Hukuk Bölümü 2013/1674 E. , 2013/1887 K.

- **DAVALI BELEDIYECE YAPILAN IMAR UYGULAMASI NEDENIYLE TAŞINMAZI BIR BAŞKA TAŞINMAZLA DEĞIŞTIRILEN DAVACININ, BU NEDENLE UĞRADIĞINI ÖNE SÜRDÜĞÜ DEĞER KAYBININ TAZMINI ISTEMIYLE AÇTIĞI DAVANIN İDARİ YARGI YERİNDE GÖRÜLMESI GEREKTIĞI**

  - UYUŞMAZLIK MAHKEMESİNİN KURULUŞ VE İŞLEYİŞİ HAKKINDA KANUN (2247) Madde 10

"İçtihat Metni"

Davacı : B.Ö.

Vekilleri : Av. C.A.D. & Av. S.D.

Davalı : Sancaktepe Belediye Başkanlığı

Vekili : Av. M.S.

O L A Y : Davacı vekili dava dilekçesinde özetle; davacının, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 6900 ada, 4 parsel sayılı taşınmaza 03.03.1998 yılında davalı belediye tarafından imar uygulaması yapıldığını, fakat 28.10.1999 yılında yeniden işlem yapılarak, yol kenarında ve değerli bir yerde olan258,78 m2lik davacıya ait olan taşınmazın, değeri oldukça düşük ve yolun arkasında olan 6931 ada, 5 parsel sayılı312,55 m2lik taşınmaz ile değiştirildiğini, taşınmazların arasındaki53,77 m2lik fark için ise 24.196,50 TL nin davacıdan tahsil edildiğini, bu yapılan işlem sonrasında davacının zarara uğradığını, ayrıca davacı adına kayıtlı 11 pafta, 1069 parseldeki taşınmazın imar uygulamasına tabi tutulduğunu ve264,32 m2DOP kesintisi yapıldığını, DOP kesildikten sonra390,97 m2bedele dönüştürüldüğünü,390,97 m2bedele dönüştürülen kısmın dava tarihi itibariyle m2 bedelinin, emsal taşınmazlar da göz önüne alındığında 1.500,00 TL olduğunu belirterek, davalının bedele dönüştürdüğü dava konusu taşınmazın bedeli olarak şimdilik 1.000,00 TL nin faizi ile birlikte tahsiline, davacı adına kayıtlı olan 6900 ada, 4 parsel sayılı258,78 m2lik taşınmazın 6931 ada, 5 parsel sayılı312,55 m2lik taşınmaz ile yer değiştirmesinden kaynaklandığı belirtilen değer kaybı zararına ilişkin olarak 1.000,00 TL.nin faizi ile birlikte tahsiline karar verilmesi istemiyle adli yargı yerinde dava açmıştır.

Ümraniye 3. Asliye Hukuk Mahkemesi; 26.03.2012 gün ve E:2012/228, K:2012/125 sayılı kararı ile özetle "Dava, bir parsel yönünden imar uygulaması esnasında bedelle çevrilen hisseye takdir edilen şuyulandırma bedelinin artırılması davası, diğer parsel yönünden ise, imar uygulaması sonunda verilen yer ile uygulamaya giren parsel arasındaki nefaset farkı sebebiyle zararın tazmini davasıdır.

3194 Sayılı Yasanın 17/son ve 2981 Sayılı Yasanın 10/c maddelerinde, bu tür davalarda 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun uygulanacağı bildirilmiştir. Kamulaştırma Kanununun 37. maddesinde ise yetkili mahkeme düzenlenmiş olup, bu mahkeme taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir. Buradaki yetki kesin yetki niteliğinde olup, kamu düzeni gereği re'sen nazara alınır. Bu sebeple, mahkememiz yetkili olmayıp, Sancaktepe'nin bağlı olduğu, Kartal Asliye Hukuk Mahkemesi görevlidir.

HMK 114.maddede yazılı dava şartlarından biri de 114/ç gereği yetkini kesin olduğu hallerde mahkemenin yetkili olmasıdır. HMK 115. madde gereği, dava şartları davanın her aşamasında re'sen incelenerek karara bağlanır." demek suretiyle davanın yetki yönünden reddine karar vermiş ve dava dilekçesi İstanbul Anadolu 14. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin E:2012/712 sırasına kaydedilmiştir.

Davalı Sancaktepe Belediye Başkanlığı vekili İstanbul Anadolu 14. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin E:2012/712 sayılı dosyasında, dava dilekçesinin tebliğinden sonra, süresi içerisinde sunduğu cevap dilekçesinde özetle, görev itirazında bulunmuştur.

