

T.C.
UYU MAZLIK MAHKEMES

ESAS NO : 2026/39
KARAR NO : 2026/48
KARAR TR : 16/02/2026

ÖZET: Gerçek ki iye kar ı açılan davanın, ADL YARGI YER NDE görülmesi gerekti i hk.

K A R A R

Davacı : N. M.
Davalı : M. K. (S. S. Yöneticisi)

I. DAVA KONUSU OLAY

1. Davacı, S. S. B Blok zemin katında 29 yıldır yönetim ve toplantı odası olarak kullanılan ortak alan ile biti i indeki kapıcı dairesine ili kin olarak, site yöneticisi tarafından Kat Mülkiyeti Kanunu'na, site yönetim planına ve mimari projeye aykırı ekilde, kat maliklerinin oybirli i alınmadan ve tadilat projesi hazırlanmadan de i iklik yapıldı nı, ortak alanın bölünerek yeni oda olu turuldu nu ve kapıcı dairesinden ortak alana açılan kapının kapatılarak alanın kapıcı dairesine katıldı nı ileri sürerek; söz konusu aykırı tadilatlar izin verilmemesine, yapılan de i ikliklerin projeye uygun hâle getirilmesine, bu i lemler nedeniyle yapılan tüm masrafların ve Bandırma Belediyesi tarafından kesilen cezanın kat maliklerine yansıtılan kısmının yasal faiziyle birlikte site yöneticisinden tahsiline ve kat maliklerine iadesine karar verilmesi istemiyle adli yargı yerinde dava açmı tır.

II. UYU MAZLI A L K N BA VURU SÜREC

A. Adli Yargıda

2. Bandırma 2. Sulh Hukuk Mahkemesi 21/10/2025 tarih ve E.2025/1223, K.2025/1333 sayılı kararı ile, davada idari yargının görevli olması nedeniyle; Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 114/1-c ve 115/2 maddeleri uyarınca mahkemelerinin görevsizli ine, davaya bakmaya Balıkesir dare Mahkemesinin görevli oldu una karar vermi , bu karar kesinle mi tir. Kararın ilgili kısmı öyledir:

"Mahkememizde görülmekte bulunan Kat Mülkiyeti Kanunundan Kaynaklanan Davalar (Projeye Aykırılı n Eski Hale Getirilmesi) davasının yapılan dosya üzerinden yapılan incelemesi sonunda;

GERE DÜ ÜNÜLDÜ:

Davacının 08/10/2025 tarihli dava dilekçesinde özetle ; 'de ikamet etti ini, B Blo un zemin katında bulunan ve 29 yıldır yönetim ve toplantı odası olarak kullanılan ortak kullanım alanının mimari projeye ve site yönetim planına ve kat mülkiyeti kanununa aykırı ekilde bölündü ünü, bu alanın biti i inde bulunan 20-K numaralı kapıcı dairesinden de daha önce bir kapı açılarak siteye ait ortak kullanım alanının kapıcının kullanılmasına izin verildi ini, toplantı ve yönetim odası olarak kullanılan ortak alanların bölünerek projeye aykırı yeni oda yapılması' hususlarında kat maliklerine ceza tutarı olarak belirtilen 30.000,00 TL'nin 66 kat malikine pay edilmesiyle kat maliklerinden alınan 454,00 TL'nin toplam tutarının yasal faizleriyle site yöneticisinden alınmasını ve tutarın payları oranında kat maliklerine iade edilmesini ve site yönetiminin tadilat masraflarının tespit edilerek site yöneticisinden alınmasını talep ve dava etti i



anla ılmı tır.

