T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/64
KARAR NO : 2024/136
KARAR TR : 01/04/2024

ÖZET: 6292 sayılı Kanun'un 6. maddesi uyarınca satışı yapılan taşınmazın, İlave Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamındakamuya terk edilen kısmına ilişkin bedelin idarece yanlış hesaplanması nedeniyle, fazla belirlenen bedelin ödenmesi istemiyle açılan davanın, İDARİ YARGI YERİNDE çözümlenmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacı : B. T. İ. ve T. A.Ş.
Vekili : Av.Ç. Y.
Davalı : Fethiye Kaymakamlığı Milli Emlak Müdürlüğü
Vekili : Av. S. Y.

I. DAVA KONUSU OLAY

1. Davacı vekili, ... ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parselde kayıtlı 1.684,00 m^2 yüzölçümlü 2/B vasfındaki taşınmazın müvekkiline 6292 sayılı Kanun uyarınca taksitli taşınmaz satış sözleşmesi ile *"tarımsal kullanım amacıyla"* satıldığını, 22/03/2018 tarihinde tapuda tescil edildiğini, satışı yapılan 1.684,00 m alanın, Fethiye Belediyesinin 19/03/2019 tarihli yazısı ile 610 m ’lik kısmının 1/1000 Ölçekli Ovacık - ... İlave Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında *“orman alanı, yol ve otoparkta”* kaldığını ve dolayısıyla onaylı imar planında orman alanı tanımlı yerlerde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulamasının yapılamadığı ve düzenleme ortaklık payı (DOP) kesilemediğinden müvekkili şirket tarafından satın alınan alanın 610 m2’lik kısmının kamuya terk edildiğini, bu nedenle müvekkili tarafından fazladan ödenen bedelin sonraki taksitlerden mahsup edilmesi talebinin Fethiye Milli Emlak Müdürlüğünün 19/09/2019 tarih ve 34415199-000-E.46531 sayılı yazısı ile İnceleme Raporu doğrultusunda hesaplanan 39.172,96 TL’nin 3. Taksit bedelinden mahsup edileceği ve başkaca bir ödeme yapılmayacağının bildirildiğini ifade ederek; İdare tarafından kamuya terk edilen alan dikkate alınmaksızın yanlış hesap yapılması nedeniyle, müvekkili tarafından fazladan ödenen bedelin bilirkişi marifetiyle hesaplanmasını ve fazladan ödenen bedelin şimdilik 10.000 TL’lik kısmının yasal faizi ile birlikteödenmesine karar verilmesi istemiyle idari yargı yerinde dava açmıştır.

II. UYUŞMAZLIĞA İLİŞKİN BAŞVURU SÜRECİ

A. İdari Yargıda

2. **Muğla 2. İdare Mahkemesi 25/02/2021 tarih ve E.2020/209, K.2021/347 sayılı kararı**ile, özel hukuk sözleşmesi niteliğinde olan ve sözleşmenin uygulanmasından doğan taksitli satış sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlığın görüm ve çözümünde adli yargı yerinin görevli olduğu gerekçesiyle görevsizlik kararı vermiş, bu karar istinaf edilmeksizin kesinleşmiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir :

> *"... Dava dosyasındaki bilgi ve belgelerin incelenmesinden; davacı şirket tarafından, 6292 sayılı Kanun uyarınca kendilerine satışı yapılan ... ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parselde kayıtlı 1.684,00 m2 yüzölçümlü taşınmazın, 610 m2'lik kısmının kamuya terk edileceğinden bahisle, terke konu alan düşülerek ve geriye kalan toplam 1.074,00m2 olan güncellenmiş taksitli satış sözleşmesi arasındaki farka karşılık olarak şimdilik 10.000,00-TL kısmi tazminatın yasal faizi ile birlikte tahsiline karar verilmesi istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.*

Bakılan davada, davacı ile davalı idare arasında 19/03/2018 tarihinde akdedilmiş sözleşmeye istinaden özel hukuk (sözleşme) ilişkisinin bulunduğu, bu ilişkinin sürekli bir kamu hizmetinin görülmesi amacını taşımadığı, söz konusu ilişkiyi tesis eden sözleşmenin idari bir sözleşme olmadığı, diğer bir deyişle özel hukuk sözleşmesi niteliğinde olduğu sonucuna varılmıştır... "

