

T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ
HUKUK BÖLÜMÜ
ESAS NO : 1997/37
KARAR NO : 1997/35

ÖZET : İmar düzenlemesi sonucunda uğranıldığı ileri sürülen zararın tazmini istemiyle açılan davanın, imar mevzuatı hükümlerine göre icri yargı yerince çözümlenmesinin gerektiği hk.

K A R A R

Davacı : Musa Kazım Özel
Vekili : Av. Yüksel Günaydın
Davalı : Kütahya Belediye Başkanlığı
Vekili : Av. Fahrettin Aksu

O L A Y : Davacı, Kütahya İli, Yıldırım Beyazıt (Yenidoğan) Mahallesi, 111 pafta, 695 ada, 23 parsel sayılı taşınmazdaki 25200/161280 hisse karşılığı 2911 M² lik yerinde özel parselasyon planı yaptırmak suretiyle tapuda hisseli arsa satışları yapmıştır. Bu şekilde satılan yerler ev yaptırılarak işgal edilmiştir.

Davalı Belediye tarafından, 1988 yılında adı geçen mahallede 3194 sayılı İmar Yasası ve 3290 sayılı İmar Affı Yasası hükümlerine göre imar uygulaması yapılması sonucunda davacıya, 2911 M² lik yerden %31 oranına isabet eden 910 M² alan düzenleme ortaklık payı olarak alındıktan sonra, 484 M² imarlı arsa tahsisi yapılmıştır. Davacı, düzenleme ortaklık payı düşüldükten sonra kalan yerinden 1510 M² lik kısmına bilgisi ve muvafakati olmaksızın el konulması nedeniyle 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası gereğince kendisine peşin ödeme yapılması gerekeceğinden bahisle, sözkonusu arsa bedelinin 15 gün içinde kendisine ödenmesi için 9.12.1988 tarihinde noter kanalıyla ihtarname çekmiştir. Kütahya Belediye Başkanlığının 6.1.1989 günlü, 63 sayılı yazısı ile, özel parselasyon dayalı tapuda yapılan hisseli satışlar sonucunda işgal edilen 1517 M² lik yer için, M² si 5.500.- liradan 8.343.500.- lira bedel tespit edilerek ilgililerin borçlandırıldığı ve tahsil edildiğinde bu bedelin ödeneceği davacıya bildirilmiştir.

Davacı, kendisine herhangi bir ödeme yapılmadığından bahisle sözkonusu 8.343.500.- liranın yasal faiziyle birlikte Kütahya Belediye Başkanlığından tahsiline hükmedilmesi istemiyle 8.12.1992 tarihinde adli yargı yerine alacak davası açmıştır.

KÜTAHYA ASLİYE 2. HUKUK MAHKEMESİ; 11.5.1994 gün ve E.94/305 K.94/287 sayı ile, Mahkemelerince verilen (ve 8.343.500.- liranın 6.1.1989 tarihinden itibaren yasal faiziyle birlikte davalıdan alınarak davacıya ödenmesi yolundaki) 11.3.1993 gün ve E.92/729, K.93/127 sayılı kararın, Yargıtay 4. Hukuk Dairesinin 28.2.1994 günlü, E.93/7764, K.94/1745 sayılı kararıyla, imar uygulaması nedeniyle uğranılan zararın giderilmesi...

rimine ilişkin bulunan davanın idare mahkemesine açılmasının gerektiği nedeniyle bozulduğundan bahisle, anılan bozma kararına uyarak dava dileşiminin yargılama yolu bakımından reddine karar vermiş; bu karar, temyiz edilmeyerek kesinleşmiştir.

Davacı, bu kez, 8.343.500.- lira alacağıının en yüksek banka mevduat faizi üzerinden hesaplanacak faiziyle birlikte kendisine ödemesine hükmedilmesi istemiyle Kütahya Belediye Başkanlığına karşı 28.10.1994 tarihinde idari yargı yerine dava açmıştır.

ESKİŞEHİR İDARE MAHKEMESİ; 26.3.1997 gün ve E.94/1500 sayılı 12942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 14. maddesinde kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda, maddi hatalar ile takdir olunan bedele karşı adli yargıda dava açılabilirliği öngörüldüğüne ve 2981 sayılı Kanunun değişikliği 10/c. maddesi uyarınca yapılan imar planlarında bedel takdirinin 2942 sayılı Kanun hükümleri gözönüne alınarak yapılacağı belirtildiğine göre olayda, yapılan imar uygulaması sonucu davacıya karşı borçlandırılan 3. şahıslardan tahsil edilecek dava konusu miktarın ödenmemesi özel hukuk ilişkisinden doğan bir anlaşmazlık olduğundan bu davada Mahkemelerinin görevli olmadığı sonucuna ulaşıldığını belirterek, daha önce adli yargı yerince verilen kesinleşmiş görevsizlik kararı bulunduğundan 2247 sayılı Yasanın 19. maddesine göre görevli yargı yerinin belirlenmesi için Uyuşmazlık Mahkemesine başvurulmasına karar vermiş; idari yargı dosyası anılan Mahkeme Başkanlığının 29.5.1997 günlü, 1994/1500 sayılı yazısı ekinde Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmiş bulunmaktadır.

