T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ
HUKUK BÖLÜMÜ
ESAS NO : 2015 / 695
KARAR NO : 2015 / 702
KARAR TR : 26.10.2015

ÖZET: Davacının hissedarı bulunduğu parsel üzerindeki mesken, eklentiler ve ağaçlarının, Kentsel Yenileme ve Gecekondu Dönüşüm Projesi kapsamında kaldığından bahisle; söz konusu tesis ve ağaçlara karşılık, kamulaştırmasız el atma tazminatı ödenmesi istemiyle açtığı davanın, taşınmaza hali hazırda fiilen el atılmadığı gözetildiğinde, İDARİ YARGI YERİNDE çözümlenmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacılar : 1- A. A. K.
2- C. K.
3- M. K.
4- B. K.
5- S. K.
Vekilleri : Av. F.T. & Av. U.T.
Davalılar : 1-Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Vekili : Av. A. K.
2-Mamak Belediye Başkanlığı
Vekilleri : Av. Ç. E.& Av. S. B.
3- Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
Vekilleri : Av. S.S.

O L A Y : Davacılar vekili dava dilekçesinde, müvekkillerinin maliki bulunduğu, Ankara İli, Mamak İlçesi, Altıağaç Mh. 2139 ada 10 parselin 115,03 m² hissesinin, Mamak Altıağaç-Karaağaç-Hüseyingazi Mahalleleri Kentsel Yenileme ve Gecekondu Dönüşüm Projesi kapsamında kaldığını; müvekkilinin imar parselli arsası üzerinde, Hüseyingazi Mh. 211/4. Sk. 3-4 kapı numaralı mesken olarak kullandığı tesisi, muhtelif cins ve yaşta ağaçlarının bulunduğunu; 5393 Sayılı Belediye Kanununun 73.maddesine dayalı olarak Büyükşehir Belediyesi tarafından kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilen bölgedeki kamulaştırma ve imar işlemlerinin, Büyükşehir Belediyesi ile Mamak Belediyesi tarafından ortaklaşa yürütülmekte olduğunu, Belediye Yasası 73.maddesine göre, Büyükşehir Belediyesinin münhasır yetkisine istinaden kentsel dönüşüm alanı ilan edilen bölgedeki uygulama işlemlerinin Mamak Belediyesine bırakıldığını, anlaşma yapan hak sahiplerinin Büyükşehir Belediyesi ile sözleşme imzalarken, Mamak Belediyesinin TOKİ ile yaptığı 14.08.2012 tarihli protokole göre, TOKİ'nin sadece inşaat işlerini üstlendiğini, hak sahipleri ile doğabilecek her türlü hukuki ihtilafların sorumluluğun Mamak Belediyesinde bırakıldığını; Belediye Encümeninin 04.09.2012 tarih ve 1564/1847 sayılı kararı ile Kaymakamlık Makamınca kamu yararı kararı alınmasına karar verildiğini ve 06.09.2012 tarih ve 2031207868 sayılı yazı ile Kaymakamlık Makamınca kamu yararı kararı alınmış olduğunu; 19.03.2013 tarihli Resmi Gazetede ilan edilen 2013/4320 sayılı Bakanlar Kurulunun 11.02.2013 tarihli kararı ile de anılan bölgenin acele kamulaştırma kapsamına alındığını; ne var ki bu karara ve aradan geçen zamana rağmen anlaşma yapmayan hak sahipleri ile ilgili olarak Kamulaştırma Yasasının 10. ve 27.maddeleri çerçevesinde bir işlem yapılmadığını, Mamak Belediye Başkanlığı Emlak İstimlak Müdürlüğü, 19.09.2012 tarih 2031208198 sayılı yazısı ile müvekkillerini uzlaşmaya davet ettiğini, uzlaşma görüşmelerine gelinmemesi halinde 16.05.2012 tarihinde yürürlüğe giren Kentsel Dönüşüm Yasasına göre gecekondunun yıkılacağını bildirdiğini, taraflar bir araya gelmişlerse de uzlaşmaya sağlayamadıklarını ancak tutanak da tanzim etmediklerini, 19.09.2012 tarihinden bu yana iki yılı aşkın bir süre geçmesine, acele kamulaştırma kararına rağmen davalıların kamulaştırma işlemi yapmaktan kaçındıklarını; kaldı ki; anlaşma yapan hak sahiplerinin gecekondularının yıkıldığını, yollarda hafriyatın başlamış olduğunu; mahalledeki Harman Yolu İlköğretim Okulu, marketler, kahvehanelerin yıkıldığını; mahalle sakinlerinin çocuklarının başka okullara sevk edildiğini; mahallenin metrukleşmesi sebebi ile mahalleye tinerciler ve hırsızların dadandığını, elektrik saatlerinin çalındığını; müvekkilinin tapu tahsisli tesislerinin yıkıntıların ortasında kaldığından, evine giden yolun dahi ortadan kaldırıldığından evini terk etme zorunda kaldığını, evin pencerelerinin, demirlerinin, elektrik ve su saatlerinin çalındığını yada tahrip edildiğini, evin bahçesine ve yol güzergahına molozların döküldüğünü, fiili el atmanın açık ve seçik olduğunu belirterek, anılan kararlar çerçevesinde kentsel dönüşüm alanına giren taşınmaz ile ilgili olarak uzlaşma ve dolayısıyla daire karşılığı sözleşme yapmak istemediklerini, tarafların uzlaşma sağlayamadıklarını, mülkiyet hakkının kullanılamaz hale geldiğini, sağlıklı yaşam ve çevre koşullarının ortadan kalktığı açık olmakla, süreklilik arz eden fiili durum sebebi ile kamulaştırmasız el atmanın unsurlarının oluştuğundan bahisle; fazlaya ilişkin hak ve alacakları saklı kalmak kaydı ile şimdilik; 1- Ankara İli, Mamak İlçesi, Altıağaç Mh. 2139 ada 10 parseldeki 115,03 m2 tahsisten DOP Payı düşülerek kalan 69 m2 arsa vasfındaki taşınmazın dava tarihindeki gerçek bedelinin (Her bir müvekkilinin iştirak halindeki mülkiyet hissesi nazara alınarak), 2- Arsa üzerinde bulunan

