

T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2025/613
KARAR NO : 2025/667
KARAR TR : 24/11/2025

ÖZET: 3083 sayılı Kanun'a istinaden çiftçilik yapmak amacıyla davacı tarafa kiraya verilen taşınmazın, önceki kiracısı ile davacı arasında sıkıntılar yaşandığı gerekçesiyle kira sözleşmesinin iptaline dair işlemin iptali için açılan davanın, özel hukuk hükümlerine göre ADLİ YARGI YERİNDE görülmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacı : H. K.
Vekili : Av. G. İ.
Davalı : Viranşehir Kaymakamlığı

I. DAVA KONUSU OLAY

1. Davacı vekili, müvekkilinin , ve toplam 62 dönümlük taşınmazın maliki olduğunu, 2016 yılında yapılan toplulaştırma işlemi ile tapulu arazisinin hazine arazisi olarak vasfının değiştirildiğini, bu değişiklikten dolayı müvekkile arazide bulunan yan komşusu Z. T. 'ün taşınmazına kaydırma yapıldığını, bu kaydırmanın sadece resmi evrakta geçerli olup, fiiliyatta müvekkilinin arazisinde Z. T. 'ün arazisine yönelik herhangi bir kayma işlemi olmadığını, köydeki herkesin toplulaştırma işlemi yapılmadan önceki duruma göre arazisini ekip biçtiğini, toplulaştırmadan sonra herhangi bir sınır çizme yapılmadığından fiili durumun geçmişteki gibi devam ettiğini, toplulaştırmadan önce alt sınır komşusu olan A. D. adlı kişinin ve taşınmazların fiili kullanıcısı olduğunu, toplulaştırma işlemi ile nolu ada/parselin mera arazisi olarak vasfının değiştiğini, ancak kendisinin eskisi gibi ve ada/parsellerdeki taşınmazları ekip biçmeye devam ettiğini, müvekkilin kendisine ait olan taşınmazın hazine arazisi olarak vasfının değiştirildiğini 2020 yılında tapudan öğrendiğini, arazinin akıbetini araştırdığında taşınmazın 15/02/2016 tarihinden 18/09/2017 tarihine kadar Z. S. tarafından, 2018 yılında alt sınır komşusu A. D. tarafından kiralandığını öğrendiğini, Z. S. ve alt sınır komşusu olan A. D. 'in, müvekkilinin söz konusu arazinin 60 yıllık kullanıcısı ve hali hazırda ekip biçen kişisi olduğunu bilmesine rağmen hukuka aykırı olarak kiralama yapıldığını, bu kiralama işlemi sonrasında da kiralanan yer üzerinde herhangi bir tasarrufta bulunulmadığını, müvekkilin arazisinin fiili kullanıcısı olmamasına rağmen hukuka aykırı bir şekilde kiralama işlemi yapan sınır komşusu A. D. 'in kendi arazisini kullanmaya devam etmekte olup müvekkilin arazisini de elinden almaya çalıştığını, müvekkilinin hak kaybına uğramamak için arazisinin hazine arazisi olarak vasfının değiştiğini öğrendiğinde Milli Emlak'a gittiğini ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğünce kiralanan yere gelindiğinde, A. D. ve Z. S. ile işbirliği yapan muhtarın gelen memurlar tarafından aranmasına rağmen kiralanan yere gelip beyanda bulunmadığını, kiralama işlemini yapan memurlar tarafından köy halkına sorulduğunu, tespit komisyonunca taşınmazın fiili kullanıcısının müvekkil olduğu şerh düşülerek arazinin müvekkiline kiralandığını, müvekkilinin kira parasını yatırdığını ve halihazırda sezonluk ürünlerini ekip biçmekte olduğunu, durumu öğrenen A. D. 'in, huzursuzluk yaratarak Viranşehir Kaymakamlığı'na gittiğini ve eğer kiralama kendi adına yapılmazsa toplumsal olaylar yaşanacağını dile getirdiğini, Viranşehir Kaymakamlığınca 03/05/2024 tarih ve E-15596379-14736 sayılı yazı ile kiralama komisyonuna arazinin A. D. ve