DEL LLER:

Bandırma Belediye Ba kanlı ina müzekkere yazılarak davacı N. M. 'nun 06/08/2025 tarihli Bandırma Belediye Ba kanlı ina yazdı ı dilekçe ve 18/08/2025 tarihli Bandırma Belediye Ba kanlı ının cevabı ekte gönderilerek ilgili konudaki "toplantı ve yönetim odası olarak kullanılan ortak alanların bölünerek projeye aykırı yeni oda yapılması" hususlarında kat maliklerine ceza tutarı olarak belirtilen 30.000,00 TL'nin do ru olup olmadığı, kimlerin ne kadar idari ceza aldığı, dilekçeye cevabında belirtilen 21/07/2025 tarihinde yapılan incelemede ruhsat ve aykırılıkların uygun hale getirildi i cevabının do rulu u ve bu aykırılıkların ve incelemelerin ne oldu u hususlarında detaylı cevapların ve ara tırmaların Mahkememize gönderilmesi istenmi , Bandırma Belediye Ba kanlı ının 17/10/2025 tarihli yazı cevabında; Yapılan incelemelerde 'deki tapunun mevcut yapıda ruhsat ve eklerine aykırı olarak B Blok zemin kat kapıcı dairesi ile ortak kullanım alanı arasına kapı açıldı ını, ortak kullanım alanına duvar örülerek ayrı bir oda olu turuldu u, mahallinde yapılan soru turmada, yapılan imalatlar kat maliklerinin hiçbirisi tarafından üstlenilmedi inden yapan ki ilerin kim ya da kimler oldu uyla ilgili somut bilgi elde edilemedi ini, yapılan imalatların ortak alanda olması sebebiyle 3194 Sayılı mar Kanununun 32. Maddesi gere ince 26/06/2025 tarihinde S. S. Kat Malikleri hakkında Yapı Tatil Zaptı tanzim edildi i, 3194 Sayılı mar Kanunun 42. Maddesi gere ince 09/07/2025 tarihinde Belediye Encümeninin 2025/680 sayılı kararıyla S. S. Kat Maliklerine 42. Maddenin a,b,c bentleri uyarınca 40.863,94 TL, 42. Maddenin ç bendi uyarınca 170.638,96 TL olmak üzere toplam 211.502,90 TL idari para cezası verildi i, 21/07/2025 tarihinde mahallinde yapılan incelemede 26/06/2025 tarihli yapı tatil zaptında belirtilen aykırılıkların ruhsat ve eklerine uygun hale getirildi i tespit edilerek tespit tuta ı tanzim edildi i anla ıldı ı, gelen yazı cevabı ekinde sunulan Yapı Tatil Zaptı, mar Kanunu dari Para Cezası Hesaplama Raporu, Encümen Kararı ve Tespit Tutana ının mahkememiz dosyası arasına alındı ı anla ılmı tır.

DEL LLER N DE ERLEND R LMES ve GEREKÇE:

Bilindi i üzere görev kamu düzenine ili kin olup, yargılamanın her a amasında taraflarca ileri sürülebilece i gibi hakim tarafından da resen her a amada dikkate alınması zorunludur.

Göreve ili kin hükümler, 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 1 ve devamı maddelerinde düzenlenmi olup, aynı kanunun 4. maddesinde ise sulh hukuk mahkemelerinin görev alanına giren i ler düzenlenmi tir.

6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 4. maddesinde;

"Sulh hukuk mahkemelerinin görevi

Madde 4- (1) Sulh hukuk mahkemeleri, dava konusunun de er veya tutarına bakılmaksızın;

a) Kiralanan ta inmazların, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı cra ve flas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ili kin hükümler ayırık olmak üzere, kira ili kisinden do an alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyu mazlıkları konu alan davalar ile bu davalara kar ı açılan davaları,

b) Ta ınır ve ta inmaz mal veya hakkın payla tırılmasına ve ortaklı ın giderilmesine ili kin davaları,

c) Ta ınır ve ta inmaz mallarda, sadece zilyetli in korunmasına yönelik olan davaları,

ç) Bu Kanun ile di er kanunların, sulh hukuk mahkemesi veya sulh hukuk hâkimini görevlendirdi i davaları görürler." denilmek suretiyle sulh hukuk mahkemelerinin görevi düzenlenmi tir.

Yine 634 sayılı KMK'nun "Görevli Mahkeme" ba lıklı ek 1. maddesinde;

"Bu Kanunun uygulanmasından do acak her türlü anla mazlık sulh mahkemelerinde çözümlenir." düzenlemesi bulunmaktadır.