İNCELEME VE GEREKÇE: Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü'nün, Selçuk Tüzün'ün Başkanlığında, Üyeler: O.Hulusi Mustafaoğlu, M.Salim Özer, Nursel Aymakoğlu, Zafer Kantarcıoğlu, Dr.Erol Alpar ve Adnan Altın'ın katılımlarıyla yapılan 7.7.1997 günlü toplantısında, Raportör-Hakim İsa Yeğenoğlu'nun davanın idari yargı yerinde görülmesi gerekeceğinden İdare Mahkemesince yapılan başvurunun reddi gerektiği yolundaki raporu ve dosyadaki belgeler okunduktan; ilgili Başsavcılarca görevlendirilen Yargıtay Cumhuriyet Savcısı Erdoğan Güneş ile Danıştay Savcısı Sinan Yörükoğlu'nun davanın çözümünün idari yargının görev alanına girdiğine, bu nedenle İdare Mahkemesinin başvurusunun reddi gerektiğine ilişkin yazılı ve sözlü açıklamaları dinlendikten sonra gereği görüşülüp düşünüldü.

Dava, Kütahya Belediyesince yapılan imar düzenlemesi sonucunda uğranıldığı ileri sürülen zararın tazmini isteminden ibarettir.

3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ile, imar sınırları içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazilerin imar planına uygun olarak yeniden düzenlenmesi konusunda belediyelere yetki tanınmış; bu düzenlemenin yapılması sırasında malikler veya haksahiplerinin muvafakatinin aranmayacağına işaret edilmiş ve düzenleme dolayısıyla meydana

gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tabi tutulan arsa ve arazilerin %35'ini geçmemek koşuluyla "düzenleme ortaklık payı" alınacağı kurala bağlanmıştır.

Öte yandan, 2981 sayılı İmar Ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun, 1986 tarih ve 3290 sayılı Kanunla değişik "Uygulama işlemleri" başlıklı 9. maddesinin, başkasının arsa veya arazi üzerinde yapılmış gecekondu hakkında düzenlemeler içeren (c). bendinin ilk iki fıkrasında, arsa veya arazi sahibinin, yerinin gecekondu sahibine devrini istemesi veya tarafların anlaşmaları sonucunda yapılacak başvuru üzerine uygulanacak işlemlere işaret edilmiş, aynı bendin 1987 tarih ve 3366 sayılı Kanunla değişik üçüncü fıkrası ile, lütfen görülen hallerde belediye ve mücavir alan sınırları içinde, üzerinde bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliğinde gecekondu bulunan arsa veya arazilerin kamulaştırılabileceği yolunda belediyelere uygulama yapma olanağı tanınmış ve gecekonduların işgal ettiği alan dilimlenerek alınarak 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre tespit edilecek bedelin gecekondu sahiplerinden tahsil edileceği kurala bağlanmış; anılan Yasa'nın 1986 tarih ve 3290 sayılı Yasa ile değişik 10. maddesinin (c) bendinde ise "İmar mevzuatına aykırı bina yapılmış, hisseli arsa ve araziler veya özel perselasyona dayalı arazilerde imar adası veya parseli olabilecek büyüklükteki alanlarda, binalı veya binasız arsa ve arazileri birbirleriyle, yol fazlalarıyla veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle birleştirmeye bunları yeniden ada ve parsellere ayırma ya, yapıları yeniden doğan imar ada veya parseli içinde kalanları yapı sahiplerine, yapı olmayanları diğer hisse sahiplerine, müstakil veya hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre vermeye, bunlar adına tescil ettirmeye ve tescil işlemi dışında kalanların hisselerini 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre tespit edilecek bedeli peşin ödenmek veya parsel sahipleri aleyhine kanuni ipotek tesis edilerek tapu sicilinden terkin ettirmeye belediye veya valilikler resen yetkilidir...", ".... İslah imar planı ile düzenlemeye tabi tutulan arsa ve arazilerin yeni sahiplerine verilmesinde valilik veya belediyelerce arsa ve arazilerin durumuna göre düzenleme ortaklık payı alınabilir." hükümlerine yer verilmiştir.