Halil Kılınç arasında sıkıntılar yaşanması sebebiyle kiralanmayarak boş bırakılmasına ilişkin yazı yazıldığını, bu yazı uyarınca 271/3 nolu arazinin kiralamasının durdurulduğunu, müvekkilinin bu kararı 13/05/2024 tarihinde Kaymakamlığa gittiğinde öğrendiğini, aynı gün içinde bu kararın kaldırılması için dilekçe ile başvuruda bulunduğunu, müvekkilin sahibi olduğu 62 dönüm tapulu arazinin deki 30 dönümlük arazisini toplulaştırma işlemi ile yan sınır komşusu Z. T. 'ün arazisine kaydırıldığını, fakat fiiliyata bir kayma söz konusu olmaması ve Kaymakamlık makamınca da 271/3 ada parselde tedbir kararı alınarak arazinin kiralamasının durdurulması neticesinde müvekkilin sahip olduğu 62 dönüm tapulu 30 dönüm de kiralama olan toplam 92 dönüm arazide sadece 28 dönüm arazi ekip biçebildiğini, müvekkilinin hak kaybı yaşadığını, A. D. adlı kişinin arazisinde her hangi bir daralmanın söz konusu olmadığını, bölgenin sosyal boyutu nedeniyle fesih hakkının idareye tanınmadığını ve idarenin sözleşmeyi feshetmesi için haklı nedenlerin ortaya konulmadığını, A. D. 'in müvekkilin hak sahibi olduğu yeri elinden almaya çalıştığını, müvekkilin bu karar sebebi ile mağduriyete uğradığını, hak sahibi olduğu yerde şu an ürün ekemediğini belirterek, hukuka aykırı bir şekilde kira sözleşmesi iptal edilen müvekkilin hakkının derhal müvekkile iadesi ve Viranşehir Kaymakamlığının 03/05/2024 tarih ve E-15596379-14736 sayılı işleminin iptali talebiyle idari yargı yerinde dava açmıştır.

II. UYUŞMAZLIĞA İLİŞKİN BAŞVURU SÜRECİ

A. İdari Yargıda

2. Şanlıurfa 2. İdare Mahkemesi 09/10/2024 tarih ve E.2024/1063, K.2024/1511 sayılı kararı ile, kiracı-kiralayan ilişkisi kurulduktan sonraki aşama uyuşmazlığın konusunu oluşturduğundan, eldeki davanın özel hukuk hükümlerine göre adli yargı yerinde çözümlenmesi gerektiği gerekçesiyle 2577 sayılı Kanun'un 15/1-a maddesi uyarınca davanın görev yönünden reddine karar vermiş, bu karar kesinleşmiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

"... Dava konusu uyuşmazlığın, , numaralı taşınmazı kiralamak isteyen davacı ile A.D ile arasında sıkıntı yaşandığından söz konusu taşınmazın kiralanmayarak boş bırakılmasına ilişkin olarak tesis edilen Viranşehir Kaymakamlığı'nın 03/05/2024 tarihli E-15596379-14736 sayılı işlem üzerine, davacı tarafından söz konusu sayılı arazinin kendisine kiralanmamasının hukuka aykırı olduğu, bu işlem nedeniyle haksız olarak bahse konu arazinin kiralanmasına ilişkin sözleşmesinin iptal edildiği ve hak kaybına uğradığından bahisle anılan işlemin iptali istemine ilişkin olduğu anlaşılmaktadır.

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.

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.

Bu durumda, dosyadaki bilgi belgeler ve ilgili mevzuatın birlikte değerlendirilmesinden; 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 gerçekleşikten, başka bir deyişle Hazinesin mülkiyetinde bulunan taşınmazın dava dışı 3. şahıslara kira sözleşmesi yoluyla kiralanması şeklindeki Borçlar Kanunu'nda ifadesini bulan kiracı-kiralayan ilişkisi kurulduktan sonraki aşama uyuşmazlığın konusunu oluşturduğundan eldeki davanın özel hukuk hükümlerine göre adli yargı yerinde çözümlenmesi gerektiği anlaşıldığından, uyuşmazlığın görüm ve çözümünde yukarıda yer verilen Kanun hükümleri ile yapılan açıklamalar çerçevesinde adli yargının görevli olduğu sonucuna varılmıştır.

Nitekim, Uyuşmazlık Mahkemesi'nin 26/12/2022 gün ve E: 2022/508, K:2022/710 sayılı kararı da bu yöndedir. ..."