Tüm dosya kapsamı birlikte de erlendirildi inde; davaya konu ta inmazda davacının dava dilekçesinde ve Bandırma Belediye Ba kanlı ina mahkememizce yazılan müzekkere ile



dosya içine alınan evraklardan davaya konu ta inmazda toplantı ve yönetim odası olarak kullanılan ortak alanların bölünerek projeye aykırı yeni oda yapılması ve kapı açılması sonucu Bandırma Belediye Ba kanlı inca inceleme ve soru turma yapılmak suretiyle ta inmazın eski hale getirilmesine istinaden kat maliklerine ceza tutarı olarak belirtilen 30.000,00 TL'nin 66 kat malikine pay edilmesiyle kat maliklerinden alınan 454,00 TL'nin toplam tutarının yasal faizleriyle site yöneticisinden alınmasını ve tutarın payları oranında kat maliklerine iade edilmesini içerir talep ve dava yönünden Danı tay 14. Dairesi'nin (Örne in Danı tay 14. Dairesinin 24/09/2018 tarih ve 2015/7878 Esas - 2018/5597 Karar sayılı ilamı, Danı tay 14. Dairesinin 27/09/2018 tarih ve 2015/2435 Esas - 2018/5780 Karar sayılı ilamı, Danı tay 14. Dairesinin 09/05/2018 tarih ve 2015/3246 Esas - 2018/4116 Karar sayılı ilamı..) bu konulara ili kin olarak yeknesak uygulamasına istinaden davaya konu talebin idari i leme kar ı idari para cezasına yönelik itiraz ve iptal davası niteli inde bulundu u, bu yönüyle itirazın ve iptal davasının dare Mahkemesinde görülmesi gereken bir dava oldu u anla lılmakla bu davaya bakma görevinin ise dare Mahkemesi oldu undan Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 114/1-c ve 115/2 maddeleri uyarınca Mahkememizin görevsizli ine ve talep halinde dosyanın yetkili ve görevli Balıkesir dare Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilerek a a ıdaki ekilde hüküm kurulmu tur.

H Ü K Ü M: Yukarıda açıklanan gerekçelerle :

1-Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 114/1-c ve 115/2 maddeleri uyarınca mahkememizin GÖREVS ZL NE,

2- bu talep yönünden görevli mahkemenin BALIKES R DARE MAHKEMES OLDU UNA,

3- bu gerekçeli kararın yazı i leri müdürü tarafından resen davacıya tebli ine,

4-Kararın kesinle mesini müteakip i bu talep yönünden olu turulacak olan dosyanın resen görevli BALIKES R DARE MAHKEMES NE GÖNDER LMES NE,

5-Yargılama harç ve giderleri ve sair hususların görevli mahkeme tarafından de erlendirilmesine,

Dair, dosya üzerinden yapılan inceleme sonucunda, gerekçeli KARARIN TEBL TAR H NDEN itibaren K (2) HAFTALIK KES N süre içerisinde mahkememize veya mahkememize gönderilmek üzere ba ka yer mahkemesine verilecek dilekçe ile veyahut beyanının zabıt katibine tutanak tutturmak suretiyle BURSA BÖLGE ADL YE MAHKEMES NE ST NAF KANUN YOLU AÇIK OLMAK ÜZERE karar verildi..."

3. Bandırma 2. Sulh Hukuk Mahkemesi tarafından karar kesinle tikten sonra, dava dosyası re'sen Balıkesir dare Vezne ve Ön Bürosuna 19/11/2025 tarihinde gönderilmi tir.

B. dari Yargıda

4. Balıkesir 1. dare Mahkemesi 12/12/2025 tarih ve E.2025/1451 sayılı kararı ile, davanın adli yargının görev alanına girdi i sonucuna varıldı ndan, 2247 sayılı Uyu mazlık Mahkemesinin Kurulu ve leyi i Hakkında Kanun'un 19. maddesi uyarınca görevli yargı yerinin belirlenmesi için dosyanın Uyu mazlık Mahkemesine gönderilmesine, dosya incelemesinin Uyu mazlık Mahkemesince karar verilinceye kadar ertelenmesine karar vermi tir. Kararın ilgili kısmı öyledir:

"Davacı N. M. tarafından, 'de ikamet etti ini, B Blo un zemin katında bulunan ve 29 yıldır yönetim ve toplantı odası olarak kullanılan ortak kullanım alanının mimari projeye ve site yönetim planına ve kat mülkiyeti kanununa aykırı ekilde bölündü ünü, bu alanın biti i inde bulunan 20-K numaralı kapıcı dairesinden de daha önce bir kapı açılarak siteye ait ortak kullanım alanının kapıcının kullanılmasına izin verildi ini, toplantı ve yönetim odası olarak kullanılan ortak alanların bölünerek projeye aykırı yeni oda yapılması hususlarında kat maliklerine ceza tutarı olarak belirtilen 30.000,00 TL'nin 66 kat malikine pay edilmesiyle kat maliklerinden alınan 454,00 TL'nin



toplam tutarının yasal faizleriyle site yöneticisinden alınması ve tutarın payları oranında kat maliklerine iade edilmesi ve site yönetiminin tadilat masraflarının tespit edilerek site yöneticisinden alınması istemleriyle S. S. YÖNET C S M. K. aleyhine kar ı açılan davada, Bandırma 2. Sulh Hukuk Mahkemesinin 21/10/2025 tarih ve E:2025/1223, K:2025/1333 sayılı görevsizlik kararı ve sonrasında dosyanın anılan Mahkemece resen Mahkememize gönderilmesi üzerine i in gere i dü ünüldü.

2247 sayılı Uyu mazlık Mahkemesinin Kurulu ve leyi i Hakkında Kanun'un "Yargı Mercilerinin Uyu mazlık Mahkemesine Ba vurmaları" ba lıklı 19. maddesinde; "Adli ve idari yargı mercilerinden birisinin kesin veya kesinle mi görevsizlik kararı üzerine kendisine gelen bir davayı incelemeye ba layan veya incelemekte olan bir yargı mercii davada görevsizlik kararı veren merciin görevli oldu u kanısına varırsa, gerekçeli bir karar ile görevli merciin belirtilmesi için Uyu mazlık Mahkemesine ba vurur ve elindeki i in incelenmesini Uyu mazlık Mahkemesinin karar vermesine de in erteler. Yargı merciince, önceki görevsizlik kararına ili kin dava dosyası da temin edilerek, gerekçeli ba vuru kararı ile birlikte dava dosyaları Uyu mazlık Mahkemesine gönderilir" hükmü yer almaktadır.

2577 sayılı dari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2. maddesine; idari dava türleri; idari i lemler hakkında yetki, ekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaatleri ihlal edilenler tarafından açılan iptal davaları, tam yargı davaları ve tahkim yolu öngörülen imtiyaz artla ma ve sözleşmelerinden do an uyu mazlıklar hariç, kamu hizmetlerinden birinin yürütülmesi için yapılan her türlü idari tanımlanmı , aynı Kanun'un 15/1-a maddesinde; idari yargının görev alanına girmeyip adli veya askeri yargının görev alanına giren davaların reddedilece i hükme ba lanmı tır.

6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun "Sulh hukuk mahkemelerinin görevi" ba lıklı 4. maddesinde; "(1) Sulh hukuk mahkemeleri, dava konusunun de er veya tutarına bakılmaksızın; a) Kiralanan ta inmazların, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı cra ve flas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ili kin hükümler ayırık olmak üzere, kira ili kisinden do an alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyu mazlıkları konu alan davalar ile bu davalara kar ı açılan davaları, b) Ta ınır ve ta inmaz mal veya hakkın payla tırılmasına ve ortaklı ın giderilmesine ili kin davaları, c) Ta ınır ve ta inmaz mallarda, sadece zilyetli in korunmasına yönelik olan davaları, ç) Bu Kanun ile di er kanunların, sulh hukuk mahkemesi veya sulh hukuk hâkimini görevlendirdi i davaları görürler." hükmüne yer verilmi tir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun'un "Hakimin müdahalesi" ba lıklı 33. maddesinde; "Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul toplantısına katılan ancak 32 nci madde hükmü gere ince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden ba layarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı ö renmesinden ba layarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden ba layarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulundu u yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldı ı durumlarda süre ko ulu aranmaz. Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya ba ka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, anagayrimenkulün bulundu u yerin sulh mahkemesine ba vurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir." hükmüne ve "Görevli mahkeme" ba lıklı Ek 1. maddesinde; "Bu Kanunun uygulanmasından do acak her türlü anla mazlık sulh mahkemelerinde çözümlenir." hükmüne yer verilmi tir.