Dosyanın incelenmesinden, davacının tapudaki hissesi karşılığında maliki olduğu 2911 M² yerin, 3194 ve 2981 sayılı Yasa hükümlerine göre imar uygulamasına tabi tutulması sonucunda, %31 oranında 910 M² lik kısmı düzenleme ortaklık payı olarak alındıktan sonra kendisine 484 M² imarlı arsa tahsis edildiği; adigeçenin, düzenleme ortaklık payı ile tahsis edilen arsa düşüldükten sonra kalan 1517 M² lik yerinin belediyece

kamulaştırıldığını iddia ederek bedelinin ödenmemesi nedeniyle mağdur edildiği yolundaki 9.12.1988 tarihli başvurusu (ihtarname) üzerine Kültür Bakanlığı'nın 6.1.1989 günlü cevabi yazısında, özel parselasyon planına dayalı olarak tapu^{da} yaptığı hisseli satışlar nedeniyle bu yeni hissedarların ev yapması sonucu yerinin işgal edildiği belirtilerek mağdur olmaması için işgal edenlerin tespit edilen bedel kadar borçlandırıldığı ve tahsil edildiğinde kendisine ödeneceği bildirilmiş ise de, davalı Belediye İdare Mahkemesine verilen 12.12.1994 günlü cevap dilekçesinde, esasen davacının kaçak parselasyona dayalı olarak sattığı arsalarla ilgisi kalmadığının, ancak bu parselasyon planında yola ayrılan ve fiilen yol olarak kullanılan kısımların tapudan devri yapılmadığından halen davacıya ait görüldüğünün, dolayısıyla 2981 sayılı Yasanın değişik 10/b. maddesine göre bedelsiz olarak Belediye adına tespit ve tescili gereken bu yerler için bedel takdir edilmesine ve davacıya ödenmesine hukuken olanak bulunmadığının savunulduğu anlaşılmaktadır.

Bu durumda, ortada 2981 sayılı Yasanın değişik 9/c. maddesini değişik üçüncü fıkrasına göre yapılmış bir kamulaştırma uygulaması bulunmadığına ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu uyarınca takdir edilmiş bir bedel sözkonusu olmadığına göre, davalı Belediye tarafından resen, kamu gücüne dayanılarak yapılan imar uygulaması sonucunda zarara uğradığını öne süren davacıya, arsasından düzenleme ortaklık payı düşüldükten sonra tahsise konu edilmeyen kısımlar için tazminat ödenip ödenmeyeceği ne ilişkin bulunan davanın, imar mevzuatı hükümleri çerçevesinde idari yargı yerince çözümlenmesi gerekeceği açıktır.

Diğer taraftan, 2981 sayılı Yasanın değişik 10/c. maddesinde yer verilen, tescil işlemi dışında kalanların hisselerinin 2942 sayılı Yasaya göre tespit edilecek bedelinin peşin ödeneceği yolundaki atıfla böyle bir durumda ödenmesi gereken bedelin tespiti şekline işaret edilmekte olup, buna göre tespit edilmiş bir bedel bulursa dahi takdir edilen bedele veya maddi hatalara itiraz sözkonusu olmadığından, sözü edilen atıftan hareketle adli yargı yerinin görevli olacağı sonucuna ulaşmak olanaklı değildir.

Açıklanan nedenlerle, Eskişehir İdare Mahkemesince yapılan başvurunun reddi gerekmektedir.

SONUÇ : Anlaşmazlığın niteliğine göre davanın idari yargı yerinde görülmesi gerektiğine, bu nedenle Eskişehir İdare Mahkemesinin 2247 sayılı Yasanın 19. maddesi uyarınca vaki 26.3.1997 günlü, E.94/1500 sayılı başvurusunun reddine, 7.7.1997 gününde kesin olarak oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
Selçuk TÜZÜN



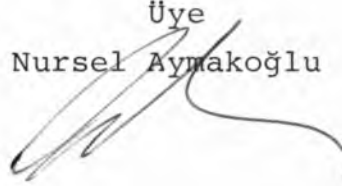
Üye
O.Hulusi Mustafaoğlu



Üye
M.Salim Özer



Üye
Nursel Aynakoğlu



Üye
Zafer Kantarcıoğlu

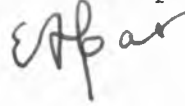


Bu kararın Resmî gazete'de yayını uygundur.

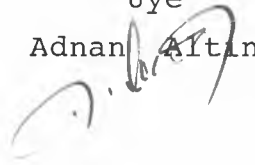
Başkan



Üye
Dr.Erol Alpar



Üye
Adnan Altın



GA