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

B. Adli Yargıda

4. **Fethiye 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 02/06/2022 tarih ve E.2021/601, K.2022/337 sayılı kararı**ile, talebin idari işlem olduğu, davanın idari yargının görev alanına girdiği gerekçesiyle, davanın yargı yolunun caiz olmaması nedeni ile usulden reddine, 2247 sayılı Kanunu'nun 19. maddesi uyarınca görevli yargı yerinin belirlenmesi için dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmesine karar vermiş, bu karar istinaf edilmeksizin kesinleşmiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir :

"...Tüm dosya kapsamı ve tüm beyanlar hep birlikte değerlendirildiğinde; Dava, Hazineye ait taşınmaz satımından kaynaklanan ve fazladan ödenen bedelin davalı idareden tahsili talebidir. Muğla 2. İdare Mahkemesinin 2020/209 Esas 2021/347 Karar sayılı ilamı ile adli yargının görevli olduğundan bahisle görevsizlik kararı verildiği ve verilen kararın kanun yoluna başvurulmaksızın kesinleştiği, davacının, ... İli, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... ada ... parsel sayılı 1684,00 m yüzölçümlü taşınmazın tamamının 6292 sayılı Yasa'nın 6. maddesi uyarınca doğrudan satış başvurusu yaptığı, davacının hak sahibi olarak tespit edilmesi üzerine davacıdan 1.560.235,27 TL üzerinden taksitlendirme yapıldığı, davacının fazladan alınan tutarın iadesi istemiyle iş bu davanın ikame edildiği, kamu hizmeti görmekle yükümlü olan idareler, kamu hizmeti sırasında verdikleri zararlardan ve işlemlerden dolayı özel hukuk hükümlerine tabi değildir. Kamu tüzel kişilerinin yasalar tarafından kendilerine verilen görev ve yetkilerin kullanılması sırasında aldıkları kararlar idari işlem niteliğinde olup ve ayrıca oluşan zararlar niteliği itibariyle hizmet kusurundan kaynaklanan zararlar olup, bu zararların tazmini amacıyla hizmet kusurlarına dayalı olarak ve idari işlemin iptaline yönelik İdari Yargılama Usulü Hakkındaki Kanun'un 2. maddesi uyarınca idari yargı mahkemelerinde tam yargı davası veya iptal davası açılması gerekmektedir. Tüm bu açıklamalar ışığında dava konusu uyuşmazlıkta idare mahkemeleri görevli olduğundan ve idare mahkemesince verilen ve kesinleşen görevsizlik kararı olduğundan 2247 sayılı Kanunu'nun 19 maddesi uyarınca görevli yargı yerinin belirlenmesi için dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmesine..."

III. İLGİLİ HUKUK

5. 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun'un "*Amaç ve kapsam*" başlıklı 1. maddesi şöyledir :

"*(1) Bu Kanunun amacı; 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun 2 nci maddesi gereğince, Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin değerlendirilmesi, yeni orman alanlarının oluşturulması, nakline karar verilen Devlet ormanları içinde veya bitişiğinde bulunan köyler halkının yerleştirilmesi ve orman köylülerinin kalkındırılmasının desteklenmesi ile Hazineye ait tarım arazilerinin satışına ilişkin usul ve esasların belirlenmesidir.*

(2) Bu Kanun, 6831 sayılı Kanunun 2 nci maddesine göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerler ile Hazineye ait tarım arazileri hakkında uygulanır."

6. 6292 sayılı Kanun'un "*Tanımlar*" başlıklı 2. maddesinin ilgili kısımları şöyledir :

"(1) Bu Kanun'un uygulanmasında;

a) 2/A alanları: 6831 sayılı Kanun'un 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (A) bendine göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan ve çıkarılacak yerleri,

b) 2/B alanları: 6831 sayılı Kanun'un 20/6/1973 tarihli ve 1744 sayılı Kanun'la değişik 2 nci maddesi ile 23/9/1983 tarihli ve 2896 sayılı, 5/6/1986 tarihli ve 3302 sayılı Kanun'larla değişik 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (B) bendine veya kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan ve çıkarılacak yerleri,

(...)

ifade eder."

7.6292 sayılı Kanun'un *"Tasarrufa geçme"* başlıklı 3. maddesi şöyledir :

"(1) Orman kadastro komisyonlarınca Hazine adına orman sınırları dışına çıkartılan yerlerden;

a) 2/A alanları, nakline karar verilen Devlet ormanları içinde veya bitişiğinde bulunan köyler halkının kısmen veya tamamen yerleştirilmesi için Devlet eliyle ihya edilerek bu halka devri ve yararlandırılması amacıyla Orman Genel Müdürlüğünün,

b) 2/B alanları, bu Kanun kapsamında değerlendirilmek üzere Maliye Bakanlığının, tasarrufuna geçer.