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

B. Adli Yargıda

4. Viranşehir 5. Asliye Hukuk Mahkemesi 27/02/2025 tarih ve E.2025/29, K.2025/39 sayılı kararı ile, dava konusu işlemin idari bir işlem olduğu, davaya bakmakla idari yargı yerinin görevli olduğu gerekçesiyle, 6100 sayılı Kanun'un 114/1-b, 115/2 maddeleri gereğince adli yargı yolunun caiz olmaması nedeni ile davanın usulden reddine karar vermiş, bu karar kesinleşmiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

"...Tüm dosya kapsamı birlikte değerlendirildiğinde; 2709 sayılı 1982 Anayasası'nın 142.maddesinde "Mahkemelerin kuruluşu, görev ve yetkileri, işleyişi ve yargılama usulleri kanunla düzenlenir." denilmekte, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (H.M.K.'nin) 1/1.maddesinde "Mahkemelerin görevi, ancak kanunla düzenlenir. Göreve ilişkin kurallar, kamu düzenindendir.", 2.maddesinde "(1) Dava konusunun değer ve miktarına bakılmaksızın malvarlığı haklarına ilişkin davalarla, şahıs varlığına ilişkin davalarda görevli mahkeme, aksine bir düzenleme bulunmadıkça asliye hukuk mahkemesidir. (2)Bu Kanunda ve diğer kanunlarda aksine düzenleme bulunmadıkça, asliye hukuk mahkemesi diğer dava ve işler bakımından da görevlidir.", 114/1-b.maddesinde "(1) Dava şartları şunlardır: ... b) Yargı yolunun caiz olması. ...", 115.maddesinde "(1) Mahkeme, dava şartlarının mevcut olup olmadığını, davanın her aşamasında kendiliğinden araştırır. Taraflar da dava şartı noksanlığını her zaman ileri sürebilirler. (2) Mahkeme, dava şartı noksanlığını tespit ederse davanın usulden reddine karar verir. Ancak, dava şartı noksanlığının giderilmesi mümkün ise bunun tamamlanması için kesin süre verir. Bu süre içinde dava şartı noksanlığı giderilmemişse davayı dava şartı yokluğu sebebiyle usulden reddeder. (3) Dava şartı noksanlığı, mahkemece, davanın esasına girilmesinden önce fark edilmemiş, taraflarca ileri sürülmemiş ve fakat hüküm anında bu noksanlık giderilmişse, başlangıçtaki dava şartı noksanlığından ötürü, dava usulden reddedilemez." denilmektedir. Yargı çeşitleri (kolları) arasındaki ilişkiye yargı yolu denir. Bu nedenle, medenî yargıdaki hukuk mahkemesi (istinaf mahkemelerinin hukuk daireleri dahil) ile idarî yargıdaki idare mahkemesi arasındaki ilişki, bir yargı yolu ilişkisidir (m.114,1/b).Görev gibi yargı yolu da kamu düzenine ilişkindir. Bu nedenle, mahkeme kendisine açılan bir davada yargı yolunun caiz (görevli) olup olmadığını yargılamanın her döneminde kendiliğinden (re'sen) gözetir. Yargı yolu, kamu düzenine ilişkin olduğundan, sözleşme ile değiştirilemez; yani, yargı yolu (görev) sözleşmesi geçersizdir.

Dava; Viranşehir Kaymakamlığı'nca 03/05/2024 tarihinde (E-15596379-000-14736) verilen "Germen Mahallesi parselde bulunan mülkiyeti hazineye ait taşınmazın kiralanması için Ali DİREK ve H. K. arasında sıkıntılar yaşanmaktadır. Duruma ilişkin olarak Kaymakamlığımızca oluşturulan komisyon tarafından mahallinde yapılan keşif sonucunda düzenlenen tespit raporu yazımız ekinde sunulmuştur. parselde bulunan hazine



arazisinin ilgili raporumuz doğrultusunda kiralanmayarak boş bırakılması hususunda Bilgi ve gereği arz olunur." içerikli kararının iptali istemine yönelik olduğu anlaşılmıştır. Dava konusu işlemin idari bir işlem olduğu, davaya bakmakla idari yargı yerinin görevli olduğu, dolayısıyla yargı yolu adli yargı değil idari yargı olduğundan 6100 sayılı H.M.K.'nun 114/1-b, 115/2.maddeleri gereğince davanın dava şartı yokluğu nedeniyle usulden reddine ... "

5. Davacı vekili dilekçesi ile 2247 sayılı Kanun'un 14. maddesine göre doğduğunu öne sürdüğü olumsuz görev uyumsuzluğunun giderilmesi istemiyle başvurması üzerine, Viranşehir 5. Asliye Hukuk Mahkemesince başvuru talebi Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmiştir.