Dosyanın incelenmesinden; 3194 Sayılı mar Kanununun 32. Maddesi gere ince 26/06/2025 tarihinde Bandırma Belediyesi teknik ekiplerince belirtilen adresteki yapıla malar için yapı tatil zaptı tanzim edildi i, sonrasında 3194 Sayılı mar Kanunun 42. maddesi gere ince 09/07/2025 tarihinde Belediye Encümeninin 2025/680 sayılı kararıyla S. S. kat maliklerine 42. maddenin a,b,c bentleri uyarınca 40.863,94-TL, 42. maddenin (ç) bendi uyarınca da 170.638,96 TL olmak üzere toplam 211.502,90-TL idari para cezası verildi i, 21/07/2025 tarihinde mahallinde yapılan incelemede 26/06/2025 tarihli yapı tatil



zaptında belirtilen aykırılıkların ruhsat ve eklerine uygun hale getirildi i tespit edilerek tespit tuta ı tanzim edildi i, bütün bu süresin sonunda anılan sitedeki kat maliklerinden birisi olan davacı tarafından "kat maliklerine ceza tutarı olarak belirtilen 30.000,00 TL'nin 66 kat malikine pay edilmesiyle kat maliklerinden alınan 454,00 TL'nin toplam tutarının yasal faizleriyle site yöneticisinden alınması ve tutarın payları oranında kat maliklerine iade edilmesi ve site yönetiminin tadilat masraflarının tespit edilerek site yöneticisinden alınması" istemleriyle görülmekte olan davanın açıldı ı, Bandırma 2. Sulh Hukuk Mahkemesinin 21/10/2025 tarih ve E:2025/1223, K:2025/1333 sayılı görevsizlik kararı ve sonrasında dosyanın anılan Mahkemece resen Mahkememize gönderilmesi üzerine de dosyanın Mahkememiz esasına kaydedildi i anla ılmı tır.

Uyu mazlıkta, her ne kadar Bandırma 2. Sulh Hukuk Mahkemesince "bu konulara ili kin olarak yeknesak uygulamasına istinaden davaya konu talebin idari i leme kar ı idari para cezasına yönelik itiraz ve iptal davası niteli inde bulundu u, bu yönüyle itirazın ve iptal davasının dare Mahkemesinde görülmesi gereken bir dava oldu u" ekindeki nitelemeyle görevsizlik kararı verilerek dosya Mahkememize gönderilmi se de; aynı Mahkeme kararında da vurgulandı ı üzere burada dava konusu edilen i lemin Bandırma Belediye Encümenininin 3194 sayılı Kanununun 42 nci maddesi uyarınca para cezası vermesine ili kin encümen kararı olmadı ı, davacı tarafından açıkça belediye tarafından verilen cezanın 66 kat malikine pay edilmesiyle kat maliki olarak hissesine dü en 454,00 TL'nin toplam tutarının yasal faizleriyle site yöneticisinden alınması, tutarın payları oranında kat maliklerine iade edilmesi ve site yönetiminin tadilat masraflarının tespit edilerek site yöneticisinden alınması talepleriyle i bu davanın S. S. YÖNET C S M. K. aleyhine açıldı ı hususları dikkate alındı ında, yukarıda yer verilen düzenlemeler uyarınca davanın görüm ve çözümünde adli yargı merciinin görevli oldu u sonucuna varılmı tır.

Açıklanan nedenlere davanın adli yargının görev alanına girdi i sonucuna varıldı ından, 2247 sayılı Uyu mazlık Mahkemesinin Kurulu ve leyi i Hakkında Kanun'un 19. Maddesi uyarınca görevli yargı yerinin belirlenmesi için dosyanın Uyu mazlık Mahkemesine gönderilmesine, dosya incelemesinin Uyu mazlık Mahkemesince karar verilinceye kadar ertelenmesine..."