Altıağaç Mahallesi 211/4. Sokak 3-4 kapı numaralı mesken tarzında kullanılan tesis için Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 3A sınıfi yapılar için 2015 yılı birim fiyatlara göre hesaplanacak gerçek yapı bedelinin (eskalasyon dikkate alınarak), 3-Arsa üzerindeki ağaç bedelleri olmak üzere toplam 10.000,00 TL kamulaştırmasız el atma tazminatının dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalılardan tahsiline, fazlaya ilişkin hakkın saklı tutulmasına, kamulaştırma bedeli karşılığında taşınmaz mülkiyetinin davalılara devrine, karar verilmesi istemiyle adli yargı yerinde dava açmıştır.

Davalılardan Mamak Belediye Başkanlığı vekili, süresi içerisinde, davanın idari yargının görev alanına girdiğini öne sürerek görev itirazında bulunmuştur.

Davalılardan Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı vekili, süresi içerisinde, davanın idari yargının görev alanına girdiğini öne sürerek görev itirazında bulunmuştur.

Ankara 7.Asliye Hukuk Mahkemesi:30.04.2015 gün ve E: 2015/31 sayı ile, fiili el atmalara ilişkin davaların adli yargıda görülmesi gerektiğinden bahisle davalıların yargı yolu itirazlarının reddine karar vermiştir.

Davalılardan Mamak Belediye Başkanlığı vekilinin süresi içinde verdiği dilekçe ile, olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılması istemiyle başvuruda bulunması üzerine dilekçe, dava dosyasının onaylı örneği ile birlikte Danıştay Başsavcılığı'na gönderilmiştir.

