T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ
HUKUK BÖLÜMÜ
ESAS NO : 2014 / 279
KARAR NO : 2014 / 626
KARAR TR : 02.06.2014

ÖZET : Davacı ile davalı Belediye arasında Kentsel Dönüşüm Projesi çerçevesinde imzalanan arsa karşılığı kat yapımı sözleşmesinde; arsa üzerinde bulunan gecekonduya takdir edilen bedelin, 5216 ve 5395 sayılı Belediyeler Kanununa dayanılarak çıkarılan Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Uygulama Esaslarına İlişkin 26.10.2009 tarih 2432 sayılı kararına aykırı olarak eksik kıymet biçildiği ve takdir edilen bedelin tamamının ödenmemesi nedeniyle, eksik tesis bedelinin ödenmesi istemine ilişkin olarak açılan davanın İDARİYARGI YERİNDE görülmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacı : S.D.
Vekili : Av. E.Y.
Davalı : Mamak Belediye Başkanlığı
Vekili :Av. F.E.

O L A Y : Davacı vekili, dava dilekçesinde özetle; davacı ile davalı Belediye arasında 17.10.2012 tarihinde Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm Projesi çerçevesinde davacıya ait Ankara ili Mamak İlçesi Altıağaç Mahallesi, 39820 ada, 1 parsel üzerinde bulunan meskene aşınma payları düşülerek 21.330 TL tesis bedeli takdir edildiğini, bunun 2.133.54 TL'lik kısmının ödeneceği taahhüt edilerek davalı idare ile arsa karşılığı kat yapımı sözleşmesi yapılarak davalı idareye tesisin devredildiğini, ancak davalı idarenin hakkaniyete ve kanuna aykırı olarak enkaz bedelini ödemeyi taahhüt ettiğini, bu değerin Bayındırlık Bakanlığı'nın her yıl yayınladığı tebliğden aşağı olduğunu belirterek; fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydı ile eksik tesis bedelinden bakiye kalan 100,00TL nin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalı idareden tahsili istemiyle adli yargıda dava açmış, 21.11.2013 tarihli ön inceleme oturumunda " kıymet takdir komisyonunun A121 analiz raporu ile saptanan yapı bedelinin ödenmesi yerine enkaz bedelinin ödenmesi nedeniyle ödenmeyen yapı bedeline" ilişkin olarak dava açtıklarını, 25.11.2013 tarihli ıslah dilekçesi ile alacak miktarını 15.191,86 TL olduğunu bildirmiştir.

Davalı vekili süresi içerisinde görev itirazında bulunmuştur.

ANKARA 22. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ: 21.11.2013 gün ve 2013/274 esas sayılı kararı ile görev itirazının reddine karar vermiştir.

Davalı Mamak 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.

DANIŞTAY BAŞSAVCISI: ".5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" başlıklı 73. maddesinde; Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye Büyükşehir belediyelerinin yetkili olduğu, Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyelerinin kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini uygulayabileceği, Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri

kullanmaya Büyükşehir belediyelerinin yetkili olduğu, kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolunun esas olduğu, kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarındaki gayrimenkul sahipleri ve 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna istinaden, hak sahibi olmuş kimselerle anlaşmaları halinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanında haklarının verileceği, 2981 sayılı Kanun kapsamına girmeyen gecekondu sahiplerine enkaz ve ağaç bedellerinin verileceği veya belediye imkanları ölçüsünde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı dışında arsa veya konut satışı yapılabileceği, bu kapsamda bulunanlara Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile işbirliği yapılmak suretiyle konut satışı da yapılabileceği, enkaz ve ağaç bedellerinin arsa veya konut bedellerinden mahsup edileceği, Belediyenin, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini gerçekleştirmek amacıyla; imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya hasılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya yetkili olduğu; bu Kanunun konusu ile ilgili hususlarda Başbakanlık Toplu Konut İdaresine 2985 sayılı Kanun ve diğer kanunlarla verilen yetkilerin saklı olduğu hükümleri yer almıştır.

