T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2025/420
KARAR NO : 2025/590
KARAR TR : 13/10/2025

ÖZET: Taşınmaz Satış İhalesinin icra hukuk mahkeme kararı ile iptali nedeniyle, iki yıl önce ödenmiş olan ihale bedeli davalı idare tarafından davacıya iade edilmesine karşın, gecikme faiziyle birlikte oluşan reel zararın ödenmemesine ilişkin işlemin iptali istemiyle açılan davanın ADLİ YARGI YERİNDE görülmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacı : E. S. B.
Vekili : Av. C. C.
Davalı : Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı
Vekili : Av. B. K.

I. DAVA KONUSU OLAY

1. Davacı vekili, müvekkilinin Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığının yapmış olduğu taşınmaz satış ihalesine girdiğini, taşınmazın adına ihale edildiğini, satış bedeli harç ve vergiler toplamı 175.236,51 TL'yi tüm tasarrufu olan 715 gram 22 ayar bileziğini satarak ödediğini, ancak yapılan ihalenin idarenin hatası sebebiyle Manisa 1. İcra Hukuk Mahkemesinin 06/04/2021 tarih ve E.2021/158 ve K.2021/233 sayılı kararı ile feshedildiğini, kurumun kusuru nedeniyle müvekkilinin mağduriyetinin giderilmesi gerekmekte iken, kurumca sadece iki yıl önce alınan miktar olan 175.236,51 TL'nin iade edildiğini, reel zararın ödenmesi gerektiğini belirterek zararına karşılık, fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla şimdilik 424.763,49 TL'nin kamu alacaklarına uygulanan en yüksek faiz oranıyla tahsiline **karar**verilmesi istemiyle adli yargı yerinde dava açmıştır.

II. UYUŞMAZLIĞA İLİŞKİN BAŞVURU SÜRECİ

A. Adli Yargıda

2. Manisa 3. İş Mahkemesi 21/04/2022 tarih ve E.2022/20, K.2022/136 sayılı kararı ile, davacının 5510 sayılı Kanun'un 96. maddesinde yer alan kişilerden olmadığı, taraflar arasındaki hukuki ilişki, çekişmenin niteliği ve hukuki sebebi dikkate alındığında, haksız fiile dayalı uyuşmazlığın temel çözümünde 506, 1479, 4857, 5510 sayılı Kanun'ların uygulama yeri olmadığından sınırlı yetki ile donatılmış iş mahkemelerinin görev alanına girdiğinden dava dilekçesinin görev yönünden reddine, mahkemelerinin görevsizliğine, HMK'nın 20. talepte bulunulması halinde dosyanın görevli Manisa Nöbetçi Asliye Hukuk Mahkemesine gönderilmesine karar vermiş, bu karara karşı istinaf isteminde bulunulması üzerine, İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 10. Hukuk Dairesi 06/09/2022 tarih ve E.2022/1788, K.2022/1680 sayılı kararı ile, istinaf isteminin esastan reddine karar vermiş, mahkeme kararı kesinleşmiştir.

3.Davacı vekili bu kez aynı istemle asliye hukuk mahkemesinde dava açmıştır.

4. Manisa 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 24/04/2024 tarih ve E.2022/419, K.2024/133 sayılı kararı ile, davanın kabulüne karar vermiş, bu karara karşı istinaf isteminde bulunulması üzerine, İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 21. Hukuk Dairesi 30/09/2024 tarih ve E.2024/1427,

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden vv/cvmw - Txo+G6j - JXqvaQ3 - DkdIOQ= ile erişebilirsin

K.2024/1564 sayılı kararı ile istinaf başvurusunun kabulü ile, ilk derece mahkemesi kararının kaldırılmasına, dosyanın yeniden karar verilmek üzere mahkemesine gönderilmesine karar vermiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