(2) 2/A ve 2/B alanlarında bulunan taşınmazların tapu kütüklerinde 6831 sayılı Kanunun 2 nci maddesi ile aynı maddenin birinci fıkrasının (A) ve (B) bentlerine göre orman sınırları dışına çıkartıldığı yönünde yer alan belirtmeler, ilgisine göre Orman Genel Müdürlüğünün veya Maliye Bakanlığının ya da idarenin talebi üzerine tapu idarelerince terkin edilir."

8. 6292 sayılı Kanun'un *"Hak sahibi, başvuru ve doğrudan satış"* başlıklı 6. maddesinin ilgili kısımları şöyledir :

"(1) 2/B alanlarında bulunan taşınmazlar hakkında bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenen güncelleme listelerine veya kadastro tutanaklarına ya da kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre oluşturulan tapu kütüklerinin beyanlar hanesine göre; bu taşınmazların 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatın sahibi olarak gösterilen kişilerden bu taşınmazları satın almak için süresi içerisinde idareye başvuran ve idarece tespit edilen satış bedelini itiraz ve dava konusu etmeksizin kabul edenler bu Kanuna göre hak sahibi sayılır.

(2) 2/B alanlarında bulunan taşınmazlar hakkında bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra düzenlenecek güncelleme listelerine veya kadastro tutanaklarına ya da kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre oluşturulacak tapu kütüklerinin beyanlar hanesine göre; bu taşınmazların 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatın sahibi olarak gösterilecek kişilerden bu taşınmazları satın almak için süresi içerisinde idareye başvuran ve idarece tespit edilen satış bedelini itiraz ve dava konusu etmeksizin kabul edenler de hak sahibi sayılır.

(3) Hak sahiplerinden birinci fıkra kapsamında olanlar bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren altı ay içinde, ikinci fıkra kapsamında olanlar ise, güncelleme listelerinin tescil edildiği veya kadastro tutanaklarının kesinleştiği tarihten itibaren sekiz ay içinde idareye başvurarak, bu taşınmazların bedeli karşılığında kendilerine doğrudan satılmasını isteyebilirler.

(4) Hak sahiplerine doğrudan satılacak olan taşınmazların satış bedeli; dört yüz metrekareye kadar olan kısmı için rayiç bedelin yüzde ellisi, fazlası için rayiç bedelin yüzde yetmişi üzerinden hesaplanır. Birden fazla taşınmazda hak sahibi olunması hâlinde yüzde elli satış bedeli hesaplaması, hak sahibinin tercih edeceği sadece bir taşınmaz için uygulanır. Bir taşınmazdaki hak sahipliğinin devredilmesi hâlinde yüzde elli satış bedeli hesaplaması, taşınmazın sadece dört yüz metre karesi için ve hak sahiplerinin hisselerine oranlanarak uygulanır. Ancak, tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı olarak kullanılan ve üzerinde tarımsal amaçlı yapılar (mandıra, sera, ağıl, kümes vb.) ile sürekli ikamet amacıyla kullanılan konut hariç yapı bulunmayan yerler için satış bedeli, rayiç bedelin yüzde ellisi üzerinden hesaplanır, bu şekilde satılan taşınmazların sonradan farklı amaçla kullanılması hâlinde, taşınmazın satış tarihi itibarıyla rayiç bedelinin yüzde yetmişi üzerinden hesaplanacak bedel esas alınarak aradaki fark kanuni faiziyle birlikte ecrimisilin tarh, tahakkuk ve tahsiline ilişkin hükümler uyarınca kayıt malikinden tahsil edilir.

(5) Başvuru sahiplerinden satış bedellerine mahsup edilmek üzere; belediye ve mücavir alan sınırları içinde olan yerler için iki bin Türk Lirası, dışında olan yerler için bin Türk Lirası başvuru bedeli alınarak ilgilileri adına emanet hesabına kaydedilir. (Ek cümle: 30/1/2013-6412/1)Daha önce başvuru bedeli yatırmadan yapılan başvurular ile bundan sonra yapılacak başvurular başvuru bedeli alınmaksızın geçerli kabul edilir.

(6) Hak sahiplerine satış işlemleri idarece, başvuru süresinin bittiği tarihten itibaren en geç altı ay içinde sonuçlandırılır.

(7) Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenen güncelleme listeleri veya kadastro tutanakları kapsamında kalan taşınmazların satış işlemleri, 1/5/2010 tarihinden itibaren tespit edilen rayiç bedeller üzerinden yapılır.