İstanbul Anadolu 14. Asliye Hukuk Mahkemesi; 10.07.2013 gün ve E:2012/712 sayı ile, davalı Sancaktepe Belediye Başkanlığı vekilinin görev itirazının reddine karar vermiştir.

Davalı Sancaktepe Belediye Başkanlığı vekilinin, idari yargı yararına olumlu görev uyuşmazlığı çıkartılması yolunda süresi içinde verdiği dilekçesi üzerine, dava dosyasının onaylı bir örneği Danıştay Başsavcılığı'na gönderilmiştir.

Danıştay Başsavcısı; "İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandra Mahallesi, eski 11 pafta, 1069 sayılı kadastral parselin bulunduğu alanda 03.03.1998 günlü, 98/162 sayılı belediye encümeni kararı ile 2981 sayılı Yasa'nın 10/c maddesi uyarınca parselasyon işlemi yapıldığı, düzenleme ortaklık payı kesildikten sonra davacının hissesine karşılık 6949 ada, 3 sayılı, 6960 ada, 8 sayılı, 6900 ada, 4 sayılı, 6901 ada, 26 sayılı, 6942 ada, 7 sayılı ve 6943 ada, 4 sayılı parsellerde tahsis yapıldığı, davacının karşılığında tahsis yapılmayan390,97 m2'lik hissesinin ise bedele dönüştürüldüğü, izleyen süreçte 28.10.1999 günlü, 99/487 sayılı belediye encümeni kararıyla 6931 ada, 5 sayılı parsel ile 6900 ada, 4 sayılı parselde tashih uygulaması yapılarak ilk parselasyon sonucu davacıya tahsis edilmiş bulunan 6900 ada, 4 sayılı parseldeki258,78 m2'lik hisse yerine davacıya 6931 ada, 5 sayılı parselde53,77 m2fazla hisse verilmek suretiyle312,55 m2yer tahsis edildiği, anılan işlem sonrasında 03.03.1998 günlü, 98/162 sayılı belediye encümeni kararı ile yapılan parselasyon işlemi sırasında davacının bedele dönüştürülen390,97 m2hissesi nedeniyle takdir edilen bedelin artırılması ve 28.10.1999 günlü, 99/487 sayılı belediye encümeni kararıyla yapılan tashih işlemi sonrasında verilen 6931 ada, 5 sayılı parselin önceden verilmiş bulunan 6900 ada, 4 sayılı parsele göre daha düşük,

Davanın ikinci kısmına gelince;dava dilekçesine göre eski 11 pafta 1069 sayılı kadastral parselin bulunduğu alanda 03.03.1998 günlü, 98/162 sayılı belediye encümeni kararı ile 2981 sayılı Yasa'nın 10/c maddesi uyarınca yapılan parselasyon işlemiyle davacıya verilen 6900 ada, 4 sayılı parselin 28.10.1999 günlü, 99/487 sayılı belediye encümeni kararıyla yapılan tashih işlemi ile davacıdan alınması ve yerine 6931 ada, 5 sayılı parselde hisse verilmesi nedeniyle tashih işlemi sonrasında verilen 6931 ada, 5 sayılı parselin önceki işlemle verilmiş bulunan 6900 ada, 4 sayılı parsele göre daha düşük değerde olduğu iddiasıyla aradaki değer kaybı zararı karşılığının tazminat olarak idarece ödenmesine karar verilmesi istenilmektedir.

2981 sayılı Yasa uyarınca yapılan parselasyon işlemleri, tashih işlemleri, imar planı ve değişiklikleri kamu gücüne dayalı olarak tek yanlı ve re'sen tesis edilen idari işlemler niteliğindedir.

İdari işlem ve eylemlerden doğan zararların tazmini taleplerinin ise, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 12 ve 13'üncü maddeleri uyarınca, İdari Yargı yerlerinde açılacak tam yargı davalarına konu edilmeleri, anılan yasa hükümlerinin gereğidir.

Dolayısıyla, tashih işlemi sonrasında verilen parselin ilk parselasyon işlemi ile verilen parsele göre daha düşük değerde olduğu iddiasıyla aradaki değer farkı karşılığı zararın tazminat olarak idarece ödenmesine karar verilmesi isteminden kaynaklanan ve 2981 sayılı Kanun uyarınca kamu gücü kullanılarak tek yanlı irade ile yapılan işlemler nedeniyle oluşan zararın tazminine ilişkin olan

uyuşmazlığın 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (b) bendinde yer alan "idari eylem ve işlemlerden dolayı hakları doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları" kapsamına girdiğinde kuşku bulunmadığından, davanın bu kısmının İdari Yargı yerinde çözümlenmesi gerekmiştir.