5. Balıkesir 1. dare Mahkemesince, 2247 sayılı Kanun'un 19. maddesi uyarınca görevli yargı yerinin belirlenmesi için idari yargı dosyası, ekinde adli yargı dosyası ile birlikte Uyu mazlık Mahkemesine gönderilmi tir.

III. LG L HUKUK

6. 2577 sayılı dari Yargılama Usulü Kanunu'nun " dari Dava Türleri ve dari Yargı Yetkisinin Sınırı" ba lıklı 2. maddesi öyledir:

"1. (De i ik: 10/6/1994-4001/1 md.) dari dava türleri unlardır:

a) (ptal: Anayasa Mahkemesinin 21/9/1995 tarihli ve E:1995/27, K:1995/47 sayılı kararı ile; Yeniden Düzenleme: 8/6/2000-4577/5 md.) darê i lemler hakkında yetki, ekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaatleri ihlâl edilenler tarafından açılan iptal davaları,

b) dari eylem ve i lemlerden dolayı ki isel hakları do rudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları,

c) (De i ik: 18/12/1999-4492/6 md.) Tahkim yolu öngörülen imtiyaz artla ma ve sözleşmelerinden do an uyu mazlıklar hariç, kamu hizmetlerinden birinin yürütülmesi için yapılan her türlü idari sözleşmelerden dolayı taraflar arasında çıkan uyu mazlıklara ili kin davalar.

2. dari yargı yetkisi, idari eylem ve i lemlerin hukuka uygunlu unun denetimi ile sınırlıdır. dari mahkemeler; yerindelik denetimi yapamazlar, yürütme görevinin kanunlarda



ve Cumhuriyet Kanunu'nun 1. maddesinde gösterilen ekil ve esaslara uygun olarak yerine getirilmesini kısıtlayacak, idari eylem ve i lem niteli inde veya idarenin takdir yetkisini kaldıracak biçimde yargı kararı veremezler.

3. (Mülga:2/7/2018-KHK-703/185 md."

IV. NCELEME VE GEREKÇE

A. İlk nceleme

7. Uyuşmazlık Mahkemesinin Kenan YA AR'ın Ba kanlı nda, Üyeler Bayram EN, Döndü Deniz B L R, Mustafa EROL, Ahmet ARSLAN, Mahmut BALLI ve Bilal ÇALI KAN'ın katılımlarıyla yapılan 16/02/2026 tarihli toplantısında; 2247 sayılı Kanun'un 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre, dare Mahkemesince, anılan Kanun'un 19. maddesine göre ba vuru yapıldı 1, Mahkemece idari yargı dosyasının ekinde adli yargı dosya aslı ile birlikte Uyuşmazlık Mahkemesine gönderildi i ve usule ili kin ba ka bir noksanlık bulunmadı ı anla ıldı ndan, görev uyu mazlı ının esasının incelenmesine oy birli i ile karar verildi.

B. Esasın ncelenmesi

8. Raportör-Hâkim Süleyman ARIDURU'nun, davanın çözümünde adli yargının görevli oldu u yolundaki raporu ile dosyadaki belgeler okunduktan, ilgili Ba savcılarca görevlendirilen Yargıtay Cumhuriyet Savcısı Halil brahim Ç FTÇ ile Danı tay Savcısı Yakup BAL'ın davada adli yargının görevli oldu u yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra, gere i görü ülüp dü ünüldü:

9. Dava, davacının, S. S. B Blok zemin katında bulunan kapıcı dairesi ile yönetim ve toplantı odası olarak kullanılan ortak alanlarda, Kat Mülkiyeti Kanunu'na, site yönetim planına ve mimari projeye aykırı olarak yapılan tadilatların iptali, bu alanların projeye uygun hâle getirilmesi ve aykırı i lemler nedeniyle yapılan masraflar ile kat maliklerine yansıtılan belediye cezasının site yöneticisinden tahsili istemiyle, site yöneticisi M. K. 'a kar ı açılmış tır.