(8) Satış bedeli peşin veya taksitle ödenebilir. Satış bedelinin tamamının peşin ödenmesi hâlinde yüzde yirmi, en az yarısının ödenmesi hâlinde yüzde on oranında indirim uygulanır ve bu bedeller idarece yapılan yazılı tebligat tarihinden itibaren en geç üç ay içinde ödenir. (İptal cümle: Anayasa Mahkemesi'nin 25/1/2023 tarihli ve E: 2020/30, K: 2023/12 sayılı Kararı ile.) (...) Peşinat alınmadan yapılan taksitle satışlarda ise satış bedelinin tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı olarak kullanılan ve üzerinde tarımsal amaçlı yapılar (mandıra, sera, ağıl, kümes vb.) ile sürekli ikamet amacıyla kullanılan konut hariç yapı bulunmayan yerler için yüzde onu, diğer yerler için yüzde yirmisi,yapılan yazılı tebligat tarihinden itibaren en geç üç ay içinde, kalanı ise belediye ve mücavir alan sınırları içinde en fazla beş yılda on eşit taksitte, belediye ve mücavir alan sınırları dışında ise en fazla altı yılda on iki eşit taksitte faizsiz olarak ödenir. Taksitli satışlarda kalan miktarı karşılayacak tutarda kesin ve taksitlendirmeye uygun süreli banka teminat mektubu verilmesi veya satışı yapılan taşınmazın üzerinde 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu hükümleri uyarınca Hazine lehine kanuni ipotek tesis edilmesi hâlinde; taşınmaz, tapuda hak sahibi adına devredilir. İdare tarafından yapılan taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan taşınmaz satış sözleşmeleri ile kanuni ipotek sözleşmelerinde resmî şekil şartı aranmaz. Hak sahipliği belgesi; hak sahibinin Türkiye Cumhuriyeti kimlik numarası, imzası, fotoğrafı ve nüfus bilgilerini içerecek şekilde idarece düzenlenir. Düzenlenen hak sahipliği belgelerinin idarece yazılı olarak tapu idaresine bildirilmesi üzerine, devir ve kanuni ipotek tapu siciline resen tescil edilir. İpotek tesis edilerek devredilen taşınmazların üçüncü kişilere satılması hâlinde borcun kalan tutarından alıcılar sorumludur. Bu hususta tapu kütüğünde gerekli belirtme yapılır. Hak sahibi adına mülkiyet devredilmeden yapılan taksitli satışlarda, hak sahibi tarafından yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda, tahsil edilen tutar hak sahibine aynen ve faizsiz olarak iade edilir.

(9) Peşin satışlarda satış bedelinin tamamını, taksitli satışlarda ise peşinatı veya taksitleri vadesinde ödememek suretiyle yükümlülüklerini yerine getirmeyenlerin doğrudan satın alma hakları düşer. Ancak, taksitli satışlarda, taksit süresinin sonuna kadar ödenmek kaydıyla taksitlerden ikisinin vadesinde ödenmemesi yükümlülüklerin ihlali anlamına gelmez. Vadesinde ödenmeyen taksit tutarlarına 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.
..."

9. 29030 sayılıResmî Gazete'de yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin (Yönetmelik)"*Kapsam"* başlıklı 2. maddesi şöyledir:

"Bu Yönetmelik; her tür ve ölçekteki mekânsal planlar ile bu planlara ilişkin revizyon, ilave, değişikliklerin yapılmasına ve incelenmesine, mekânsal planlar ile özel amaçlı plan ve projelere yönelik usul ve esasları kapsar."