Danıştay Başsavcısı; aynen, "Anayasa'nın 125. maddesinin 1. fikrasında; idarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolunun açık olduğu, son fikrasında, idarenin kendi eylem ve işlemlerinden doğan zararı ödemekle yükümlü olduğu hükme bağlanmıştır.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2. maddesinde de; idarenin eylem ve işlemlerinden dolayı hakları muhtel olan kişiler tarafından tam yargı davası açılabileceği düzenlenmiştir.

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 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 2981 sayılı 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, kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde belediyelere ait gayrimenkuller ile belediyelerin anlaşma sağladığı veya kamulaştırdıkları gayrimenkuller üzerindeki inşaatların tamamının belediyeler tarafından yapılacağı veya yaptırılacağı, belediye ile anlaşma yapmayan veya belediyece kamulaştırılmasına gerek duyulmayan gayrimenkul sahiplerinden proje alanında kendilerine 3194 sayılı Kanunun 18. maddesine göre ayrı ada ve parselde imar hakkı verilmemiş olanların kamulaştırmasız el atma davası açabilecekleri, 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 de, Başkanlığın, 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 yetkili olduğu, Başkanlığın kanundaki görevleri çerçevesinde gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunların içerisinde veya üzerinde bulunan her türlü eklenti ve yapıları kamulaştırmaya yetkili olduğu, Başkanlık tarafından yapılacak kamulaştırmaların, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3. maddesinin ikinci fikrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılacağı hükme bağlanmıştır.

Dosyanın incelenmesinden; davacıların murisinin gecekondusunun yer aldığı taşınmazın bulunduğu bölgede 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, protokol gereği anılan bölgenin Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca 775 sayılı Kanun uyarınca Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ilan edildiği, 19.03.2013 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, uyuşmazlığa konu taşınmazın söz konusu proje kapsamında kaldığı ve bölgede kamulaştırma işlemlerinin devam ettiği, 26.06.2014 günlü, 1065 sayılı Mamak Belediye Encümeni kararıyla davacıların murisine ait tapu tahsis belgesinin iptaline, 21.10.2014 günlü, 1644 sayılı encümen kararı ile de taşınmaz üzerindeki gecekondunun yıkılmasına karar verildiği; dava dilekçesinde, Kentsel Yenileme ve Gecekondu Dönüşüm Projesi alanında kalan taşınmaza ilişkin olarak kamulaştırma kararları kapsamında uzlaşma sağlanamadığı, ancak anlaşamama tarihinden bu yana herhangi bir işlem yapılmadığı, bölgede anlaşma yapan hak sahiplerinin gecekondularının yıkıldığı, yollarda hafriyat yapıldığı, mahallenin metrukleşmesi nedeniyle sağlıklı yaşam ve çevre koşullarının ortadan kalktığı, davacıların evine giden yolun ortadan kalkması nedeniyle evin terk edilmek zorunda kalındığı, süreklilik arz eden fiili

durum nedeniyle kamulaştırmasız el atmanın unsurlarının oluştuğundan bahisle zararın tazmini ve taşınmazın mülkiyetinin davalı idarelere devrinin istenildiği anlaşılmıştır.

Uygulama ve öğreti'de, kamu idarelerinin, kamu hizmetinin yürütümü sırasında, kamu gücü kullanarak tek yanlı irade açıklamalarıyla yapmış oldukları işlemler, "idari işlem"; temelinde idari bir karar veya işlem olmaksızın veya bir idari sözleşmeye dayanmaksızın gerçekleştirdikleri her türlü maddi faaliyetleri veya görevleriyle ilgili hareketsizlikleri de, "idari eylem" olarak tanımlanmaktadır.

İdareler kural olarak yürüttükleri kamu hizmetiyle nedensellik bağı kurulabilen zararları tazminle yükümlüdürler. İdari eylem ve/veya işlemlerden doğan zararlar idare hukuku kuralları çerçevesinde hizmet kusuru veya kusursuz sorumluluk ilkeleri gereği tazmin edilmektedir.