> *"...İnceleme konusu somut olayda, 6183 sayılı Kanun uyarınca yapılan taşınmaz satışı ihalesinin feshi sonucu uğranılan zararlarının giderilmesinin talep konusu edildiği anlaşılmaktadır. Bu halde, 6183 sayılı Kanun uyarınca yapılan ihalenin tamamlanmamış olması bakımından idare niteliğindeki davalının bu aşamada yapmış olduğu işlemlere yönelik eldeki davada; Mahkemece HMK'nin 114/1-b ve 115/2. maddeleri uyarınca (noksanlığının giderilmesi mümkün olmayan dava şartlarından olan) yargı yolunun caiz olmaması nedeniyle davanın usûlden reddine karar verilmesi gerekmesine karşın, yazılı şekilde karar verilmiş olması usûl ve esas yönlerden hukuka aykırıdır. (Aynı yönde Yargıtay 17. HD'nin 2011/7738 esas - 2012/7041 karar sayılı ilamı)*
>
> *Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, HMK'nin 353/1-a.4 maddesi uyarınca davacı vekili ve davalı vekilinin yaptığı istinaf başvurusunun kabulüne karar verilmesi gerekmiştir.*
>
> *HÜKÜM: Yukarıda açıklanan nedenlerden dolayı;*
>
> *1)Davacı ve davalı vekilinin istinaf başvurusunun kabulü ile, Manisa 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 24.04.2024 tarih ve 2022/419 Esas - 2024/133 Karar sayılı kararının HMK'nin 353/1-a.4 maddesi uyarınca KALDIRILMASINA,*
>
> *2)Açıklanan yönde karar verilmesi için dosyanın Mahkemesine GÖNDERİLMESİNE,..."*

5. Manisa 3. Asliye Hukuk Mahkemesi 13/11/2024 tarih ve E.2024/304 K.2024/427 sayılı kararı ile, HMK'nun 114/1-b ve 115/2. maddeleri uyarınca yargı yolunun caiz olmaması nedeniyle davanın usulden reddine karar vermiş, bu karara karşı istinaf isteminde bulunulmuştur.

6. **İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 21. Hukuk Dairesi 18/03/2025 tarih ve E.2025/302, K.2025/557 sayılı kararı** ile, istinaf başvurusunun kabulüne, Manisa 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 13/11/2024 tarih ve E.2024/304, K.2024/427 sayılı kararının HMK'nun 353/1-b.2 maddesi uyarınca düzeltilmek üzere kaldırılmasına ve esas hakkında yeniden karar verilmesine, davanın HMK'nun 114/1-b ve 115. maddeleri gereğince yargı yolunun caiz olmaması nedeniyle usulden reddine kesin olarak karar vermiş ve bu karar kesinleşmiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

> *"...İnceleme konusu somut olayda, 6183 sayılı Kanun uyarınca yapılan taşınmaz satışı ihalesinin feshi sonucu uğranılan zararlarının giderilmesinin talep konusu edildiği anlaşılmaktadır. Bu halde, 6183 sayılı Kanun uyarınca yapılan ihalenin tamamlanmamış olması bakımından idare niteliğindeki davalının bu aşamada yapmış olduğu işlemlere yönelik eldeki davada; Mahkemece HMK'nin 114/1-b ve 115/2. maddeleri uyarınca (noksanlığının giderilmesi mümkün olmayan dava şartlarından olan) yargı yolunun caiz olmaması nedeniyle davanın usûlden reddine karar verilmesi isabetlidir. (Aynı yönde Yargıtay 17. HD'nin 2011/7738 esas - 2012/7041 karar sayılı ilamı)*
>
> *Ancak; somut uyuşmazlıkta mahkemece dava konusu uyuşmazlığın çözümünde idari yargı yerinin görevli olduğu anlaşıldığı gerekçesiyle davanın usulden reddine karar verilmiştir. Bu itibarla karar tarihinde yürürlükte bulunan AAÜT'nin 7 nci maddesinin birinci fıkrası uyarıca davalı lehine maktu vekâlet ücretine hükmedilmesi gerekirken yazılı şekilde vekâlet ücretine hükmedilmesi hatalı olmuştur.*
>
> *Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, davacı vekilinin istinaf başvurusunun HMK'nin 353/1-b.2 maddesi uyarınca kabulüne, vekalet ücreti yönünden kararın kaldırılarak yeniden hüküm tesisine karar verilmesi gerekmiştir.*
>
> *HÜKÜM: Yukarıda açıklanan nedenlerden dolayı;*

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden vv/cvmw - Txo+G6j - JXqvaQ3 - DkdIOQ= ile erişebilirsin

A-Davacı vekilinin istinaf başvurusunun kabulüyle; Manisa 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 13/11/2024 tarih ve 2024/304 esas - 2024/427 Karar sayılı mahkeme kararının, HMK'nin 353/1-b.2 maddesi uyarınca düzeltilmek üzere KALDIRILMASINA ve ESAS HAKKINDA YENİDEN KARAR VERİLMESİNE;

B-1)Açılan davanın HMK'nun 114/1-b ve 115. maddeleri gereğince yargı yolunun caiz olmaması nedeniyle USULDEN REDDİNE, ..."