10. Yönetmeliğin"*Revizyon ve değişiklikler"* başlıklı 20. maddesi şöyledir:

"(1) Çevre düzeni planının ihtiyaca cevap vermediği hallerde veya planın vizyonu, amacı, hedefleri, stratejileri, ilke ve politikaları açısından plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü etkilemesi halinde çevre düzeni planı bütününde revizyon yapılır. Çevre düzeni planı revizyonu;
a) Nüfusun yerleşim ihtiyaçlarının karşılanamaması,
b) Planın temel strateji ve politikalarını değiştirecek bölgesel ölçekli yatırımların ortaya çıkması,
c) Yeni verilere bağlı olarak, sonradan ortaya çıkabilecek ve bölgesel etkiye yol açabilecek arazi kullanım taleplerinin oluşması,
ç) Yeni gelişmeler ve bölgesel dinamiklerde değişiklik olması,
durumunda yapılır.
(2) Çevre düzeni planı ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğü bozmayacak nitelikte, plan değişikliği yapılabilir. Çevre düzeni planı değişikliklerinde;
a) Kamu yatırımlarına,
b) Çevrenin korunmasına,
c) Çevre kirliliğinin önlenmesine,
ç) Planın uygulanmasında karşılaşılan güçlükler ve maddi hataların giderilmesine,
d) Değişen verilere bağlı olarak planın güncellenmesine,
dair yeterli, geçerli ve gerekçeleri açık olan, altyapı etkilerini değerlendiren raporu içeren teklif ve talepler; idarece planın temel hedef, ilke, strateji ve politikaları kapsamında teknik ve yasal çerçevede değerlendirmeye alınarak sonuçlandırılır."

11. Yönetmeliğin"*İmar planı revizyonu ve ilaveleri"* başlıklı 25. maddesi şöyledir:

"(1) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır.
(2) İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde, bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak ilave imar planı yapılabilir."

12. 06/01/1982 tarihli ve 2577 sayılıİdari Yargılama Usulü Kanunu'nun *"İdari dava türleri ve idari yargı yetkisinin sınırı"* başlıklı 2. maddesinin birinci fıkrası 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."

IV. İNCELEME VE GEREKÇE

A. İlk İnceleme

13. Uyuşmazlık Mahkemesinin Kenan YAŞAR'ın Başkanlığında, Üyeler Nilgün TAŞ, Doğan AĞIRMAN,

Eyüp SARICALAR, Ahmet ARSLAN, Mahmut BALLI ve Bilal ÇALIŞKAN'ın katılımlarıyla yapılan 01/04/2024 tarihli toplantısında; dosya üzerinde 2247 sayılı Kanun'un 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre, olay kısmında belirtildiği üzere, tarafları, konusu ve nedeni aynı olan davada; idari yargı yerince adli yargı yerinin görevli olduğu gerekçesiyle verilmiş bir görevsizlik kararı bulunmakta olup, bunun üzerine kendine gelen davayı inceleyen adli yargı yerinin sahip olduğu seçenekler ile verdiği karar bakımından bir değerlendirme yapılması gerekmektedir.

14. 2247 sayılı Kanun'un 14. maddesinde yer alan, "*Olumsuz görev uyuşmazlığının bulunduğunun ileri sürülebilmesi için adli ve idari yargı mercilerinin tarafları, konusu ve sebebi aynı olan davada kendilerini görevsiz görmeleri ve bu yolda verdikleri kararların kesin veya kesinleşmiş olması gerekir. Bu uyuşmazlığın giderilmesi istemi, ancak davanın taraflarınca ileri sürülebilir.*" hükmüne göre, idare mahkemesinin kesinleşmiş görevsizlik kararı üzerine adli yargı yerince de görevsizlik kararı verilmesi ve bu kararın kesinleşmesi halinde, olumsuz görev uyuşmazlığı doğmuş olacak; hukuk alanında doğmuş bulunan bu uyuşmazlığın giderilmesi istemi ise, ancak davanın taraflarınca ileri sürülebilecektir.

15. 2247 sayılı Kanun'un 19. maddesindeki "*Adli ve idari yargı mercilerinden birisinin kesin veya kesinleşmiş görevsizlik kararı üzerine kendisine gelen bir davayı incelemeye başlayan veya incelemekte olan bir yargı mercii davada görevsizlik kararı veren merciin görevli olduğu kanısına varırsa, gerekçeli bir karar ile görevli merciin belirtilmesi için Uyuşmazlık Mahkemesine başvurur ve elindeki işin incelenmesini Uyuşmazlık Mahkemesinin karar vermesine değin erteler. / (Değişik ikinci fıkra: 23/7/2008 – 5791/9 md.) Yargı merciince, önceki görevsizlik kararına ilişkin dava dosyası da temin edilerek, gerekçeli başvuru kararı ile birlikte dava dosyaları Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilir.*" hükmüne göre ise, adli yargı yeri, davaya bakma görevinin daha önce görevsizlik kararı veren idari yargı yerine ait olduğunu belirten gerekçeli bir karar ile doğrudan Uyuşmazlık Mahkemesine başvurma olanağına sahiptir. Şu kadar ki, başvuru kararının, görev konusunda Uyuşmazlık Mahkemesince karar verilmesine değin işin incelenmesinin ertelenmesi hususunu da içermesi gerekir.

