derecede azaltması,

c) Kiracının arazinin tamamını veya bir kısmını başkasına kiraya veya ortağa vermesi,

d) Kiracının arazinin Devlet tarafından sulanır hale getirilmesi sırasında yapılan çalışmaları engellemesi,

e) Sözleşme süresi içinde kiracının ölümü üzerine, eşinin veya reşit çocuklarının üç ay içinde sözleşmenin devamını talep etmemiş olması,

f) Kiralanan arazinin dağıtılmasına karar verilmesi,

g) Kiralanan arazinin, diğer kamu kuruluşlarına tahsis edilmek üzere Hazinenin tasarrufuna bırakılması ve tahsis sonucu uygulamaya geçilmiş olması,

h) Gerçeğe aykırı bilgi ve belgelerle, kiralamada hak sahibi olunduğunun sonradan anlaşılması,

ı) Kanunun 24 üncü maddesinde yazılı suçları işlemesi veya işlediğinin sonradan tesbit edilmesi,

hallerinde süre bitiminden önce kira sözleşmesini fesheder."

13. 3083 sayılı Kanun ile Kanun'un Uygulama Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine göre, uygulama bölge veya alanlarında yapılacak kamulaştırma, toplulaştırma, dağıtım, tahsis değiştirme, iskan ve kiralama esas ve usullerinin şekil ve şartlarını düzenleyen,

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden EvSsID3 - M5XVNZw - eQl0lZB - WemdFQ= ile erişebilirsin

Kamulaştırma, Dağıtım ve Kiralama Teknik Talimatı'nın *"Kiracının Yükümlülükleri ve Denetlenmesi"* başlıklı 87. maddesi şöyledir:

> *"Kiracı, kiraladığı araziyi bizzat işleyerek, kira bedelini, gecikme faizini, talimat veya sözleşmeyle belirlenmiş zamanda ödemek ve araziyi hiçbir şekilde tamamen veya kısmen başkasına kiraya veya ortağa vermemekle yükümlüdür.*
>
> *Kiracı, kiraladığı arazi üzerinde izinsiz herhangi bir yeni sabit tesis kuramaz. Toprağı tarım dışı amaçlarla kullanamaz. Bağ, meyvelik vb. plantasyon tesis edemez. Ancak; arazi ve tesislerde, Bölge Müdürlüğünün onayı ve daha sonra herhangi bir hak talebinde bulunmamak kaydıyla işletmenin verimini artırıcı değişikliklerde bulunabilir.*
>
> *Bölge Müdürlüğü, kiracının Yönetmelik ve kira sözleşme hükümlerine göre hareket edip etmediğini sürekli olarak denetler. Bu denetlemelerde sözleşme hükümlerine aykırılıkların tespiti halinde, bunların düzeltilmesi için yazılı olarak bir aylık süre tanınır. Bu süre sonunda aykırılıklar giderilmezse sözleşme feshedilir. Ayrıca, kiracı araziye herhangi bir zarar vermişse bu zarar bir komisyon tarafından tespit edilerek tazmin ettirilir."*

14. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun *"Sözleşmeden Doğan Borç İlişkileri"* üst başlıklı *"A. Sözleşmenin kurulması","I. İrade açıklaması", "1. Genel olarak"* başlıklı 1. maddesi şöyledir:

> *"Sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur. İrade açıklaması, açık veya örtülü olabilir."*

15. 6098 sayılı Kanun'un *"Genel Hükümler"* üst başlıklı, *"A. Tanımı"* başlıklı 299. maddesi şöyledir:

> *"Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir."*

V. İNCELEME VE GEREKÇE

A. İlk İnceleme

16. Uyuşmazlık Mahkemesinin Rıdvan GÜLEÇ'in Başkanlığında, Üyeler Nilgün TAŞ, Doğan AĞIRMAN, Eyüp SARICALAR, Ahmet ARSLAN, Mahmut BALLI ve Bilal ÇALIŞKAN'ın katılımlarıyla yapılan 07/01/2025 tarihli toplantısında; 2247 sayılı Kanun'un 27. maddesi gereğince yapılan incelemeye göre, davalı vekilinin anılan Kanun'un 10/2. maddesinde öngörülen yönteme uygun olarak yaptığı görev itirazının reddedilmesi ve 12/1. maddede belirtilen süre içinde başvuruda bulunması üzerine Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısınca 10. maddede öngörülen biçimde olumlu görev uyuşmazlığı çıkarıldığı ve usule ilişkin herhangi bir noksanlık bulunmadığı anlaşıldığından, görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oy birliğiyle karar verildi.

B. Esasın İncelenmesi

17. 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'nin davada adli yargının, Danıştay Savcısı Yakup BAL'ın ise davada idari yargının görevli olduğu yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra, gereği görüşülüp düşünüldü:

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden EvSsID3 - M5XVNZw - eQl0lZB - WemdFQ= ile erişebilirsin

18. Dava, mülkiyeti Hazine'ye ait Şanlıurfa ili, Bozova ilçesi, Kılçık Mahallesi, *** ada *** parsel sayılı taşınmazın, çiftçilik yapmak şartıyla davacı tarafa kiraya verilmesi sonrası, kira sözleşmesinin bölgenin sosyal yapısının uygun olmadığı gerekçesiyle feshine dair işlemin iptali talebiyle açılmıştır.

19. Dosyanın incelenmesinden; Şanlıurfa Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü tarafından, Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün her kiralama döneminde vermiş olduğu Makam oluruna istinaden kiralama çalışmalarını yürüttüğü, bu kapsamda davacının talebi doğrultusunda uyuşmazlık konusu taşınmazın 2016, 2017, 2018 ve 2021 yıllarında kiraya verildiği, davacının taşınmazda fıstık ağaçları dikip bunların bakımını yaparak yetiştirdiğinin iddia edildiği, daha sonra kuruma yapılan şikayetlerde, söz konusu taşınmazda oluşan itirazlar, tartışmalar ve kavgalar gerekçe gösterilerek bölgenin sosyal yapısından bahisle, Şanlıurfa Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü tarafından kira sözleşmesinin iptal edildiği anlaşılmaktadır.

20. İdari yargının görev alanı, idare hukukunun uygulanmasından doğan uyuşmazlıklardır. İdare hukuku kuralları içinde, kamu hizmetinin yürütülmesi amacıyla, kamu gücü kullanılarak tesis edilen idari işlemler, idari eylem ve idari sözleşmelerden doğan uyuşmazlıkların görüm ve çözümü idari yargının görev alanına girmektedir. Davanın idari yargıda görülebilmesi için taraflar arasında yapılan sözleşmenin bir idari sözleşme olması gerekir. Bilindiği üzere, idari sözleşmeler, idarelerin tek yanlı, kamusal yetkiye dayanarak, kamu hizmetinin gereklerinin yerine getirilmesi için kamu yararı amacı ile taraflar arasında akdedilen ve idareye üstün hak ve yetkiler veren, gerektiğinde tek yanlı değişiklik ve fesih yetkisini de idareye tanıyan nitelikte sözleşmelerdir. Kamu idarelerinin özel hukuk alanında akdettikleri sözleşmeler ise idari sözleşme niteliği taşımayıp, özel hukuk kurallarına göre düzenlenmektedir.

21. Diğer taraftan, kira sözleşmesi kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanılmasıyla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Başka bir anlatımla kira sözleşmesi, bir bedel karşılığında geçici bir süre için tarafa veya başkasına ait taşınır veya taşınmaz malın veya bir hakkın kullanımını sağlayan sözleşmedir. Kira sözleşmesi karşılıklı iradelerin birleşmesi suretiyle oluşur. Uyuşmazlık konusu kira sözleşmesi incelendiğinde, sözleşme başlığının *"arazi kira sözleşmesi"* olduğu, amacının *"kiraya verilen arazinin aşağıda belirtilen şartlarda işletilmesi"* olduğu, kiracı ve kiraya verenin ayrı ayrı *"sözleşmeyi fesih hakkının"* bulunduğu, kiracının yükümlülüklerinin neler olduğunun belirtildiği ve arazinin hangi hallerde ve nasıl tahliye edileceği yönünde hükümlere yer verildiği, sözleşmede idareye üstün hak ve yetkiler veren, gerektiğinde tek yanlı değişiklik yapma ve feshetme yetkisi içeren hükümlere yer verilmediği görülmektedir.