7. Davacı vekili bu kez aynı gerekçe ile fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla şimdilik 424.763,49 TL'nin kamu alacaklarına uygulanan en yüksek faiz oranıyla tahsili ile bu yöndeki 31/01/2022 tarihli başvurunun reddine ilişkin Manisa Sosyal Güvenlik İl Müdürlüğü Şehzadeler Sosyal Güvenlik Merkezinin 31/01/2022 tarih ve 39346346 sayılı işleminin iptali istemiyle idari yargı yerinde dava açmıştır.

B. İdari Yargıda

8. **Manisa 1. İdare Mahkemesi 20/06/2025 tarih ve E.2025/396 sayılı kararı** ile, uyuşmazlığın çözümünde adli yargı yerinin görevli olduğu gerekçesiyle, 2247 sayılı Kanun'un 19. maddesi uyarınca görevli yargı yerinin belirlenmesi için dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmesine ve dosya incelemesinin bu konuda Uyuşmazlık Mahkemesince karar verilinceye kadar ertelenmesine karar vermiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

"...Dava konusu olayda, taşınmaz satış ihalesinin Manisa 1. İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2021/158 E. 2021/233 K. sayılı kararıyla satış aşamasında tebliğlerin usulüne uygun şekilde yapılmadığı gerekçesiyle ihalenin feshine karar verildiği sabit olduğundan, şayet ihalenin feshi sonrasında taşınmaz satış bedeli davacıya ödenmese idi, satış bedelinin ödenmesi istemiyle açılacak olan davanın da ana uyuşmazlığı (ihalenin feshini) çözmek üzere görevlendirilmiş icra mahkemeleri tarafından çözümleneceği hususunun Uyuşmazlık Mahkemesi kararlarıyla içtihat haline geldiği, dava konusu olayda davalı idarenin idari tasarrufuna dayalı bir idari işlemin bulunduğundan söz edilemeyeceği gibi yapılan ihale sonucu taraflar arasında oluşan ilişkinin özel hukuk ilişkisi olduğu, ayrıca ihaleden kaynaklandığı iddia edilen zararın da ana para ile bağlantısı olduğu açık olduğundan, ihalenin feshi sonrası oluştuğu iddia edilen zararın ödenmesi istemiyle açılan işbu davanın görüm ve çözümünde adli yargı yerinin görevli olduğu sonucuna varılmıştır..."

9. Manisa 1. İdare Mahkemesince 2247 sayılı Kanun'un 19. maddesi uyarınca görevli yargı yerinin belirlenmesi için dava dosyası, ekinde adli yargı dosyası ile **birlikte** Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmiştir.

III. İLGİLİ HUKUK

10. 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun *"İhalenin neticesi ve feshi"* başlıklı 134. maddesi şöyledir:

" (Değişik: 18/2/1965-538/63 md.)

İcra dairesi tarafından taşınmaz kendisine ihale edilen alıcı o taşınmazın mülkiyetini iktisap etmiş olur. (Ek cümle: 17/7/2003-4949/38 md.) İhale kesinleşinceye kadar taşınmazın ne şekilde muhafaza ve idare edileceği icra dairesi tarafından kararlaştırılır. (Ek cümleler:24/11/2021-7343/27 md.) İhale alıcısının talebi üzerine icra dairesi, satışı yapılan taşınmazda kira sözleşmesine bağlı olarak oturan kişiye kira bedelini, diğer hâllerde ise taşınmazı kullanan kişiye bilirkişi marifetiyle tespit edilen aylık kullanım bedelini icra dairesine yatırmasını emreder. İlgili, ihtara rağmen kirayı veya belirlenen bedeli icra dairesine yatırmazsa hakkında 356 ncı madde hükmü kıyasen uygulanır. Bu şekilde depo edilen bedel, ihalenin sonucuna göre hak sahibine ödenir.

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden vv/cvmw - Txo+G6j - JXqvaQ3 - DkdIOQ= ile erişebilirsin

(Değişik ikinci fıkra:24/11/2021-7343/27 md.) İhalenin feshini, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 281 inci maddesinde yazılı sebepler de dâhil olmak üzere yalnız satış isteyen alacaklı, borçlu, mahcuzun resmî sicilinde kayıtlı olan ilgililer ve sınırlı ayni hak sahipleri ile pey sürmek suretiyle ihaleye iştirak edenler yurt içinde bir adres göstermek koşuluyla icra mahkemesinden şikâyet yolu ile ihale tarihinden itibaren yedi gün içinde isteyebilirler. İlgililerin ihale yapıldığı ana kadar cereyan eden muamelelerdeki yolsuzluklara en geç ihale günü ıttıla peyda ettiği kabul edilir.