16. Kanun koyucu, 14. maddeye göre olumsuz görev uyuşmazlığı doğması durumunda her iki yargı merciince işten el çekilmiş olduğundan başvurma istencini davanın taraflarına bırakmış iken, bu yönteme oranla daha kısa zamanda çözüme ulaşılmasını amaçladığı 19. madde ile, daha önce görevsizlik kararı veren yargı merciinden sonra davayı inceleyen yargı merciine, işten el çekmeden doğrudan Uyuşmazlık Mahkemesine başvurma olanağını tanımıştır.

17. Olayda, adli yargı yerince, görevsizlik kararı yanında, idari yargı ile mahkemeleri arasında olumsuz görev uyuşmazlığı söz konusu olduğundan bahisle, görevli yargı yolunun belirlenmesi amacıyla dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmesine de karar verildiği; ancak bunun ara kararı ile değil, dosyanın kapatılıp karar numarası alınmak suretiyle yapıldığı görülmüştür.

18. Bu haliyle, Asliye Hukuk Mahkemesince verilen karar 2247 sayılı Kanun'da öngörülen yönteme uymamaktadır.

19. Ancak, idari ve adli yargı yerleri arasındaolumsuz görev uyuşmazlığı doğduğu, Uyuşmazlık Mahkemesinin önüne gelmiş bulunan görev uyuşmazlığının çözüme kavuşturulması, gerek dava ekonomisine gerekse Uyuşmazlık Mahkemesinin kuruluş amacına uygun olacağından ve adli yargı dosyasının, son görevsizlik kararını veren mahkemece, ekinde idari yargı dosyasıile birlikte Uyuşmazlık Mahkemesine gönderildiği, hususları gözetildiğindeve usule ilişkin başka bir noksanlık dabulunmadığı anlaşıldığından, idari ve adli yargı yerleri arasında doğan görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oy birliği ile karar verildi.

B. Esasın İncelenmesi

20. 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:

21. Dava, Hazine adına kayıtlı ... ili, ... ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parselde kayıtlı 1.684,00 m^2 yüzölçümlü taşınmazın 19/3/2018 tarihinde 6292 sayılı Kanun uyarınca taksitli taşınmaz satış sözleşmesi ile davacıya satılıp tapuda tescil edilmesinden yaklaşık bir yıl sonra Fethiye Belediyesinin 19/3/2019 tarihli yazısıyla söz konusu taşınmazın 1/1000 Ölçekli Ovacık - ... İlave Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında 610 m'lik kısmının *"orman alanı, yol ve otopark"* kaldığının belirtilmesi üzerine 610 m 'lik kısma tekabül eden bedelin taksitlerden hatalı mahsup edilmesi nedeniyle fazladan ödenen 10.000 TL'lik kısmın yasal faizi ile birliktetazminat olarak ödenmesi istemiyle açılmıştır.

22. Davalı idare cevap dilekçesinde davacı şirket tarafından kamu hizmet alanında kalan 610 m^2'lik alan için para iade başvurusu yapılması üzerine taşınmazın mahallinde yapılan tespitte, taşınmazın üzerinde otel bulunduğunun anlaşıldığını, taşınmazın tarımsal amaçlı olarak düşük fiyattan alındığını, İl Müdürlüğünce görevlendirilen denetmen tarafından düzenlenen rapor ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 11/06/2019 tarih ve 30356 sayılı talimatı doğrultusunda mevcut sözleşmenin iptal edilmeden tarımsal kullanım ile tarımdışı kullanım arasındaki %20'lik farkın satış tarihi itibarıyla işleyen faiziyle birlikte 05/07/2019 tarihinde 698.361.19 TL olduğu, taşınmazın kamu hizmet alanında kalan kısmının Fethiye Belediyesinin 04/07/2019 tarih ve 11570 sayılı yazılarında 610 m olarak belirtildiğini ve bu kısmın bedelinin Milli Emlak Denetmeni Raporunda 737.534,16 olarak hesaplandığını, aradaki fark olan 39.172,97

TL'nin tahsil edilecek ilk satış taksit bedelinden mahsup edildiğini, davacı şirketin 05/07/2019 tarihinde *"Kamu hizmet alanında kalan 610 m 'lik kısmı bedelsiz olarak ve herhangi bir hak ve tazminat talep etmeksizin Hazineye iade veya kamuya terk edeceklerini, bu yönde taşınmazın tapu kütüğüne belirtme konulmasını kabul ve taahhüt"* şeklinde taahhütname verdiğini ifade etmektedir.