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun "İskan Sahalarının Tespiti, Kamulaştırma Ve Kadastro" başlıklı 4. maddesinde; "Başkanlık, gecekondu dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir. Bu planlar; Büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan alanlar için Büyükşehir belediye meclisi tarafından, il ve ilçe belediye sınırları ile mücavir alanları içerisinde kalan alanlar için ilgili belediye meclisleri tarafından, beldelerde ve diğer yerlerde ilgili valilik tarafından, planların belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanır. Belediyeler ve valilik tarafından üç ay içerisinde onaylanmayan planlar Başkanlık tarafından re'sen onaylanır. Belediyeler, valilik veya Başkanlık tarafından onaylanan bu planlar; askı, ilan ve itiraza dair kararlar da dahil olmak üzere 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre belediyeler ve ilgili kamu kurumlan tarafından yapılacak tüm işlemler Başkanlık tarafından re'sen yapılmak suretiyle yürürlüğe konur.

Başkanlık kanundaki görevleri çerçevesinde gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunların içerisinde veya üzerinde bulunan her türlü eklenti ve yapıları kamulaştırmaya yetkilidir. Başkanlık tarafından yapılacak kamulaştırmalar, 4.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır." hükmüne yer verilmiştir.

Uygulama ve öğreti'de, kamu idarelerinin, kamu hizmetinin yürütümü sırasında, kamu gücü kullanarak tek yanlı irade açıklamalarıyla yapmış oldukları işlemler idari işlem olarak tanımlanmaktadır.

Bu tanıma göre, idarelerin 3194 sayılı İmar Kanununun 8'inci maddesi uyarınca tek yanlı irade açıklamaları ile tesis ettikleri, genel ve düzenleyici imar planları, kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri, bu projeler uyarınca tesis edilen imar uygulamaları, konut tahsisi ve satışı, kamulaştırma, arsa payı tahsisi gibi bireysel işlemler, "idari işlem" niteliği taşımaktadır.

Dosyanın incelenmesinden; davacının paydaşı olduğu taşınmazın bulunduğu yerde davalılardan Mamak Belediyesi ile Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 775 sayılı Gecekondu Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri çerçevesinde "Altıağaç-Karaağaç-Hüseyingazi Kentsel Yenileme ve Gecekondu Dönüşüm Projesi"ne ilişkin olarak hazırlanan 14.08.2012 tarihli protokolün imzalandığı, Mamak Belediye Meclisinin 02.07.2012 günlü, 386 sayılı kararıyla Uygulama Yönetmeliğinin hazırlandığı, protokol gereği anılan bölgenin Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca 775 sayılı Kanun uyarınca Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ilan edildiği, bölgede kamulaştırma yapılabilmesi amacıyla Mamak Belediye Encümeni kararı ile kamu yararı kararı alınarak kaymakamlıkça onaylandığı, anılan düzenlemeler uyarınca 17.10.2012 tarihinde davacı ile arsa ve tesis karşılığı konut sözleşmesinin imzalandığı, bu sözleşme gereği davacının yapısı için hesaplanan enkaz bedelinin davacıya tahsis edilen konuta isabet eden paya karşılık gelen miktardan düşüldükten sonra davacının ödemesi gereken miktarın belirlendiği, bu arada 19.03.2013 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan Bakanlar Kurulu kararıyla proje alanında kalan taşınmazların Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından acele kamulaştırılmasına karar verildiği, davacı tarafından, yapısına karşılık kıymet takdir komisyonu raporu ile saptanan yapı bedelinin ödenmesi gerekirken enkaz bedeli ödenmesinin öngörüldüğünden bahisle yapı bedelinin ödenmesi istemiyle

bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Bu durumda, davacının, belirlenen enkaz bedelinin arttırılmasını değil, yapının bedelinin ödenmesini istemesi karşısında; uyuşmazlığın, bedel artırımı niteliğinde olmayıp, Kentsel Yenileme ve Gecekondu Dönüşüm Projesi kapsamında kalan davacının taşınmazının kamulaştırılması sırasında yapının enkaz bedelinin mi maliyet bedelinin mi ödenmesi gerektiği noktasından kaynaklandığı, dolayısıyla, 2981 sayılı Yasa ve kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarına ilişkin mevzuat hükümleri uyarınca çözümlenmesi gerektiği anlaşıldığından, davanın idari yargı yerinde görülmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