(Ek fıkra:24/11/2021-7343/27 md.) Satış isteyen alacaklı, borçlu, resmî sicilde kayıtlı ilgililer ile sınırlı ayni hak sahipleri dışında kalan kişilerce yapılan ihalenin feshi talebi, ihale bedeli üzerinden nispi harca tabidir. Bu harcın yarısı talepte bulunulurken peşin olarak yatırılmak zorundadır. Talebin kabulü hâlinde bu harç başka bir kimseye yüklenmez ve istem hâlinde iade edilir. Talebin reddi hâlinde ise alınan bu harç iade edilmez ve harcın kalan kısmı ihalenin feshini isteyenden tahsil edilir.

(Ek fıkra:24/11/2021-7343/27 md.) Satış isteyen alacaklı, borçlu, resmî sicilde kayıtlı ilgililer ile sınırlı ayni hak sahipleri dışında kalan kişilerce yapılan ihalenin feshi talebinde, talepte bulunulurken, ilgili kişilerin muhtemel zararına karşılık olmak üzere ihale bedelinin yüzde beşi oranında teminat gösterilmesi şarttır. Talebin reddine ilişkin kararın kesinleşmesinden itibaren bir ay içinde genel hükümlere göre tazminat davasının açılmaması hâlinde hükmedilen para cezasının 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri uyarınca tahsili için durum mahkemece tahsil dairesine bildirilir. Tahsil dairesi alınan teminattan, bildirimin yapıldığı tarihten itibaren üç ay içinde para cezasını tahsil etmezse talep hâlinde teminat ilgilisine iade edilir.

(Ek fıkra:24/11/2021-7343/27 md.) İhalenin feshi talebi üzerine icra mahkemesi talep tarihinden itibaren yirmi gün içinde duruşma yapar ve taraflar gelmeseler bile icap eden kararı verir. Ancak ihalenin feshi talebinin usulden reddi gereken hâllerde duruşma yapılmadan da karar verilebilir. İcra mahkemesi;

1. Satış isteyen alacaklı, borçlu, mahcuzun resmî sicilinde kayıtlı olan ilgililer ve sınırlı ayni hak sahipleri ile pey sürmek suretiyle ihaleye iştirak edenler dışında kalan kişilerce talep edilmesi nedeniyle,

2. Satış isteyen alacaklı, borçlu, mahcuzun resmî sicilinde kayıtlı olan ilgililer ve sınırlı ayni hak sahipleri dışında kalan kişiler bakımından feragat nedeniyle,

3. İşin esasına girerek,

talebin reddine karar verirse ihalenin feshini talep edeni feshi istenen ihale bedelinin yüzde onuna kadar para cezasına mahkûm eder.

(Ek fıkra: 21/2/2007-5582/4 md.) 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 38/A maddesinin birinci fıkrasında tanımlanan konut finansmanından kaynaklanan alacaklar ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının rehinle temin edilmiş alacaklarının takibinde, beşinci fıkrada yer alan oran yüzde yirmi olarak uygulanır.

(Ek fıkra: 17/7/2003-4949/38 md.) İhalenin feshine ilişkin şikâyet görevsiz veya yetkisiz icra mahkemesi veya mahkemeye yapılırsa, icra mahkemesi veya mahkeme evrak üzerinde inceleme yaparak başvuru tarihinden itibaren en geç on gün içinde görevsizlik veya yetkisizlik kararı verir ve masrafını gider avansından karşılamak suretiyle dosyayı resen görevli veya yetkili icra mahkemesine gönderir. Bu kararlar kesindir.

(Ek fıkra: 17/7/2003-4949/38 md.) Taşınmazı satın alanlar, ihaleye alacağına mahsuben iştirak etmemiş olmak kaydıyla, ihalenin feshi talep edilmiş olsa bile, satış bedelini derhâl veya 130 uncu maddeye göre verilen süre içinde nakden ödemek zorundadırlar. İcra müdürü, ödenen ihale bedeli ile ilgili olarak, ihalenin feshine yönelik şikâyet sonucunda verilecek karar kesinleşinceye kadar para bankalarda nemalandırılır. İhalenin feshine ilişkin şikâyetin kabulüne veya reddine ilişkin kararın kesinleşmesi üzerine, ihale bedeli nemaları ile birlikte hak sahiplerine ödenir.