23. Dosyanın incelenmesinden, dava konusu ... ada, ... parsel sayılı tarla, bina ve müştemilat nitelikli taşınmazın tapu kaydının beyanlar hanesinde *"Tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı olarak kullanılması ve üzerinde tarımsal amaçlı yapılar ile sürekli ikamet edilen konut bulunması nedeniyle rayiç bedelin yüzde ellisi üzerinden satılan iş bu taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması halinde, taşınmazın satış tarihi itibariyle rayiç bedelinin yüzde yetmişi üzerinden hesaplanacak bedel esas alınarak aradaki fark kanuni faizi ile birlikte, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi uyarınca ve 21/07/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri gereğince ecrimisil tarh, tahakkuk ve tahsiline ilişkin usullere göre son kayıt malikinden tahsil edilir.' Şeklinde belirtme konulacaktır. Ancak taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanılması ve belirtilen mali yükümlülüklerin de taşınmazın son maliki tarafından yerine getirilmesi halinde, belirtme idarece kaldırılacaktır."* şerhi düşüldüğü anlaşılmaktadır.

24. İdari sözleşme, idarenin kamusal yetkisine dayanarak, kamu hizmeti gerekleri ve kamu yararı nedeniyle yaptıkları sözleşmelerdir. Bunlar idarenin ayrıcalıklı ve üstün, hak ve yetkilerini içerirler. İdare, bu sözleşme hükümlerinde tek yanlı değişiklik yapabilir ya da sözleşmenin feshine gidebilir, Bu nitelikte olmayan diğer sözleşmeler ise, genelde özel hukuk alanında, özel hukuk kurallarına göre düzenlenir.

25. Yukarıda izah edilen 6292 sayılı Kanun'un 6. maddesi bir bütün olarak değerlendirildiğinde, Kanun kapsamında bulunan taşınmazların idarece hak sahiplerine doğrudan satışı yapılan tamamen ve münhasıran bilfiil tarımsal amaçlı olarak kullanılan ve üzerinde tarımsal amaçlı yapılar (mandıra, sera, ağıl, kümes vb.) ile sürekli ikamet amacıyla kullanılan konut hariç yapı bulunmayan yerler için satış bedelinin, rayiç bedelin yüzde ellisi üzerinden hesaplanacağı, bu şekilde satılan taşınmazların sonradan farklı amaçla kullanılması hâlinde, taşınmazın satış tarihi itibarıyla rayiç bedelinin yüzde yetmişi üzerinden hesaplanacak bedel esas alınarak aradaki farkın kanuni faiziyle birlikte ecrimisilin tarh, tahakkuk ve tahsiline ilişkin hükümler uyarınca kayıt malikinden tahsil edeceği anlaşılmaktadır.

26. Bu noktada kısaca idari eylem ve idari işlemi tanımlamak gerekirse, idari eylem, kamu idare ve kurumlarının kamu görevine ilişkin, İdare Hukuku kural ve gereklerine göre yaptığı olumlu veya olumsuz davranış ve fiillerden ibarettir. İdari işlem ise, Kanunlara dayanılarak yapılan muamelelerdir. İdarenin eylem ve işlemleri, onun Kamu Hukuku alanındaki kamu gücünü, kamu otoritesini kullanarak, idare hukuku kural ve gerekleri uyarınca yaptığı faaliyetlerin, hukuki ve maddi hayattaki görünümleridir.

27. Somut olayda davacının, 6292 sayılı Kanun uyarınca yapılan taksitli taşınmaz satış sözleşmesiyle satın aldığı ve tapuda kendi adına tescil edilen taşınmazın Fethiye Belediyesi tarafından yapılan İlave Revizyon Uygulama İmar Planı ile *"orman alanı, yol ve otopark"* olarak ayrılan kısmına tekabül eden bedelin satış bedelinden mahsup edilecek kısmının yanlış hesaplandığını ileri sürerek, bilirkişi raporuyla mahsup edilecek miktarın yeniden belirlenmesini talep ettiği açıktır. Öte yandan davalı idarenin mevcut sözleşme iptal edilmeden tarımsal kullanım ile tarımdışı kullanım arasındaki yüzde yirmilik farkın satış tarihi itibarıyla işleyen faiziyle birlikte 698.361.19 TL olan bedelin taşınmazın kamu hizmet alanında kalan kısmın Milli Emlak Denetmeni Raporunda 737.534,16 TL olarak hesaplanan bedelden indirilmesi sonucu belirlenen 39.172,97 TL farkın tahsil edilecek ilk satış taksit bedelinden mahsup edildiğini belirttiği anlaşılmaktadır.