Her ne kadar, proje kapsamında davalı idare ile davacı arasında arsa ve tesis karşılığı konut sözleşmesi imzalanmış ve sözleşme ile davacıya ait yapının enkaz bedelinin ödeneceği yolunda anlaşma sağlanmışsa da, sözleşmenin niteliği incelendiğinde, sözleşmenin, Kentsel Yenileme ve Gecekondu Dönüşüm Projesi kapsamında kalan taşınmaz üzerinde 2981 sayılı Yasa uyarınca davacının hak sahibi olduğu yapısına karşılık konut tahsisi amacıyla tesis edildiği, idarenin üstün hak ve yetkilerinin bulunduğu bir sözleşme olduğu, dolayısıyla tarafların serbest iradeleri ile anlaşmaları niteliğinde olmayıp, idari sözleşme niteliği taşıdığı anlaşıldığından, uyuşmazlığın sözleşmeye dayalı alacak davası olarak nitelendirilmesine de olanak bulunmamaktadır. Diğer taraftan, davalı idarece kamulaştırma işleminden vazgeçilerek sözleşmenin feshedildiği de belirtilmiş bulunmaktadır…" gerekçesiyle 2247 Sayılı Yasanın 10'uncu maddesi uyarınca olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılmasına ve dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmesine karar vermiştir.

Başkanlıkça, 2247 sayılı Yasa'nın 13. maddesine göre Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısı'nın da yazılı düşüncesi istenilmiştir.

YARGITAY CUMHURİYET BAŞSAVCISI: "…Davacı, konut sözleşmesi imzalandıktan sonra, sözleşme kapsamında konut hakkı için kendisine düşen ödeme miktarının hesabında dikkate alman, A 121 Analiz nolu, "Mamak Belediye Başkanlığı Altıağaç-Karaağaç-Hüseyingazi Mahalleleri Kentsel Yenileme Projesi Kıymet Takdir Raporu" nda belirlenen gecekondu niteliğindeki yapının tesis ve enkaz bedelinin; Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanı Uygulama esaslarına ilişkin 26/10/2009 gün ve 2432 sayılı kararındaki esaslara ve hakkaniyete uygun yapılmaması nedeniyle eksik ödenen tesisi ve enkaz bedelinin faizi ile ödenmesini dava etmektedir.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun kentsel dönüşüm ve gelişim alanına ilişkin 73. maddesinde: " Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır.

Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az ellibin metrekare olması şarttır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır." hükmü yer almaktadır.

Anayasa'nın 125/son madde ve fıkrasında, idarenin kendi eylem ve işlemlerinden doğan zararı ödemekle yükümlü bulunduğu kurala bağlanmış; 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunun 2/1-b maddesi gereğince idari eylem ve işlemlerden dolayı zarara uğrayanlar tarafından açılan tam yargı davaları, idari dava türleri arasında sayılmıştır.

Uyuşmazlık, davalı idarenin 5393 sayılı Yasa'nın 73. maddesinde yer alan düzenleme gereğince hazırladığı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesinin uygulanması sırasında sözleşme öncesi, gecekondu önleme alanında bulunan davacıya ait gecekondu vasfındaki yapının tesisi ve enkaz bedelinin Belediye Meclis kararı doğrultusunda takdir edilmesine ilişkin işlemden kaynaklanmaktadır.