Açıklanan nedenlerle, davanın davacının kadastral parselde bedele dönüştürülen390,97 m²hissesi nedeniyle takdir edilen bedelin artırılması istemiyle açılan kısmı yönünden görev uyuşmazlığı çıkartılması yolundaki istemin reddine, tashih işlemi sonrasında verilen parselin ilk parselasyon işlemi ile verilen parsele göre daha düşük değerde olduğu iddiasıyla aradaki değer kaybının idarece ödenmesine karar verilmesi istemiyle açılan kısmı yönünden ise 2247 sayılı Yasa'nın 10. maddesine göre olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılmasına ve dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmesine" karar vermiştir.

İNCELEME VE GEREKÇE :

Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü'nün, Serdar ÖZGÜLDÜR'ün Başkanlığında, Üyeler: Eyüp Sabri BAYDAR, Ali ÇOLAK, Sıddık YILDIZ, Nurdane TOPUZ, Ayhan AKARSU ve Mehmet AKBULUT'un katılımlarıyla yapılan 30.12.2013 günlü toplantısında:

I-İLK İNCELEME: Başvuru yazısı ve dava dosyası örneği üzerinde 2247 sayılı Yasa'nın 27. maddesi gereğince yapılan incelemeye göre, davalı Sancaktepe Belediye Başkanlığı vekilinin anılan Yasanın 10/2.maddesinde öngörülen yönteme uygun olarak yaptığı görev itirazının reddedilmesi ve dahi 12/1.maddede belirtilen süre içinde başvuruda bulunması üzerine Danıştay Başsavcısı'nca, davalı Sancaktepe Belediye Başkanlığı açısından, davanın, tashih işlemi sonrasında verilen parselin ilk parselasyon işlemi ile verilen parsele göre daha düşük değerde olduğu iddiasıyla aradaki değer kaybının idarece ödenmesine karar verilmesi istemiyle açılan kısmı yönünden 2247 sayılı Yasa'nın 10.maddede öngörülen biçimde olumlu görev uyuşmazlığı çıkarıldığı anlaşılmaktadır. Usule ilişkin herhangi bir noksanlık bulunmadığından görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oy birliği ile karar verildi.

II-ESASIN İNCELENMESİ: Raportör-Hakim Selim Şamil KAYNAK'ın, davanın çözümünde adli yargının görevli olduğu yolundaki raporu ile dosyadaki belgeler okunduktan; ilgili Başsavcılarca görevlendirilen Yargıtay Cumhuriyet Savcısı Mehmet BAYHAN'ın ve Danıştay Savcısı Mehmet Ali GÜMÜŞ'ün davada idari yargının görevli olduğu yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra GEREĞİ GÖRÜŞÜLÜP DÜŞÜNÜLDÜ:

Dava, davacının hissedar olduğu İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandra Mahallesi, 11 pafta,1069 sayılı kadastral parselin bulunduğu alanda 2981 sayılı Kanun uyarınca yapılan parselasyon işlemi sırasında düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra tahsis edilmesi gereken hissenin bir kısmının bedele dönüştürülmesi üzerine anılan hisse nedeniyle idarece takdir edilen bedelin artırılması ve alanda yapılan ikinci uygulama sırasında verilen,6931 ada, 5 parsel sayılı taşınmazın değerinin kendisinden alınan 6900 ada,4 parsel sayılı taşınmazın değerinden daha düşük olduğu iddiasıyla aradaki değer farkının ödenmesine karar verilmesi istemleriyle açılmış olup, Danıştay Başsavcılığı'nca davanın,tashih işlemi sonrasında verilen parselin ilk parselasyon işlemi ile verilen parsele göre daha düşük değerde olduğu iddiasıyla aradaki değer kaybının idarece ödenmesine karar verilmesi istemiyle açılan kısmı yönünden olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılmasına karar verilmiştir.

2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun 3290 sayılı Kanun ile değişik 10. maddesinin (c) bendinde, " İmar mevzuatına aykırı bina yapılmış, hisseli arsa ve araziler veya özel parselasyona 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 ayırmaya, yapılara 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 " hükmü yer almıştır.