(Değişik fıkra:24/11/2021-7343/27 md.) İhale kesinleşmedikçe ve ihale konusu mal alıcıya teslim edilmedikçe veya teslime hazır hâle getirilmedikçe ihale bedeli alacaklılara ödenmez. İhale konusu malın teslim edilemeyeceği veya teslime hazır hale getirilemeyeceği durumlarda ihale icra müdürü tarafından iptal olunarak ihale bedeli alıcısına ödenir.

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden vv/cvmw - Txo+G6j - JXqvaQ3 - DkdIOQ= ile erişebilirsin

Satış ilanı tebliğ edilmemiş veya satılan malın esaslı vasıflarındaki hataya veya ihalede fesada bilahare vakıf olunmuşsa şikayet müddeti ıttıla tarihinden başlar. Şu kadar ki, bu müddet ihalenin yapıldığına ilişkin kararın elektronik satış portalında ilan edildiği tarihten itibaren bir seneyi geçemez.[56]

İhalenin feshini şikayet yolu ile talep eden ilgili, vakı yolsuzluk neticesinde kendi menfaatlerinin muhtel olduğunu ispata mecburdur.

Tescil için tapu idaresine yapılacak tebligat, şikayet için muayyen müddetin geçmesinden veya şikayet edilmişse şikayeti neticelendiren kararın kesinleşmesinden sonra yapılır.

(Mülga son fıkra: 17/7/2003-4949/103 md.)"

11. 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun'un *"Tahsili, Tahsili Emval Kanununa atfedilen alacaklar*" başlıklı 2. maddesi şöyledir:

"Muhtelif kanunlarda Tahsili Emval Kanununa göre tahsil edileceği bildirilen her çeşit alacaklar hakkında da bu kanun hükümleri tatbik olunur."

12. 6183 sayılı Kanun'un *"Gayrimenkul malların haczi ve satışı"* başlıklı Üçüncü Bölümde *"Gayrimenkul malların, gemilerin haczi"* başlıklı 88. maddesi şöyledir:

"Her türlü gayrimenkul malların, gemilerin haczi sicillerine işlenmek üzere haciz keyfiyetinin tapuya veya gemi sicillerinin tutulduğu daireye tebliğ edilmesi suretiyle yapılır.(Ek cümleler: 16/6/2009-5904/25 md.) Tahsil dairelerince düzenlenen haciz bildirileri, alacaklı tahsil dairelerince ya da alacaklı amme idaresi vasıtasıyla, posta yerine elektronik ortamda tebliğ edilebilir ve bu tebligatlara elektronik ortamda cevap verilebilir. Elektronik ortamda yapılacak tebliğe ve cevapların elektronik ortamda verilebilmesine ilişkin usul ve esasları belirlemeye Maliye Bakanlığı yetkilidir

Gayrimenkul haczi, bunların hasılat ve menfaatlerine de şamildir. Ancak borçlunun başkaca bir geliri yoksa kendisinin ve ailesinin geçimleri için kafi miktarda mahsulden veya satıldıkça bedelinden münasip miktarı borçluya bırakılır.

Alacaklı tahsil dairesi, haczedilen gayrimenkul ve gemilerin idaresi ve işletilmesi, menfaat ve hasılatın toplanması için gereken tedbirleri alır."

13. 6183 sayılı Kanun'un *"Haczin rehinli alacaklılara bildirilmesi"* başlıklı 89. maddesi şöyledir:

"Gayrimenkul haczinde, gayrimenkul kendilerine rehnedilmiş olan alacaklılara tapu dairesince hacizden haber verilir."

14. 6183 sayılı Kanun'un *"Satış ve satış komisyonları"* başlıklı 90. maddesi şöyledir:

"(Değişik:15/4/2021-7316/3 md.)

Gayrimenkuller, satış komisyonlarınca fiziki veya elektronik ortamda açık artırma ile satılır. Satış komisyonunun oluşumu alacaklı amme idarelerince belirlenir. Komisyonun çalışma usul ve esaslarını belirlemeye Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkilidir."