IV. İLGİLİ HUKUK

6. 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 parçalanmış 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."

7. 3083 sayılı Kanun'un "Tanımlar" başlıklı 2. maddesinin birinci fıkrası (b) bendi şöyledir:

" Bu Kanuna göre

b) 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 açılacak arazilerdir."

8. 3083 sayılı Kanun'un "Uygulayıcı kuruluşa geçen tarım arazisinin tasarruf ve tahsisi" başlıklı 7. maddesi şöyledir:

"Uygulayıcı kuruluş, tasarrufuna geçen araziye yeterli toprağı bulunmayan veya toprağı olmayan çiftçilere dağıtabileceğı ve kiraya verebileceğı 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, Hazinesin tasarrufuna bırakılabilir.

İlgili kuruluşun tasarrufuna geçen arazi, gerektiğinde gerçek ve tüzelkişilere ait ayni



değerdeki araziyle değiştirilebilir."

9. 3083 sayılı Kanun'a dayanılarak çıkarılan Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu Uygulama Yönetmeliğinin (Yönetmelik) "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."

10. 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 Hazinesin tasarrufuna bırakılması ve tahsis sonucu uygulamaya geçilmiş olması,

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

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

hallerinde süre bitiminden önce kira sözleşmesini fesheder."

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

"Kiracı, kiraladığı araziye bizzat işleyerek, kira bedelini, gecikme faizini, talimat veya sözleşmeyle belirlenmiş zamanda ödemek ve araziye 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."

12. 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."

13. 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."

IV. İNCELEME VE GEREKÇE

A. İlk İnceleme

14. Uyuşmazlık Mahkemesinin Kenan YAŞAR'ın Başkanlığında, Üyeler Eyüp SARICALAR, Bayram ŞEN, Döndü Deniz BİLİR, Ahmet ARSLAN, Mahmut BALLI ve Recep KILIÇ'ın katılımlarıyla yapılan 24/11/2025 tarihli toplantısında; 2247 sayılı Kanun'un 27. maddesi gereğince yapılan incelemeye göre, adli ve idari yargı yerleri arasında anılan Kanun'un 14. maddesinde öngörülen biçimde olumsuz görev uyuşmazlığı doğduğu, idari ve adli yargı dosyalarının talep üzerine adli yargı yerince Uyuşmazlık Mahkemesine gönderildiği ve usule ilişkin işlemlerde herhangi bir noksanlık bulunmadığı anlaşıldığından, görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oy birliği ile karar verildi.

B. Esasın İncelenmesi

15. Raportör-Savcı Dr. Berrak YILMAZ'ın, 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:

16. Dava, mülkiyeti Hazine'ye ait , taşınmazın, çiftçilik yapmak şartıyla davacı tarafa kiraya verilmesi sonrası, taşınmazın önceki kiracısı ile davacı arasında sıkıntılar yaşandığı gerekçesiyle kiralananmayarak boş bırakılmasına dair Viranşehir Kaymakamlığının 03/05/2024 tarih ve E-15596379-14736 sayılı işleminin iptali talebiyle açılmıştır.

17. Dosyanın incelenmesinden; Viranşehir Kaymakamlığının 03/05/2024 tarih ve E-15596379-14736 sayılı yazısında "İlçemiz Germen Mahallesi lu parselde bulunan mülkiyeti hâzineye ait taşınmazın kiralınması için Ali DİREK ve H. K. arasında sıkıntılar yaşanmaktadır. Duruma ilişkin olarak Kaymakamlığımızca oluşturulan komisyon tarafından mahallinde yapılan keşif sonucunda düzenlenen tespit raporu yazımız ekinde sunulmuştur. parselde bulunan hazine arazisinin ilgili raporumuz doğrultusunda kiralananmayarak boş bırakılması", ifadesinin, kararın ekinde yer alan 30/04/2024 tarihli Tespit Raporunda ise "...Şanlıurfa İli Viranşehir ilçesi Germen Mahallesinde bulunan toplulaştırma öncesi 110 nolu parsel'in toplulaştırma sonrası iki parça halinde ve 265 ada 3 nolu parsel olduğu tespit edilmiştir.