Davalı idarenin yetkili organının kamu gücünü kullanarak, res'en ve tek taraflı olarak tesis ettiği işlem nedeniyle uğranıldığı ileri sürülen zarardan kaynaklandığından; söz konusu zararın tazminine yönelik bulunan davanın, 2577 sayılı Kanun'un 2/1-b maddesinde yer alan idari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan zarar görenler tarafından açılan tam yargı davaları kapsamında idari yargı yerinde

çözümlenmesi gerekmektedir…" şeklinde düşünce bildirmiştir.

İNCELEME VE GEREKÇE :

Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü'nün, Serdar ÖZGÜLDÜR'ün Başkanlığında, Üyeler: Eyüp Sabri BAYDAR, Ali ÇOLAK, Nurdane TOPUZ, Ertuğrul ARSLANOĞLU, Ayhan AKARSU ve Mehmet AKBULUT'un katılımlarıyla yapılan 02.06.2014 günlü toplantısında:

I-İLK İNCELEME: Başvuru yazısı ve dava dosyası örneği üzerinde 2247 sayılı Yasa'nın 27. maddesi gereğince yapılan incelemeye göre, davalı Mamak Belediye Başkanlığı vekilinin anılan Yasanın 10/2 maddesinde öngörülen yönteme uygun olarak yaptığı görev itirazının reddedilmesi ve 12/1. maddede belirtilen süre içinde başvuruda bulunması üzerine Danıştay Başsavcısı'nca 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 Filiz BUDAK'ın, davanın çözümünde idari yargının görevli olduğu yolundaki raporu ile dosyadaki belgeler okunduktan; ilgili Başsavcılarca görevlendirilen Yargıtay Cumhuriyet Savcısı Mehmet BAYHAN ile Danıştay Savcısı Mehmet Ali GÜMÜŞ'ün davada idari yargının görevli olduğu yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra GEREĞİ GÖRÜŞÜLÜP DÜŞÜNÜLDÜ:

Dava, davacı ile davalı Belediye arasında Kentsel Dönüşüm Projesi çerçevesinde imzalanan arsa karşılığı kat yapımı sözleşmesinde; arsa üzerinde bulunan gecekonduya takdir edilen bedelin, 5216 ve 5395 sayılı Belediyeler Kanununa dayanılarak çıkarılan Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı Uygulama Esaslarına İlişkin 26.10.2009 tarih 2432 sayılı kararına aykırı olarak eksik kıymet biçildiği ve takdir edilen bedelin tamamının ödenmemesi nedeniyle, eksik tesis bedelinin ödenmesi istemiyle açılmıştır.

03.07.2005 tarih ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı" başlıklı 73. maddesinde; "(Değişik: 17/6/2010–5998/1 md.) Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması şarttır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir. Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir.

Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.

Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan gayrimenkul sahipleri ve belediye tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları içinde yer alan eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait gayrimenkuller harca esas değer üzerinden belediyelere devredilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili vergi, resim ve harçların dörtte biri alınır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarındaki gayrimenkul sahipleri ve 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar

Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna istinaden, hak sahibi olmuş kimselerle anlaşmaları halinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanında hakları verilir. 2981 sayılı Kanun kapsamına girmeyen gecekondu sahiplerine enkaz ve ağaç bedelleri verilir veya belediye imkanları ölçüsünde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı dışında arsa veya konut satışı yapılabilir. Bu kapsamda bulunanlara Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile işbirliği yapılmak suretiyle konut satışı da yapılabilir. Enkaz ve ağaç bedelleri arsa veya konut bedellerinden mahsup edilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde belediyelere ait gayrimenkuller ile belediyelerin anlaşma sağladığı veya kamulaştırdıkları gayrimenkuller üzerindeki inşaatların tamamı belediyeler tarafından yapılır veya yaptırılır. Belediye ile anlaşma yapmayan veya belediyece kamulaştırılmasına gerek duyulmayan gayrimenkul sahiplerinden proje alanında kendilerine 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesine göre ayrı ada ve parselde imar hakkı verilmemiş olanlar kamulaştırmasız el atma davası açabilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yapılacak alt yapı ve rekreasyon harcamaları, proje ortak gideri sayılır. Belediyelere ait inşaatların proje ortak giderleri belediyeler tarafından karşılanır. Kendilerine ayrı ada veya parsel tahsis edilen gayrimenkul sahipleri ile kamulaştırma dışı kalan gayrimenkul sahipleri, sahip oldukları inşaatın toplam metrekaresi oranında proje ortak giderlerine katılmak zorundadır. Proje ortak gideri ödenmeden inşaat ruhsatı, yapılan binalara yapı kullanma izni verilemez; su, doğalgaz ve elektrik bağlanamaz.