Öte yandan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun "Amaç ve Kapsam" başlıklı 1. maddesinde; Kanunun; kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzelkişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenleyeceği; özel kanunlarına dayanılarak gerçek ve özel hukuk tüzelkişileri adına yapılacak kamulaştırmalarda da, bu Kanun hükümlerinin uygulanacağı, belirtilmiş;

Kanunun "Dava Hakkı" başlıklı 14. maddesinde ise; " Kamulaştırmaya konu taşınmaz malın maliki tarafından 10 uncu madde gereğince mahkemece yapılan tebligat gününden, kendilerine tebligat yapılamayanlara tebligat yerine geçmek üzere mahkemece gazete ile yapılan ilan tarihinden itibaren otuz gün içinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal ve maddi hatalara karşı da adli yargıda düzeltim davası açılabilir.

İdari yargıda açılan davalar öncelikle görülür.

İştirak halinde veya müşterek mülkiyette, paydaşların tek başına dava hakları vardır.

İdare, kamulaştırma belgelerinin mahkemeye verildiği günden itibaren otuz gün içinde maddi hatalara karşı adli yargıda düzeltim davası açabilir.

İdare tarafından, bu Kanun hükümlerine göre tespit olunan malike ve zilyede karşı açılan davaların görülmesi sırasında, taşınmaz malın gerçek malikinin başka bir şahıs olduğu anlaşıldığı takdirde, davaya bu gerçek malik, tapu malikinin daha önce öldüğü sabit olursa mirasçıları da dahil edilmek suretiyle devam olunur.

Açılan davaların sonuçları dava açmayanları etkilemez. " denilmiş, böylelikle kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda; takdir olunan bedel ile maddi hatalara karşı ise adli yargıda dava açılacağına işaret edilmek suretiyle, görev konusu açık bir şekilde düzenlenmiştir.

Görülmekte olan davada olumlu görev uyuşmazlığı çıkartılmasına konu olan kısım, tashih işlemi sonrasında verilen parselin ilk parselasyon işlemi ile verilen parsele göre daha düşük değerde olduğu iddiasıyla aradaki değer kaybının idarece ödenmesine karar verilmesine ilişkin olup, 2981 sayılı Yasa uyarınca yapılan parselasyon işlemleri,tashih işlemleri, imar planı ve değişiklikleri ise kamu gücüne dayalı olarak tek yanlı ve re'sen tesis edilen idari işlemler niteliğindedir.

İdari işlem ve eylemlerden doğan zararların tazmini taleplerinin, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 12 ve 13'üncü maddeleri uyarınca, İdari Yargı yerlerinde açılacak tam yargı davalarına konu edilmeleri ise anılan yasa hükümlerinin gereğidir.

Belirtilen yasal düzenlemeler neticesinde,tashih işlemi sonrasında verilen parselin ilk parselasyon işlemi ile verilen parsele göre daha düşük değerde olduğu iddiasıyla aradaki değer farkı karşılığı zararın tazminat olarak idarece ödenmesine karar verilmesi

isteminden kaynaklanan ve 2981 sayılı Kanun uyarınca kamu gücü kullanılarak tek yanlı irade ile yapılan işlemler nedeniyle oluşan zararın tazminine ilişkin olan uyuşmazlığın 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (b) bendinde yer alan "idari eylem ve işlemlerden dolayı hakları doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları" kapsamına girdiğinde kuşku bulunmadığından, davanın bu kısmının İdari Yargı yerinde çözümlenmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, Danıştay Başsavcısı'nın davanın, tashih işlemi sonrasında verilen parselin ilk parselasyon işlemi ile verilen parsele göre daha düşük değerde olduğu iddiasıyla aradaki değer kaybının idarece ödenmesine karar verilmesi istemiyle açılan kısmı yönünden başvurusunun kabulü ile, davalı Sancaktepe Belediye Başkanlığı vekilinin görev itirazının İstanbul Anadolu 14. Asliye Hukuk Mahkemesince reddine ilişkin kararın kaldırılması gerekmiştir.

SONUÇ : Davanın çözümünde İDARİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle Danıştay Başsavcısı'nın, davanın, tashih işlemi sonrasında verilen parselin ilk parselasyon işlemi ile verilen parsele göre daha düşük değerde olduğu iddiasıyla aradaki değer kaybının idarece ödenmesine karar verilmesi istemiyle açılan kısmı yönünden BAŞVURUSUNUN KABULÜ ile, davalı Sancaktepe Belediye Başkanlığı vekilinin GÖREV İTİRAZININ REDDİNE İLİŞKİN İstanbul Anadolu 14. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 10.07.2013 gün, E:2012/712 sayılı KARARININ KALDIRILMASINA 30.12.2013 gününde OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.