15. 6183 sayılı Kanun'un *"Gayrimenkullere değer biçme"* başlıklı 91. maddesi şöyledir:

"Satışa çıkarılacak gayrimenkullere bilirkişinin mütalaası alınmak suretiyle satış komisyonu tarafından rayiç değer biçilir."

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden vv/cvmw - Txo+G6j - JXqvaQ3 - DkdIOQ= ile erişebilirsin

16. 6183 sayılı Kanun'un *"Gayrimenkullerin satış şartnamesi"* başlıklı 92. maddesi şöyledir:

"Tahsil dairesi, satılacak gayrimenkul için aşağıdaki kayıtları ihtiva eden bir şartname tanzim eder:

1. Gayrimenkul malikinin adı, soyadı ve adresi,

2. Gayrimenkulün bulunduğu mahalle, sokak ve kapı numarası, durumu ve hususi vasıfları,

3. Gayrimenkulün artırmaya esas olarak biçilen rayiç değeri,

4. % 7,5 nispetindeki teminat tutarı,

5. Gayrimenkul üzerindeki henüz vadesi gelmemiş rehinler hakkında gerekli bilgilerle, satışın, gayrimenkul üzerindeki irtifak hakları, gayrimenkul mükellefiyetleri, ipotekler, ipotekli borç senetleri, irat senetleriyle birlikte yapılacağı,

6. Gayrimenkulün rehni suretiyle sağlanmış muaccel borçlar varsa bunların müşteriye devredilmeyip satış bedelinden tercihan ödeneceği,

7. Ne gibi giderlerin alıcıya ait olacağı."

17. 6183 sayılı Kanun'un *"Gayrimenkul satışında ilan"* başlıklı 93. maddesi şöyledir:

"Alacaklı tahsil dairesi gayrimenkul satışını, artırma tarihinden en az 15 gün önce başlamak şartıyla ilan eder. İlanların yer, müddet ve şekillerine ait umumi esaslar Maliye Vekaletince tayin olunur.

İlanda, satışın yapılacağı yer, gün, saat ve satılacak gayrimenkulün durumu ile vasıfları gösterilir.

İlanın birer örneği, borçluya, vekil veya mümessiline ve gayrimenkulün tapu sicilinde hakkı kayıtlı bulunanlardan adresi belli olanlara tebliğ olunur."

18. 6183 sayılı Kanun'un *"Gayrimenkul satış bedelinin tahsili"* başlıklı 97. maddesi şöyledir:

"Gayrimenkul kendisine ihale olunan kimse derhal veya verilen mühlet içinde parayı vermezse ihale kararı feshedilir ve gayrimenkul, satış komisyonunca hemen 7 gün müddetle artırmaya çıkarılır. Bu artırmayı alakadarlara tebliğe hacet olmayıp yalnız ilanla iktifa olunur ve çok artırana ihale edilir.

(Değişik birinci cümle:15/4/2021-7316/4 md.) İhale bedelinin tamamını ödememek suretiyle ihalenin feshine sebep olan kimse teklif ettiği bedel ile bir sonraki ihale bedeli arasındaki farktan ve diğer zararlardan ve fark üzerinden hesaplanacak tecil faizi oranında faizden sorumludur. (Değişik ikinci cümle:15/4/2021-7316/4 md.) Bu tutar ayrıca hükme hacet kalmaksızın teminattan mahsubu yapıldıktan sonra bakiyesi tahsil dairesince tahsil olunur. (Mülga üçüncü cümle:15/4/2021-7316/4 md.) Aradaki farkın amme alacağını aşan miktarını bundan mesul olan şahıstan tahsil edebilmek üzere malı satılan amme borçlusuna dairece bir vesika verilir.

(Ek üçüncü fıkra:15/4/2021-7316/4 md.) Bu madde ile 86 ncı madde kapsamında mesuliyeti bulunan kişilerden alınan teminattan gerekli mahsup yapıldıktan sonra bakiye teminat tutarı irat kaydedilir."