2016 yılında Ali DİREK tarafından 110 nolu parselin 38 dönümlük kısmı 21 nolu kiralama komisyonu başkanı Selma KAYA tarafından, 2022 ve 2023 yıllarında toplulaştırmadan



dolayı 271/3 hâzineye ait parselin İl Tarım ve Orman Müdürlüğü Toprak Reformu Müdürlüğünce 39 dönümünü kiralamasının yine aynı 2 nolu Kiralama Komisyonu Başkanı Fatma ŞOR tarafından Ali DİREK'e kiralamasının yapıldığı tarafımızca tespit edilmiştir.

2024 Yılında H. K. tarafından 271/3 numaralı taşınmaz İl Tarım ve Orman Müdürlüğü komisyonu tarafından ilgili mahalle muhtarı olamadan tutulan tutanakta fiili olarak Halil KILINÇ'ın kullandığını ve bundan dolayı kişiye kiralama işleminin 2 nolu Kiralama Komisyonu Başkanı Fatma ŞOR tarafından gerçekleştirildiği görülmüştür.

Komisyonumuzca yapılan tespitlerde; toplulaştırmadan dolayı hem parsel numarasının değişmesi ve kaymaların oluşması aynı komisyon tarafından söz konusu parselin farklı farklı kişilere kiralama işleminden dolayı sorunların meydana geldiği, Ali DİREK'in 2023-2022 ve 2016 kiralamaları olduğu, H. K. 'ın ise aynı parselde 2024 yılında kiralamasının bulunduğu, Tarım Reformu Müdürlüğünce aynı parselin farklı dönemlerde farklı kişilere kiralama işlemi bulunduğu ve bölgemizin toplumsal yapısının da göz önüne alınarak, bu durumun toplumsal olaylara sebebiyet verebileceği kiralama işlemlerinde daha hassas davranılması gerektiği anlaşılmış olup;

İlgili parsel hakkında mevcut bilgi, belge ve bulgular, söz konusu taşınmazın bulunduğu mahalle muhtarının dilekçesi de göz önüne alınarak söz konusu parsel için yapılan kiralama işleminin yapılmayarak, arazinin boş bırakılması netice ve kanaati ile durum taktirlerinize arz olunur." değerlendirmesinin yer aldığı; 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 taşınmaz hakkında 2022 ve 2023 tarihlerinde A. D. ile 2024 yılında ise davacı Halil Kılınç ile kira sözleşmesi yapıldığı; bu bağlamda taşınmaz hakkında 2024 yılı için davacı Halil Kılınç ile yapılan kiralama sözleşmesi devam etmekte iken, Viranşehir Kaymakamlığının 03/05/2024 tarihli kararı ile söz konusu taşınmazın yaşanan sıkıntılar nedeniyle kiralananmayarak boş bırakılması şeklindeki kararının halihazırda davacı ile yapılan mevcut bir kiralama sözleşmesinin iptali şeklinde değerlendirildiği nitekim Şanlıurfa Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün Şanlıurfa 2. İdare Mahkemesine hitaben yazdığı 17/09/2024 tarih ve ...15816551 sayılı yazısında "...Viranşehir Kaymakamlığı'nın idaremize hitaben yazılan 03/05/2024 tarih ve E-15596379-14736 sayılı yazısı üzerine bahse konu kiralama işleminin iade talep edildiğinden yerinde tespit çalışmaları yapılmış ve kiralama işleri iptal edilmiş yerinde tespit raporu yazımız ekinde sunulmuştur..." şeklinde davacı ile yapılan kiralama sözleşmesinin iptal edildiği anlaşılmıştır.

18. 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.

19. 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 incelendiğinde, sözleşme başlığının "arazi kira sözleşmesi"



olduğu, amacının "kiraya verilen arazinin aşağıda belirtilen şartlarda işletilmesi" olduğu, kiracı ve kiraya verenin ayrı ayrı "sözleşmeyi fesh hakkının" bulunduğu, kiracının yükümlölüklerinin 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 değişlik yapma ve feshetme yetkisi içeren hükümlere yer verilmediği görölmektedir.