Dönüşüm alanı sınırı kesinleştiği tarihte, bu sınırlar içindeki gayrimenkullerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilmek üzere tapu sicil müdürlüğüne, paftasında gösterilmek üzere kadastro müdürlüğüne bildirilir. Söz konusu gayrimenkullerin kaydında meydana gelen değişiklikler belediyeye bildirilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde; ifraz, tevhit, sınırlı ayni hak tesisi ve terkini, cins değişikliği ve yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler belediyenin izni ile yapılır. (İptal ikinci , üçüncü, dördüncü cümleler: Anayasa Mahkemesi'nin 18/10/2012 tarihli ve E.: 2010/82, K.:2012/159 sayılı Kararı ile)

Belediye, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini gerçekleştirmek amacıyla; imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya hasılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya yetkilidir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanması sırasında, tapu kayıtlarında mülkiyet hanesi açık olan veya ayni hakları davalı olan taşınmazlar doğrudan kamulaştırılarak bedelleri mahkemece tayin edilen bankaya belli olacak hak sahipleri adına bloke edilir. Belediye kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulama alanında bulunan taşınmazların kamulaştırılması sırasında veraset ilamı çıkarmaya veya tapudaki kayıt malikine göre işlem yapmaya yetkilidir.

(Ek fıkra: 16/5/2012-6306/17 md.) Büyükşehirlerde büyükşehir belediye meclisinin, il ve ilçelerde belediye meclislerinin salt çoğunluk ile alacağı karar ile masrafların tamamı veya bir kısmı belediye bütçesinden karşılanmak kaydıyla kentin uygun görülen alanlarında bina cephelerinde değişiklik ve yenileme ile özel aydınlatma ve çevre tanzimi çalışmaları yapılabilir. Cephe değişikliği yapılacak binalarda telif hakkı sahibi proje müelliflerine talep etmeleri hâlinde, değiştirilecek cephe veya cephelerin beher metrekaresi için bir günlük net asgari ücret tutarını geçmemek üzere telif hakkı ödenir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi hâlinde, büyükşehir belediyesi içindeki ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde bu fıkrada belirtilen iş ve işlemleri yapabilir.

(Ek fıkra: 16/5/2012-6306/17 md.) Bina cephelerinde değişiklik ve yenileme ile özel aydınlatma ve çevre tanzimi çalışmaları için yapılması gereken iş, işlem ve yetkilendirmeler, kat maliklerinin arsa payı çoğunluğu ile verecekleri karara göre yapılır.

(Ek fıkra: 16/5/2012-6306/17 md.) Büyükşehir belediyelerince, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen alanlar ile 5366 sayılı Kanuna göre yenileme alanı ilan edilen alanlarda veya bu Kanunun 75 inci maddesine göre kamu kurum ve kuruluşları ile protokol yapmaları hâlinde, büyükşehir belediye meclisi kararı ile, yıkılan ibadethane ve yurtların yerine veya ihtiyaç duyulan yerlerde ibadethane ve yurt inşa edilebilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamındaki işler, kamu idareleriyle 75 inci madde

çerçevesinde ortak hizmet projeleri aracılığıyla gerçekleştirilebilir.