19. 6183 sayılı Kanun'un *"İhalenin neticesi fesih ve tescil"* başlıklı 99. maddesi şöyledir:

"Satış komisyonu tarafından gayrimenkul kendisine ihale edilen alıcı o gayrimenkulün mülkiyetini iktisap etmiş olur. İhalenin feshi gayrimenkulün bulunduğu yerin icra tetkik merciinden şikayet yoliyle istenebilir. İhalenin ilgililere tebliği tarihi şikayet için muayyen olan 7 günlük müddete başlangıç sayılır. Tetkik merciinin vereceği karar 10 gün

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden vv/cvmw - Txo+G6j - JXqvaQ3 - DkdIOQ= ile erişebilirsin

içinde temyiz olunabilir. Temyiz talebini Temyiz İcra ve İflas Dairesi tetkik eder. İhale edilen malın değeri 50.000 Yeni Türk Lirasını aştığı takdirde murafaa istenebilir. İhalenin feshi veya kaydın tashihi hakkında başkaca mahkemeye veya idari kaza mercilerine müracaat olunamaz. Tescil için tapu dairesine yapılacak tebligat şikayet için muayyen müddetin geçmesinden ve eğer şikayet edilmişse şikayetin intacından sonra yapılır."

20. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun *"3. Aşkın zarar"* başlıklı 122. maddesi şöyledir:

"Alacaklı, temerrüt faizini aşan bir zarara uğramış olursa, borçlu kendisinin hiçbir kusuru bulunmadığını ispat etmedikçe, bu zararı da gidermekle yükümlüdür.

Temerrüt faizini aşan zarar miktarı görülmekte olan davada belirlenebiliyorsa, davacının istemi üzerine hâkim, esas hakkında karar verirken bu zararın miktarına da hükmeder."

21. 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.)"

IV. İNCELEME VE GEREKÇE

A. İlk İnceleme

22. Uyuşmazlık Mahkemesinin Rıdvan GÜLEÇ'in Başkanlığında, Üyeler Nilgün TAŞ, Doğan AĞIRMAN, Eyüp SARICALAR, Ahmet ARSLAN, Mahmut BALLI ve Bilal ÇALIŞKAN'ın katılımlarıyla yapılan 13/10/2025 tarihli toplantısında; 2247 sayılı Kanun'un 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre, İdare Mahkemesince anılan Kanun'un 19. maddesine göre başvuruda bulunulmuş olduğu, Mahkemece idari yargı dosyasının ekinde adli 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

23. Raportör-Savcı Dr. Berrak YILMAZ'ın davanın çözümünde adli yargının görevli olduğu yolundaki raporu ile dosyadaki belgeler okunduktan, ilgili Başsavcılarca

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden vv/cvmw - Txo+G6j - JXqvaQ3 - DkdIOQ= ile erişebilirsin

görevlendirilen Yargıtay Cumhuriyet Savcısı Halil İbrahim ÇİFTÇİ ile Danıştay Savcısı Yakup BAL'ın davada adli yargının, görevli olduğu yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra, gereği görüşülüp düşünüldü:

24. Dava, Taşınmaz Satış İhalesinin mahkeme kararı ile iptal edildiği nedeniyle, iki yıl önce ödenmiş olan ihale bedelinin davalı idare tarafından davacıya iade edilmesine karşın, gecikme faiziyle birlikte oluşan reel zararın ödenmemesine ilişkin işlemin iptali istemiyle açılmıştır.