28. Konuya ilişkin mevzuat hükümleri ile somut olay birlikte irdelendiğinde; Fethiye Belediyesi tarafından İlave Revizyon Uygulama İmar Planı ile dava konusu taşınmazın bir kısmının kamuya ayrılması ile idarece 6292 sayılı Kanun'un 6. maddesinin (4) numaralı fıkrasına göre tarımsal amaçla satılan dava konusu taşınmazın sonradan farklı amaçla kullanıldığının tespit edilerek taşınmazın satış tarihi itibarıyla rayiç bedelinin yüzde yetmişi üzerinden hesaplanacak bedel ile rayiç bedelin yüzde ellisi olan satış bedeli arasındaki yüzde yirmilik farkın faiziyle birlikte hesaplanarak bulunan bedelin taşınmazın kamu hizmet alanında kalan kısmına tekabül eden bedelden indirilmesinin birer idari işlem olduğunda kuşku yoktur.

29. Öte yandan 6292 sayılı Kanun'un 6. maddesinin (9) numaralı fıkrasında, taksitli satışlarda, vadesinde ödenmeyen taksit tutarlarına 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun'un 51. maddesine göre gecikme zammı uygulanacağının belirtildiği; yapılan sözleşmede bu husus ile birlikte taşınmazın tarımsal amaç dışında kullanıldığının tespiti halinde Kanun'un 6. maddesinin (4) numaralı fıkrasına göre belirlenecek farkın kanuni faizi ile birlikte, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 75. maddesi uyarınca ve 6183 sayılı Kanun hükümleri gereğince tahsil edileceğinin kayıt altına alındığı ve aynı ibarenin taşınmazın tapu kaydının beyanlar hanesine de şerh edildiği görülmektedir. Ayrıca Kanun'un 6. maddesinde peşin veya taksitle yapılan satışların ödeme şekli ve usulü, Kanun'un geçici 2. ve geçici 4. maddelerinde ise 6292 sayılı Kanun kapsamında peşin ve taksitle yapılan taşınmaz satış sözleşmelerinde ödeme sürelerinin uzatılmasına ilişkin hükümler ile yapılacak ödemelerin Kanunda belirtilen ödeme süresinin son gününü izleyen günden, ödeme için idareye başvurulan güne kadar geçecek süre için Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyatları endeksi aylık değişim oranları (TÜFE) toplamında artırılarak hesaplanacağı hüküm altına alınmıştır.

30. Bu itibarla 6292 sayılı Kanun hükümlerine dayanılarak kamu yararı esas alınarak kamu gücü kullanılarak tesis edilen ve maddelerinin ve ödeme koşullarının belirlenmesinde tamamen tarafların serbest iradesine dayanmayan söz konusu sözleşme kapsamında; idarenin dava konusu taşınmazın tarımsal amaç dışında kullanılması nedeniyle oluşacak

bedel farkını hesaplamasına ilişkin işleminin 6292 sayılı Kanun'da öngörülen hükümlere göre tespiti ile bu bedelin imar uygulaması kapsamında kamuya ayrılan kısma tekabül eden bedelden mahsubunun idare hukuku ilkelerine göre incelemeye uygun olduğu, uyuşmazlık konusu talebin mülkiyet hakkına dayalı bir tapu iptali veya tesciline ilişkin de olmadığı, davacı talebinin öncelikle imar mevzuatı ve 6292 sayılı Kanun'un 6. maddesinin (4) numaralı bendinden kaynaklı haklarının belirlenmesi kapsamında bulunduğuanlaşılmaktadır.

31. Bu durumda, açılan davanın, 2577 sayılı Kanun'un 2. maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (b) bentlerinde belirtildiği üzere; *"İdari işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaatleri ihlal edilenler tarafından açılan iptal davaları"* ve *"İdari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları"* kapsamında, idari yargı yerince çözümlenmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.

32. Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak, Fethiye 2. Asliye HukukMahkemesinin başvurusunun kabulü ile, Muğla 2. İdare Mahkemesinin 25/02/2021 tarih ve E.2020/209, K.2021/347 sayılı görevsizlik kararının kaldırılması gerekmiştir.

VI. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

A. Davanın çözümünde İDARİ YARGI YERİNİN GÖREVLİ OLDUĞUNA,

B. Fethiye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin BAŞVURUSUNUN KABULÜ ile Muğla 2. İdare Mahkemesinin 25/02/2021 tarih ve E.2020/209, K.2021/347 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA,

01/04/2024 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