20. 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 değerştirme, 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 gerçekteştikten, eř söyleyişle Hazinenin mülkiyetinde bulunan taşınmazın kira sözleşmesi yoluyla Borçlar Kanunu'nda ifadesini bulan kiracı-kiralayan ilişkisi kurulduktan sonra, kiralamaya konu taşınmazın davacı ile önceki kiracı arasında sıkıntı yaşandığı gerekçesiyle kiralananmayarak boş bırakılmasına karar vermek suretiyle sözleşmenin feshi cihetine gidildiğinden eldeki davanın, özel hukuk hükümlerine göre adli yargı yerinde çözömlenmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.

21. Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak, Viranşehir 5. Asliye Hukuk Mahkemesinin 27/02/2025 tarih ve E.2025/29, K.2025/39 sayılı görevsizlik kararının kaldırılması gerekmiştir.

V. HÜKÖM

Açıklanan gerekçelerle;

A. Davanın çözümünde ADLİ YARGININ GÖREVLİ OLDUĞUNA,

B. Viranşehir 5. Asliye Hukuk Mahkemesinin 27/02/2025 tarih ve E.2025/29, K.2025/39 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA,

24/11/2025 tarihinde Üyeler Ahmet ARSLAN, Recep KILIÇ'ın KARŞI OYLARI ve OY ÇOKLUĞU ile karar verildi.

Başkan Vekili
Kenan
YAŞAR

Üye
Eyüp
SARICALAR

Üye
Bayram
ŞEN

Üye
Döndü Deniz
BİLİR

Üye
Ahmet
ARSLAN

Üye
Mahmut
BALLI

Üye
Recep
KILIÇ

KARŞI OY

Dava, davacıya, 3083 sayılı Kanun ve anılan Kanunun Uygulama Yönetmeliği hükümleri uyarınca çiftçilik yapmak şartıyla davacıya kiralanmış olan mülkiyeti Hazineye ait , taşınmazın önceki kiracı ile davacı arasında sıkıntılar yaşandığı gerekçesiyle kiralananmayarak boş bırakılmasına dair Viranşehir Kaymakamlığının 03/05/2024 tarih ve



E-15596379-14736 sayılı 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 oluşturmalarıyla 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 dağıtabileceğı ve kiraya verebileceğı gibi, iskan projelerinin ve toplulaştırmanın gerçekleştirilmesi amacıyla da kullanabilir." hükmü, bu Kanuna dayanılarak çıkarılan Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu Uygulama Yönetmeliğı'nin Kiralama başlıklı 60. maddesinin 1. fıkrasında: "Genel Müdürlüğün tasarrufuna geçen arazi, dağıtım, tahsis, değıştirme, iskan gibi işlemler tamamlanuncaya kadar, dağıtımda hak sahiplerinde aranacak şartlara sahip çiftçilere, çiftçilik yapmak şartıyla kiralanabilir." kuralına yer verilmiş, 64. maddesinde ise idarenin sözleşmeyi feshih hakkı düzenlenmiştir.

Dosyanın incelenmesinden; davalı idarelerden Şanlıurfa Valiliğı İl Tarım ve Orman Müdürlüğü tarafından, 3083 sayılı Kanun ve bu kanuna dayalı olarak çıkarılan uygulama yönetmeliğı, teknik talimatta yer alan hükümler ile Tarım Reformu Genel Müdürlük Makamının her kiralama döneminde vermiş olduğı Makam Oluru doğrultusunda kiralama çalışmalarının yürütüldüğü, davacıya da uyuşmazlık konusu taşınmazın 2024 yılında kiralandığı, daha sonra anılan Müdürlüğe Viranşehir Kaymakamlığının 03/05/2024 tarih ve E-15596379-14736 sayılı yazısı ile *"Ali DİREK ve H. K. arasında sıkıntılar yaşanmaktadır. Duruma ilişkin olarak Kaymakamlığımızca oluşturulan komisyon tarafından mahallinde yapılan keşif sonucunda düzenlenen tespit raporu yazımız ekinde sunulmuştur. parselde bulunan hazine arazisinin ilgili raporumuz doğrultusunda kiralanmayarak boş bırakılması"*na karar verildiğı 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 Yönetmeliğı kapsamında, kiralanın taşınmazın önceki kiracısı ile davacı arasında yaşanan sıkıntılar nedeniyle kiralanmayarak boş bırakılmasına, diğeri bir ifadeyle 2024 yılında davacı ile yapılan kiralama sözleşmesinin feshine ilişkin bulunmaktadır.

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

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

Üye
Ahmet ARSLAN

Üye
Recep KILIÇ