25. Dosyanın incelenmesinden, davacı tarafından, SGK Manisa Şehzadeler Sosyal Güvenlik Merkezinin 2018/22 sayılı satış dosyasından 03/12/2019 tarihinde yapılan taşınmaz satışı açık artırma ihalesinde, parselde kayıtlı 6 nolu bağımsız bölümün adına ihale edildiği, davalı kurum borçlusu tarafından ihalenin feshi davası açıldığı, yapılan yargılama neticesinde Manisa 1. İcra Hukuk Mahkemesinin E.2021/158, K.2021/233 sayılı kararıyla satış aşamasında tebliğlerin usulüne uygun şekilde yapılmadığı gerekçesiyle ihalenin feshine karar verildiği, işbu kararın istinaf incelemesinden (İzmir BAM 8. Hukuk Dairesinin E.2021/1575, K.2021/2346 K. Sayılı kararıyla) geçerek istinaf isteminin reddine karar verildiği, kararın temyiz isteminın de Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin E.2021/10788, K.2021/10656 sayılı ilamıyla reddine karar verilerek kararın kesinleştiği, davacı tarafın ihale aşamasına gelinceye kadar her safhada tebliğ işlemlerinin kontrol edilmesi, uygunluğunun sağlanması gerekmekte iken yargı kararıyla belirlendiği haliyle bunun yapılmadığı, kurumun kusuru sebebiyle mağdur olduğundan, bu mağduriyetinin giderimi gerekmekte iken kurumca sadece 2 yılı aşkın süre önce alınan 175.236,51 TL'sinin fesih sonrası iade edildiği belirtilerek, faiz ve zararının giderilmesi için kuruma müracaatta bulunulduğu ancak başvurunun 31/01/2022 tarihli işlemle reddedildiği, bu hususta adli yargıda 08/02/2022 tarihinde Manisa 3. İş Mahkemesinde açmış olduğu davada görevsizlik kararı verilerek dosyanın Asliye Hukuk Mahkemesine gönderildiği, Manisa 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 13/11/2024 *tarih,* E.2024/304, K.2024/427 sayılı kararıyla yargı yolu (idari yargının görevli olduğu gerekçesiyle) sebebiyle davanın usulden reddine kararı verildiği, kararın istinaf edilmesi üzerine İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 21. Hukuk Dairesi 18/03/2025 tarih ve E.2025/302, K.2025/557 sayılı kararı ile, Manisa 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 13/11/2024 tarih ve E.2024/304, K.2024/427 sayılı kararının HMK'nun 353/1-b.2 maddesi uyarınca düzeltilmek üzere kaldırılmasına ve esas hakkında yeniden karar verilmesine, davanın HMK'nun 114/1-b ve 115. maddeleri gereğince yargı yolunun caiz olmaması nedeniyle usulden reddine karar verildiği ve bu kararın 10/04/2025 tarihinde kesinleştiği, bunun üzerine şimdilik 424.763,49 TL'nin adli yargıda davanın açıldığı 08/02/2022 tarihinden itibaren işleyecek kamu alacakları için uygulanan gecikme faiziyle tahsiline yönelik başvurunun reddine ilişkin Manisa Sosyal Güvenlik İl Müdürlüğü Şehzadeler Sosyal Güvenlik Merkezinin 31/01/2022 tarih ve 39346346 sayılı işleminin iptaline karar verilmesi istemiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

26. Yukarıda sözü edilen madde hükümlerinden anlaşılacağı üzere, idari yargının görev alanı; idare hukuku kuralları içinde kamu hizmetinin yürütülmesi amacıyla, kamu gücü kullanılarak tesis edilen idari işlemler, idari eylemler ve idari sözleşmelerden doğan uyuşmazlıklar nedeniyle açılan davaların görüm ve çözümüyle sınırlıdır.

27. Dava konusu olayda, taşınmaz satış ihalesinin Manisa 1. İcra Hukuk Mahkemesinin 06/04/2021 tarih ve E.2021/158, K.2021/233 sayılı kararı ile fesh edildiği sabit olduğundan, idarenin ihale sürecinde kusurlu hareket etmesi nedeniyle ihalenin feshedildiği dikkate alındığında, taşınmaz satış bedelinin geri ödenmesinin davacının gerçek zararını karşılamaması nedeniyle açılacak olan davanın da ihalenin feshini çözmek üzere

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden vv/cvmw - Txo+G6j - JXqvaQ3 - DkdIOQ= ile erişebilirsin

görevlendirilmiş olan adli yargı yerinde görüleceği, dolayısıyla faize ilişkin kısmın da ana uyuşmazlığı çözmekle görevli yargı yerinde çözümleneceği açıktır.

28. Açıklanan nedenlerle, davalı idarenin idari tasarrufuna dayalı bir idari işlemin bulunduğundan söz edilemeyeceği, yapılan ihale sonucu taraflar arasında oluşan ilişkinin özel hukuk ilişkisi olduğu, dolayısıyla faizin ana paranın eklentisi niteliği taşıdığı da gözetildiğinde, gecikme faizi ile birlikte reel zararın karşılanması istemiyle açılan bu davanın görüm ve çözümünde adli yargı yerinin görevli olduğu sonucuna varılmıştır.

29. Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak, Manisa 1. İdare Mahkemesinin başvurusunun kabulü ile İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 21. Hukuk Dairesinin 18/03/2025 tarih ve E.2025/302, K.2025/557 sayılı görevsizlik kararının kaldırılması gerekmiştir.

V. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

A. Davanın çözümünde ADLİ YARGININ GÖREVLİ OLDUĞUNA,

B. Manisa 1. İdare Mahkemesinin BAŞVURUSUNUN KABULÜ ile İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 21. Hukuk Dairesinin 18/03/2025 tarih ve E.2025/302, K.2025/557 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA,

13/10/2025 tarihinde, OY BİRLİĞİ 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 vv/cvmw - Txo+G6j - JXqvaQ3 - DkdIOQ= ile erişebilirsin