Bir başka anlatımla, kamu idareleri, yürüttükleri hizmetin işleyişini sürekli kontrol etmek ve gerekli önlemleri almakla yükümlüdürler. Bu yükümlülüğün tam ve gereği gibi yerine getirilmemiş olması nedeniyle doğan zararların, hizmeti yürütmekle yükümlü bulunan idare tarafından tazmini gerekmektedir olup, bu 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.

Uyuşmazlıkta, üzerinde davacılara ait yapı ve ağaçların yer aldığı taşınmaza davalı idareler tarafından fiilen el atılmış olduğu açıkça ortaya konulamamış olmakla birlikte, kentsel dönüşüm projesi uygulamaları kapsamında bölgede yaşam koşullarının ortadan kalktığı, davacılara ait gecekonduya ulaşımı sağlayan yolun tahrip edildiği, bu nedenle taşınmazdan yararlanma ve kullanma olanağının kalmadığı öne sürülerek zararın tazmini istenildiğinden; davanın kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında Mamak Belediye Başkanlığınca yürütülen faaliyetler nedeniyle uğranıldığı belirtilen zararlardan, dolayısıyla idari eylemlerden kaynaklanan tazminat talebiyle açıldığı sonucuna ulaşılmıştır.

Bu durumda, davanın, davacılara ait taşınmaza kamulaştırmasız el atıldığından bahisle zararın tazmini istemine ilişkin kısmının, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (b) bendinde yer alan "İdari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları," hükmü gereğince idari yargı yerinde görülmesi gerekmektedir.

SONUÇ: Açıklanan nedenle, davanın, taşınmazın bedelinin tazminat olarak hüküm altına alınması istemine ilişkin kısmı yönünden 2247 sayılı Yasa'nın 10'uncu maddesi uyarınca, olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılmasına ve dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmesine, durumun anılan Mahkemeye bildirilmesine, 12/06/2015 tarihinde kesin olarak karar verildi." şeklinde karar vermiştir.

İNCELEME VE GEREKÇE :

Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü'nün, Serdar ÖZGÜLDÜR'ün Başkanlığında, Üyeler: Ali ÇOLAK, Yusuf Ziyaattin CENİK, Alaittin Ali ÖĞÜŞ, Süleyman Hilmi AYDIN, Mehmet AKBULUT ve Yüksel DOĞAN'ın katılımlarıyla yapılan 26.10.2015 günlü toplantısında:

I-İLK İNCELEME: Dosya üzerinde 2247 sayılı Yasa'nın 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre; Davalılardan Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Mamak Belediye Başkanlığı vekillerinin anılan Yasanın 10/2 maddesinde öngörülen yönteme uygun olarak yaptıkları görev itirazlarının reddedilmesi ve Mamak Belediye Başkanlığı'nın 12/1. maddede belirtilen süre içinde başvuruda bulunması üzerine Danıştay Başsavcısı'nca, davanın, taşınmazın bedelinin tazminat olarak hüküm altına alınması istemine ilişkin kısmı yönünden 2247. Sayılı Yasanın 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 İsmail SARI'nın, davanın çözümünde idari yargının görevli olduğu yolundaki raporu ile dosyadaki belgeler okunduktan; ilgili Başsavcılarca görevlendirilen Yargıtay Cumhuriyet Savcısı Uğurtan ALTUN ile Danıştay Savcısı Yakup BAL'ın davada idari yargının görevli olduğu yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra GEREĞİ GÖRÜŞÜLÜP DÜŞÜNÜLDÜ:

Dava, davacıların hissedarı bulundukları parsel üzerindeki mesken, eklentiler ve ağaçlarının, Mamak Altıağaç-Karaağaç-Hüseyingazi Mahalleleri Kentsel Yenileme ve Gecekondu Dönüşüm Projesi kapsamında kaldığından bahisle; söz konusu tesis ve ağaçlara karşılık, fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, şimdilik 10.000 TL kamulaştırmasız el atma tazminatının faiziyle birlikte tahsili 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 fikra: 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 fikra: 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 fikra: 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 fikrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır." hükmüne yer verilmiştir.