10. Olayda, iptal talebine konu bir idari i lemin bulunmadı ı, yine idari eylem veya i lemden kaynaklı bir menfaat ihlalinin ve ki isel hakkın do rudan bozulmasının söz konusu olmadı ı, dolayısıyla idari yargı yerinde açılmasını gerektirir bir dava türünün mevcut olmadı ı görülmektedir.

11. Di er taraftan, idari yargıda husumet kamu düzenindedir ve kendisine kar ı dava açılan taraf, yani davalı mutlaka idare olmalıdır. Yani idari davalarda davalı her zaman idaredir. Uyuşmazlık konusu davada husumet yöneltilen davalının gerçek ki iler oldu u açıktır.

12. Tüm bu hususlar birlikte de erlendirildi inde, idari i lemin iptali veya tam yargı davası niteli inde olmayan, gerçek ki ilere kar ı açılan davanın görüm ve çözümünde adli yargı yerinin görevli oldu u sonucuna varılmış tır.

13. Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak, Balıkesir 1. dare Mahkemesinin ba vurusunun kabulü ile Bandırma 2. Sulh Hukuk Mahkemesinin 21/10/2025



tarih ve E.2025/1223, K.2025/1333 sayılı görevsizlik kararının kaldırılması gerekmi tir.

V. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

A. Davanın çözümünde ADL YARGININ GÖREVLİ OLDUĞUNA,

B. Balıkesir 1. derece Mahkemesinin BA VURUSUNUN KABULÜ ile Bandırma 2. Sulh Hukuk Mahkemesinin 21/10/2025 tarih ve E.2025/1223, K.2025/1333 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA,

16/02/2026 tarihinde, gerekçede Üye Ahmet ARSLAN'ın KARİ OYU ve OY ÇOKLUĞU, esasta OY BİRLİKLE KESİN OLARAK karar verildi.

Ba kan Vekili
Kenan
YARAR

Üye
Bayram
EN

Üye
Döndü Deniz
BLR

Üye
Mustafa
EROL

Üye
Ahmet
ARSLAN

Üye
Mahmut
BALLI

Üye
Bilal
ÇALIŞKAN

GEREKÇEDE KARİ OY

Dava, davacının, S. S. B Blok zemin katında bulunan kapıcı dairesi ile yönetim



ve toplantı odası olarak kullanılan ortak alanlarda, Kat Mülkiyeti Kanunu'na, site yönetim planına ve mimari projeye aykırı olarak yapılan tadilatların iptali, bu alanların projeye uygun hâle getirilmesi ve aykırı işlemler nedeniyle yapılan masraflar ile kat maliklerine yansıtılan belediye cezasının site yöneticisinden tahsili istemiyle, site yöneticisi M. K. 'a karar açılmıştır.

Olayda, iptal talebine konu bir idari işlemin bulunmadığı, yine idari eylem veya işlemden kaynaklı bir menfaat ihlalinin ve kişisel hakkın doğrudan bozulmasının söz konusu olmadığı, dolayısıyla idari yargı yerinde açılmasını gerektirir bir dava türünün mevcut olmadığı görülmektedir.

Tüm bu hususlar birlikte değerlendirildiğinde, idari işlemin iptali veya tam yargı davası niteliğinde olmayan, gerçek kişilerle açılan davanın görüm ve çözümünde adli yargı yerinin görevli olduğu sonucuna varılmıştır.

Kararın 11. paragrafındaki " idari yargıda husumet kamu düzenindedir." cümlesinin; görevin kamu düzenine ait olduğu, husumetin 2577 sayılı idari Yargılama Usulü Kanununun 14. ve 15. maddeleri uyarınca idari yargı mercileri tarafından tarafların ileri sürmese de yargılamanın her safhasında ve resen dikkate alınarak davanın her safhasında gerçek hasıma davanın yöneltilebileceğinin kurala bağlandı dikkate alındığında; bu cümlenin çıkartılarak karar verilmesi gerektiği iş oyu ile karara gerekçe yönünden katılmıyorum.

Üye
Ahmet ARSLAN