22. Yukarıda açıklanan tüm bu hususlar birlikte değerlendirildiğinde, kira sözleşmesi ile davalı tarafa hukuki statüsünden bağımsız olarak imtiyazlı bir yetki, başka bir deyişle sözleşmeyi tek taraflı değiştirme, denetleme, cezai işlem tesis etme veya tek taraflı feshetme gibi üstün bir kamu gücünü kullanma yetkisi tesis edilmediği yine taşınmazın kiraya verilmesine kadarki süreçte idari usuller kullanılmasına rağmen, kiralama işlemi gerçekleştikten, eş söyleyişle Hazinenin mülkiyetinde bulunan taşınmazın kira sözleşmesi yoluyla Borçlar Kanunu'nda ifadesini bulan kiracı-kiralayan ilişkisi kurulduktan sonra, kiralamaya konu taşınmazın davacı tarafından amacına uygun kullanılmamasından, atıl bırakılmasından dolayı sözleşmenin feshi cihetine gidildiğinden eldeki davanın, özel hukuk hükümlerine göre adli yargı yerinde çözümlenmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden EvSsID3 - M5XVNZw - eQl0lZB - WemdFQ= ile erişebilirsin

23. Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak, Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısınca yapılan başvurunun kabulü ile davalı vekilinin görev itirazının reddine ilişkin Şanlıurfa 3. İdare Mahkemesinin 02/05/2024 tarih ve E.2023/587 sayılı görevlilik kararının kaldırılması gerekmiştir.

VI. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

A. Davanın çözümünde ADLİ YARGININ GÖREVLİ OLDUĞUNA,

B. Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısınca yapılan BAŞVURUNUN KABULÜ ile davalı vekilinin görev itirazının reddine ilişkin Şanlıurfa 3. İdare Mahkemesinin 02/05/2024 tarih ve E.2023/587 sayılı GÖREVLİLİK KARARININ KALDIRILMASINA,

07/01/2025 tarihinde, Üye Ahmet ARSLAN'ın KARŞI OYU ve OY ÇOKLUĞU İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye
Rıdvan	Nilgün	Doğan	Eyüp
GÜLEÇ	TAŞ	AĞIRMAN	SARICALAR

Üye	Üye	Üye
Ahmet	Mahmut	Bilal
ARSLAN	BALLI	ÇALIŞKAN

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden EvSsID3 - M5XVNZw - eQl0lZB - WemdFQ= ile erişebilirsin

KARŞI OY

Dava, davacıya, 3083 sayılı Kanun ve anılan Kanunun Uygulama Yönetmeliği hükümleri uyarınca çiftçilik yapmak şartıyla kiralanmış olan mülkiyeti Hazineye ait Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi, Payamlı Mahallesi, 370 parsel sayılı taşınmazın kira sözleşmesinin iptaline ilişkin Şanlıurfa Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü işleminin iptali istemiyle açılmıştır.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendinde; idari işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaatleri ihlal edilenler tarafından açılan iptal davaları, idari dava türleri arasında sayılmıştır.

İdare, idare hukuku alanında kamu gücüne dayalı olarak re'sen ve tek yanlı irade açıklaması sonucu tesis etmiş olduğu işlemlere, hukuk alanında yeni durumlar oluşturmasıyla idari işlem kimliği kazandırmakta ve kural olarak bu işlemler idari yargının denetimine tâbi olmaktadır.