Uyuşmazlık konusuna ilişkin olarak dava dosyasında bulunan Mamak Belediye Başkanlığının 06.02.2015 kayıt tarihli cevap dilekçesinde aynen; "Altağaç, Karaağaç ve Hüseyingazi Mahallelerinde mevcut yapılaşmanın sağlıklı olmaması, imarlaşmanın çeşitli sebeplerden dolayı gerçekleşmemesi üzerine, anılan bölgede kentsel yenileme ve gecekondu dönüşüm projesi uygulanmasına karar verilmiştir. Davacının gecekondusu da bu alan üzerinde kalmaktadır.

Davacının gecekondusunun bulunduğu alan, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca 775 sayılı Gecekondu Kanununun 5,7, 19 ve geçici 9. maddesine istinaden "Gecekondu Önleme Bölgesi" olarak ilan edilmiştir. Bakanlar Kurulu da 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27. maddesine göre anılan bölge ile ilgili olarak acele kamulaştırma kararı almış olup, bu karar 11/02/2013 tarihli Resmi Gazetede yayınlanmıştır.

Gecekondu önleme bölgesi olarak ilan edilen alanda kamulaştırma yetki ve sorumluluğu Toplu Konut İdaresi Başkanlığına aittir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı bu bölgede kalan taşınmazların kamulaştırılması için davalar açmaktadır. Örneğin Ankara 5. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2014/237 E., Ankara 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2014/259 E., Ankara 12. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2014/246 E., Ankara 15. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2014/534 E., Ankara 23. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2014/113 E. vd. dosyaları. Bu dosyaların bazılarında Davacı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile davalılar uzlaşmaya varmış ve karar uzlaşma doğrultusunda verilmiştir. Diğerlerinde ise mahkemeler keşif ve bilirkişi incelemesi yapmış olup, davalar halen devam etmektedir. Müvekkil Mamak Belediye Başkanlığının ise yetki ve sorumluluğu bulunmadığı bölgede kamulaştırma yapması veya kamulaştırmasız el atması söz konusu olamaz. Dolayısıyla davada husumetin T.O.K İ/ve yöneltilmesi gerekmektedir. Mahkemenizin husumet itirazımızı dikkate almasını ve belirtilen dosyaların incelenmek üzere mahkemesinden celbine karar verilmesini talep ediyoruz.

Davacıların murisi Pehlül Kahrıman, davaya konu yapıyı kaçak olarak hazine arazisi üzerine inşaa etmiştir. Adı geçen şahıs kaçak yapının 2981 sayılı imar affi yasasından yararlanması için de 08/06/1983 tarihinde 195183 sayılı başvuruyu yapmış olup, kendisine 16/12/1986 tarih ve 11927 yevmiye numaralı tapu tahsis belgesi verilmiştir. Ancak daha sonra ilgili birimlerimizce yapılan incelemede Pehlül Kahrıman'ın 2981 sayılı yasaya göre hak sahibi olmadı anlaşılmış ve tahsisin iptali için konu Mamak Belediye Encümenine havale edilmiştir. Mamak Belediye Encümeni 26/06/2014 gün ve 1065/1069 sayılı kararıyla imar affi müracaat belgesi ile tapu tahsis belgesinin iptaline karar vermiştir.