Bu Kanunun konusu ile ilgili hususlarda Başbakanlık Toplu Konut İdaresine 2985 sayılı Kanun ve diğer kanunlarla verilen yetkiler saklıdır." hükmü yer almış; bu Kanunun işaret ettiği 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun " İskan sahalarının tespiti, kamulaştırma ve kadastro " başlıklı 4. maddesinde; " (Değişik: 5/5/2004 – 5162/2 md.)

(Değişik birinci fıkra: 24/7/2008-5793/7 md.) Başkanlık, gecekondu dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve tadil etmeye yetkilidir. Bu planlar; büyükşehir belediye sınırları içerisinde kalan alanlar için büyükşehir belediye meclisi tarafından, il ve ilçe belediye sınırları ile mücavir alanları içerisinde kalan alanlar için ilgili belediye meclisleri tarafından, beldelerde ve diğer yerlerde ilgili valilik tarafından, planların belediyelere veya valiliğe intikal ettiği tarihten itibaren üç ay içerisinde aynen veya değiştirilerek onaylanır. Belediyeler ve valilik tarafından üç ay içerisinde onaylanmayan planlar Başkanlık tarafından re'sen onaylanır. Belediyeler, valilik veya Başkanlık tarafından onaylanan bu planlar; askı, ilan ve itiraza dair kararlar da dahil olmak üzere 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre belediyeler ve ilgili kamu kurumları tarafından yapılacak tüm işlemler Başkanlık tarafından re'sen yapılmak suretiyle yürürlüğe konur.

Başkanlık kanundaki görevleri çerçevesinde gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunların içerisinde veya üzerinde bulunan her türlü eklenti ve yapıları kamulaştırmaya yetkilidir. Başkanlık tarafından yapılacak kamulaştırmalar, 4.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır." hükmüne yer verilmiştir.

Dosya kapsamında yapılan incelemede; Mamak Belediyesi, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 27.06.2013 gün ve M.06.3.MAM.0.21/06 2031304976 sayılı yazı ve eklerinden; davacı Suna Dursun'un hissedar olduğu 39820 ada 1 parselin Altıağaç-Karaağaç-Hüseyingazi mahallelerinin Kentsel Yenileme alanında kaldığı, Belediye ile TOKİ arasında 14.08.2012 tarihinde imzalanan protokol çerçevesinde 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 775 sayılı Gecekondu Kanunu,5393 sayılı Belediye Kanunu ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunun ile 3194 sayılı İmar Kanunun hükümleri çerçevesinde Belediye Meclisinin kararı ile uygulama yönetmeliğinin hazırlandığını, 04.09.2012 tarihinde Belediye Encümeninin aldığı kararın ardından 06.09.2012 tarihinde Kaymakamlıkça kamu yararı kararı alındığı, Belediye ile TOKİ arasında imzalanan protokol gereği Toplu Konut İdaresince bahse konu alanın 775 sayılı Gecekondu önleme bölgesi ilan edildiği, Kentsel Yenileme ve Gecekondu dönüşüm alanı olarak ilan edilen alanda bulunan hak sahibi S.D.ile sözleşme imzalandığı ve davacı tarafından dava açılması nedeniyle sözleşmenin feshedildiğinin davacıya bildirildiği anlaşılmıştır.

Davacı vekili tarafından, müvekkilinin taşınmazının, Kentsel Yenileme ve Gecekondu Dönüşüm Projesi alanında kaldığı, idarece taşınmaz üzerinde bulunan meskene takdir edilen tesis bedelinin eksik hesaplandığı iddia edilerek alacak davası açıldığı; Danıştay Başsavcısı tarafından, davanın, 2981 sayılı Yasa ve Kentsel Dönüşüm ve Gelişim alanlarına ilişkin mevzuat hükümleri uyarınca çözümlenmesi gerekçesiyle olumlu görev uyuşmazlığı çıkarıldığı görülmüştür.