3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu'nun 7. maddesinin 1. fıkrasında: "Uygulayıcı kuruluş, tasarrufuna geçen araziyi yeterli toprağı bulunmayan veya toprağı olmayan çiftçilere dağıtabileceği ve kiraya verebileceği gibi, iskan projelerinin ve toplulaştırmanın gerçekleştirilmesi amacıyla da kullanabilir." hükmü, bu Kanuna dayanılarak çıkarılan Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nin Kiralama başlıklı 60. maddesinin 1. fıkrasında: "Genel Müdürlüğün tasarrufuna geçen arazi, dağıtım, tahsis, değiştirme, iskan gibi işlemler tamamlanıncaya kadar, dağıtımda hak sahiplerinde aranacak şartlara sahip çiftçilere, çiftçilik yapmak şartıyla kiralanabilir." kuralına yer verilmiş, 64. maddesinde ise idarenin sözleşmeyi fesih hakkı düzenlenmiştir.

Dosyanın incelenmesinden; davalı idarelerden Şanlıurfa Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü tarafından, 3083 sayılı Kanun ve bu kanuna dayalı olarak çıkarılan uygulama yönetmeliği, teknik talimatta yer alan hükümler ile Tarım Reformu Genel Müdürlük Makamının her kiralama döneminde vermiş olduğu Makam Oluru doğrultusunda kiralama çalışmalarının yürütüldüğü, davacıya da uyuşmazlık konusu taşınmazın 23/03/2021 tarihinde kiralandığı, daha sonra anılan Müdürlüğe verilen 12/04/2021 tarihli dilekçede, söz konusu taşınmazın taşlık arazi olduğu ve tarımsal faaliyetin bulunmadığının belirtildiği, oluşturulan Tespit Komisyonu tarafından parselin bulunduğu zeminde yapılan incelemede, kiralamaya konu edilen arazinin taşlık arazi olduğu ve herhangi bir tarımsal faaliyetin olmadığı yolunda yapılan tespitin 14/04/2021 tarihinde tutanak altına alınması üzerine, davalı Şanlıurfa Valiliği tarafından, kiralanan taşınmazın Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nin 60. maddesinin 1. fıkrasına aykırı olarak kiracısı tarafından kullanılmadığı ve taşlık alan olması nedeniyle 03/05/2021 tarihli Olur ile kira sözleşmesinin iptal edildiği anlaşılmaktadır.

Uyuşmazlık, 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu ve bu Kanunun uygulamasına dair Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu Uygulama Yönetmeliği kapsamında, kiralanan taşınmazın kiralamaya konu edilebilecek nitelik olmayan taşlık arazi olduğu, arazide herhangi bir tarımsal faaliyetin bulunmadığının tespiti üzerine Yönetmelikle öngörülen "çiftçilik yapmak şartıyla kiralanabilir" kuralına aykırı şekilde kiralandığından bahisle sözleşmenin feshine ilişkin bulunmaktadır.

Dava konusu edilen işlemde, kira sözleşmesinin "Genel Müdürlüğün Sözleşmeyi Fesih Hakkı" başlıklı 5. maddesinde sayılan nedenlerden herhangi birisine yer verilmediği gibi sözleşmenin uygulanmasına ilişkin olarak taraflar arasında çıkmış bir ihtilaf da bulunmamaktadır.

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden EvSsID3 - M5XVNZw - eQl0lZB - WemdFQ= ile erişebilirsin

Bu durumda, ortada davalı idare tarafından kamu gücüne dayanılarak tesis edilen bir işlemin olduğu dikkate alındığında davacının menfaatini etkileyen işlemin iptali istemiyle açtığı davanın görüm ve çözümü idari yargı yerlerine ait olduğu oyu ile adli yargı yerlerinin görevli olduğu yolundaki çoğunluğun kararına katılmıyorum.

Üye
Ahmet
ARSLAN

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden EvSsID3 - M5XVNZw - eQl0lZB - WemdFQ= ile erişebilirsin