Gecekondunun ilk sahibi Pehlül KAHRIMAN 2981 sayılı Yasaya göre hak sahibi olmadığından, gecekonduyu miras yoluyla devralan davacılarda da hak sahibi değildir. Dolayısıyla bu kişilerin tapu tahsis belgesi sebebiyle kazanmış olduğu herhangi bir arsa bulunmadığı gibi, gecekondusu da kaçak yapı konumundadır. Kaçak yapılar kamulaştırma işlemlerine konu olamayacağı gibi, bedel ödenmesi de, mümkün değildir. Gecekondunun kacak yapı olduğunu karara bağlayan Encümen Kararı müdürlüğümüze ulaştığında mahkemeniz dosyasına sunulacaktır.

Yapı, müştemilat ve ağaçlara Müvekkil İdare tarafından herhangi bir şekilde el atma söz konusu olmadığı gibi, enkazlar Kurumumuz tarafından alınmamıştır.

Davacının İdaremize tapu tahsisi için ödemiş olduğu bir bedel mevcut ise, bu durumda iadesine karar verilecek rakam, ödeme miktarına eşit olmalıdır. Ödenen paranın, ödeme yapıldığı günün alım değerine ulaştırılarak karar verilmesi hukuken mümkün değildir." denildiği görülmüştür.

Uyuşmazlık konusuna ilişkin olarak dava dosyasında bulunan Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığının 11.02.2015 kayıt tarihli cevap dilekçesinde; "28674 sayılı Resmi Gazetede 11.06.2013 günü yayınlanarak yürürlüğe giren 6487 sayılı yasanın 21. maddesiyle değiştirilen 2942 sayılı kamulaştırma yasasının geçici 6. maddesinin 10. paragrafında; 'Uygulama İmar Planlarında umumi hizmetlere ve resmi kurumlara ayrılmak suretiyle veya ilgili kanunların uygulamasıyla tasarrufu kısıtlanan taşınmazlar hakkında, 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda öngörülen idari başvuru ve işlemler tamamlandıktan sonra idari yargıda dava açılabilir. Bu madde hükümleri karara bağlanmamış veya kararı kesinleşmemiş tüm davalara uygulanır' denilmektedir.

Uyuşmazlık Mahkemesinin 2011/238 E. 2012/63 K. sayılı kararında KOP parselleri ile İlgili Davaların İDARİ YARGIDA görülmesi yönünde karar verilmiştir.

2) HUSUMET İTİRAZIMIZ:

Dava Mamak Belediyesi'ne açılmalıdır.

Kentsel Dönüşüm Projesi ile ilgili idaremizin her hangi bir fiili çalışması bulunmadığı bahse konu alanda Mamak Belediye Başkanlığı tarafından yürütülmekte olan Kentsel Dönüşüm Projesinin bulunduğu, bu nedenle idaremiz aleyhine açılan Kamulaştırmasız el atma davasının proje yürütücüsü olan MAMAK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA yöneltilmesi gerekir. Husumet yönünden de müvekkil adına açılan davanın reddi gerekir.

A) ESASA İLİSİKİN İTİRAZLARIMIZ

Yapılan incelemede;

Ankara İli, Mamak İlçesi, Altıağaç, Karaağaç ve Hüseyingazi mahallelerinde yer alan ve ekli harita ile listede sınır ve koordinatları gösterilen sahadaki taşınmazların Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından acele kamulaştırılması; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 11/2/2013 tarihinde kararlaştırılarak 19.03.2013 tarih ve 28592 sayılı Resmi Gazete İlan edilmiştir.

Dava konusu Mamak İlçesi Hüseyingazi Mahallesi, 2139 Ada 10 parsel ile ilgili olarak;dağıtım cetvellerinde görüleceği üzere parselasyon planlarında kurum adına değil ancak şahıs adına tahsis yapılmıştır.Belediyemiz mücavir alan sınırları içinde kalmaktadır.

Ankara İli, Mamak İlçesi, Mamak Altıağaç-Karaağaç-Hüseyingazi Mahalleleri Kentsel Yenileme ve Gecekondu Dönüşüm Projesi kapsamında bulunan Hüseyingazi Mahallesi, 2139 Ada 10 parseldeki 115,03 m2 lik hissesi ile ilgili HERHANGİ BİR FİİLİ ÇALIŞMASI BULUNMAMAKTADIR.