İdarenin yürütmekle yükümlü bulunduğu kamu hizmetine ilişkin olarak uygulamaya koyduğu plan ve projeye göre meydana getirdiği yol, kanal, baraj, su yolları, su şebekesi gibi tesislerin kurulması, işletilmesi, bakım ve onarımı sırasında kişilere verdiği zararların tazmini istemiyle açılacak davaların görüm ve çözümünde, idari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları muhtel olanlar tarafından açılacak tam yargı davaları kapsamında yargısal denetim yapan idari yargı yerleri görevli bulunmaktadır.

Anayasanın 125'inci maddesinin son fıkrasında, idarenin kendi eylem ve işlemlerinden doğan zararı ödemekle yükümlü olduğu kurala bağlanmış; 2577 sayılı idari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (b) bendinde, idari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları ihlal edilenler tarafından açılan tam yargı davaları, idari dava türleri arasında sayılmıştır.

Bu durumda; davalılardan Mamak Belediyesi ile Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 775 sayılı Gecekondu Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri çerçevesinde "Altıağaç-Karaağaç-Hüseyingazi Kentsel Yenileme ve Gecekondu Dönüşüm Projesi"ne ilişkin olarak hazırlanan 14.08.2012 tarihli protokolün imzalandığı, Mamak Belediye Meclisince Uygulama Yönetmeliğinin hazırlandığı, protokol gereği anılan bölgenin Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca 775 sayılı Kanun uyarınca

Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ilan edildiği, bölgede kamulaştırma yapılabilmesi amacıyla Mamak Belediye Encümeni kararı ile kamu yararı kararı alınarak Kaymakamlıkça onaylandığı, davacı ile arsa ve tesis karşılığı konut sözleşmesi imzalandığı, sözleşme gereği davacının yapısı için hesaplanan enkaz bedelinin davacıya tahsis edilen konuta isabet eden paya karşılık gelen miktardan düşüldükten sonra davacının ödemesi gereken miktarın belirlendiği, bu arada 19.3.2013 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan Bakanlar Kurulu kararıyla proje alanında kalan taşınmazların Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından acele kamulaştırılmasına karar verildiği, anılan protokol gereği kamulaştırma işlemlerinin davalı Mamak Belediyesince yürütüldüğü, dava konusu taşınmazın söz konusu proje kapsamında kaldığı ve kamulaştırılmasına karar verildiği; dava konusu uyuşmazlığın, davacının yapısına karşılık kıymet takdir komisyonu raporu ile saptanan bedelin eksik takdir edildiği ve takdir edilen bedelin de tamamının ödenmemesi nedeniyle bakiye kalan miktardan kaynaklandığı dikkate alındığında; davanın, 2577 sayılı Kanun'un 2/1-b maddesinde yer alan idari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan zarar görenler tarafından açılan tam yargı davaları kapsamında idari yargı yerinde çözümlenmesi gerekmektedir.

Belirtilen nedenlerle, Danıştay Başsavcısı'nın başvurusunun kabulü ile davalılardan Mamak Belediye Başkanlığı vekilinin görev itirazının reddine ilişkin Ankara 22. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 21.11.2013 gün ve E:2013/274 sayılı kararının kaldırılması gerekmiştir.

S O N U Ç :Davanın çözümünde İDARİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle Danıştay Başsavcısı'nın başvurusunun kabulü ile davalılardan Mamak Belediye Başkanlığı vekilinin görev itirazının reddine ilişkin Ankara 22. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 21.11.2013 gün ve E:2013/274 SAYILI KARARININ KALDIRILMASINA, 02.06.2014 gününde OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye
Serdar	Eyüp Sabri	Ali	Nurdane
ÖZGÜLDÜR	BAYDAR	ÇOLAK	TOPUZ

Üye	Üye	Üye
Ertuğrul	Ayhan	Mehmet
ARSLANOĞLU	AKARSU	AKBULUT