SONUÇ VE İSTEM: Yukarıda açıklanan ve re'sen nazara alınacak nedenlerle öncelikle davanın görev, husumet ve esastan reddine karar verilmesini, yargılama giderleri ile vekâlet ücretinin karşı tarafa yükletilmesini arz ve talep ederim." denildiği görülmüştür.

Dosyadaki bilgi ve belgeler ile tarafların iddia ve savunmalarının irdelenmesinden; davalı idarece dava konusu yapı, müştemilat ve ağaçlara herhangi bir şekilde el atılmadığının ifade edildiği; davacı vekilinin beyanına göre, davacının davalılarla uzlaşamadığı, sözleşme yapmak istemediği, davalıların, anlaşma yapan hak sahiplerinin evlerini yıkmış olduğunun belirtildiği; bütün bu anlatımlar neticesinde, dosyada davacının taşınmazına fiilen el atıldığına ilişkin her hangi bir bilgi ve belge bulunmadığı, dolayısıyla davacının taşınmazına fiilen el atılmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Davacı vekili tarafından, müvekkilinin taşınmazının, Kentsel Yenileme ve Gecekondu Dönüşüm Projesi alanında kaldığı, taşınmaza kamulaştırılmasız el atıldığından bahisle, fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, şimdilik 10.000 TL tazminatın yasal faiziyle birlikte ödenmesi ve taşınmazın mülkiyetinin davalılara devri istemiyle dava açılmış; Danıştay Başsavcısı tarafından, davanın, davacıya ait taşınmaza kamulaştırmasız el atıldığından bahisle 10.000 TL tazminatın yasal faiziyle birlikte ödenmesi istemine ilişkin kısmı yönünden 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 fikrasında, idarenin kendi eylem ve işlemlerinden doğan zararı ödemekle yükümlü olduğu kurala bağlanmış; 2577 sayılı idari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2'nci maddesinin 1'inci fikrasının (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, protokol gereği anılan bölgenin Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca 775 sayılı Kanun uyarınca Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ilan edildiği, 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 kamulaştırma işlemlerinin devam ettiği; dava konusu uyuşmazlığın da, idarelerin yetkili organlarının kamu gücünü kullanarak, res'en ve tek taraflı olarak tesis ettiği işlem/veya işlemler nedeniyle uğranıldığı ileri sürülen zarardan kaynaklandığı; davacı vekili tarafından da, bu işlemlerden doğan zararın tazmininin istenildiği gözetildiğinde; 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 davanın, taşınmazın bedelinin tazminat olarak hüküm altına alınması istemine ilişkin kısmı yönünden, başvurusunun kabulü ile davalılardan Mamak Belediye Başkanlığı vekilinin görev itirazının, Ankara 7.Asliye Hukuk Mahkemesi'nce reddine ilişkin kararın kaldırılması gerekmiştir.

S O N U Ç :Davanın çözümünde İDARİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle Danıştay Başsavcısı'nın davanın, taşınmazın bedelinin tazminat olarak hüküm altına alınması istemine ilişkin kısmı yönünden, BAŞVURUSUNUN KABULÜ ile, davalılardan Mamak Belediye Başkanlığı vekilinin GÖREV İTİRAZININ REDDİNE İLİŞKİN Ankara 7.Asliye Hukuk Mahkemesince verilen 30.04.2015 gün ve E: 2015/31 sayılı KARARININ KALDIRILMASINA, 26.10.2015 gününde OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye
Serdar ÖZGÜLDÜR	Ali ÇOLAK	Yusuf Ziyaattin CENİK	Alaittin Ali ÖĞÜŞ

Üye	Üye	Üye
Süleyman Hilmi AYDIN	Mehmet AKBULUT	Yüksel DOĞAN