T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ
HUKUK BÖLÜMÜ
ESAS NO : 2016 / 123
KARAR NO : 2016 / 259
KARAR TR : 09.05.2016

ÖZET: Davacı ile davalı Belediye arasında Kentsel Dönüşüm Projesi çerçevesinde imzalanan arsa ve tesis karşılığı konut sözleşmesi gereğince 1. Etap'ta bulunan konutlardan verilmesi gerekirken başka etapta yer alan ve daha düşük değere sahip konutlardan daire tahsisi yapılması ve buna mukabil proje dağıtım payı da ödenmemiş olması ayrıca tesis edilen konutun da hali hazırda teslim edilmemesi nedenleri ile davacının uğramış olduğu zararların tazmini istemi ile açılan davada, taraflar arasında imzalanan sözleşmenin bir kamu hizmetinin yürütülmesi kapsamında, idarece matbu şekilde hazırlanan ve idareye tek taraflı fesih gibi üstün yetkiler tanıyan idari bir sözleşme niteliğinde olduğu anlaşılmakla; davanın, 2577 sayılı Kanun'un 2/1. Maddesi kapsamında İDARİ YARGI YERİNDE görülmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacı :D.Y.
Vekilleri :Av H.K. & Av.F.K.
Davalı :Ankara Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı
Vekili :Av.E.S.B.

O L A Y : Davacı vekili, dava dilekçesinde özetle; davalı Ankara Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nın4 Mart 2004 tarih ve 5104 sayılı "Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu" ve bu Kanuna dayanarak çıkarılmış düzenleyici işlemler çerçevesinde kamu gücü kullanarak davacıya imzalattığı sözleşmedeki edimini gereği gibi yerine getirmediğini ve sözleşmede vaat ettiği bölge yerine "ticari spekülasyon ve rant odaklı" keyfi projelendirme ve proje tadilatları yapmak suretiyle sözleşmede taahhüt ettiğinden başka bir bölgede bulunan ve eşit konumda bulunan diğer hal sahiplerine verdiği dairelerden çok düşük değerde olan bir daireyi adil olmayan bir kura işlemi ile davacıya verdiğini, bu şekilde davacıya verilen ile davacıyla eşit konumda bulunan Hak Sahiplerine verilen daireler arasında fahiş değer farkı oluştuğunu, davacıya bu nedenle değer farkını dengeleyecek "değer düzeltme işlemi" yahut "şerefiye payı" ödemesinin de yapılmadığını,nitekim davacı ile eşit konumda olan Hak Sahiplerine dairelerinin bitmiş olarak teslim edilmesine rağmen davacıya verilen dairenin inşaatının halen devam ettiğini, davacının bu şekilde de zarara uğradığını;

Davacı ile davalı arasında 4 Mart 2004 tarih ve 5104 sayılı "Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu" ve bu Kanuna dayanarak çıkarılmış düzenleyici işlemlere dayanılarak 2005 tarihinde "İmarlı Arsa ve Tesis Sözleşmesi (Alacaklı)" başlıklı belgenin imzalandığını; bu belgenin davalı Belediye tarafından içeriği kamu gücü kullanılarak tek yanlı ve tip sözleşme olarak belirlenmiş olan "kelepçeleme sözleşmeleri" niteliğinde bir sözleşme olduğunu; Hak Sahiplerinin sözleşmenin içeriği konusunda pazarlık etme gücü olmadığını ve sözleşmenin akdedilmemesi halinde Hak Sahibinin sözleşmeye konu taşınmazının kamulaştırılmasının söz konusu olduğunu bu nedenle davacının bu sözleşmeyi kamu gücüne dayanan kamulaştırma tehdidi ve proje ile ilgili kamu kurumuna güvenden istifade eden kapsamlı, yoğun ve yanıltıcı tanıtını çalışmalarının etkisi altında imzaladığını;

Sözleşmenin "Hak Sahibi Dursun Yavuz' un Taahhütleri" başlıklı 1. maddesine göre: Davacının Müvekkil Ankara İli Keçiören İlçesi Şenyuva Mahallesi 3857 metrekare alanlı 32279 ada 5 parselinde kayıtlı 237 metrekare hissesini sözleşmenin imzalanmasını müteakip 30 gün içinde Davalı Belediye'ye devredecek, eksik arsa bedelini 24 ay taksitle ödemeyi ve Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi İmar Planı ve buna dayalı olarak kamulaştırma işlemleriyle ilgili olarak iptal veya bedel artırım davaları açmamayı, Davalı Belediye'nin vermeyi taahhüt ettiği konut kendisine teslim edilinceye kadar devretmemeyi ve/veya başkasına satmamayı taahhüt ettiğini ve zorunlu olarak imzaladığı sözleşmeden doğan edimini süresi içinde yerine getirdiğini; buna karşılık, Davalı Belediyenin; Sözleşmenin "Ankara Büyükşehir Belediyesinin Taahhütleri "başlığını taşıyan 2. Maddesi gereğince "Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı 1. A'da tapu kaydı belirtilen taşınmaz karşılığında Müvekkil Davacıya 1/1000 ölçekli Kuzey Ankara Girişi kentsel Dönüşüm Projesi İmar Planında gösterilen 1. Etap konut adalarında üretilecek 100 metrekarelik dairelerden 1 (Bir) adet daireyi anahtar teslim vermeyi taahhüt ettiğini, Davalı Belediye tarafından 22 Ocak 2012 gününden başlamak üzere 23 Ocak 2012 Pazar günü 80 m21ik ve 24 Ocak 2012 Pazartesi günü 100 m21ik ve 25 Ocak 2012 Salı günü 120 m21ik hak sahibi konutlarının Ankara 51. Noteri huzurunda kura çekimleri yapıldığını; bu kura sonucunda davacıya, sözleşme hazırlığı aşamasında "1. Etap Proje Alanı" olarak gösterilen bölgenin dışında, projenin ilk halinde Hak Sahibi

İnşaat alanı olarak belirlenmemiş bir bölgede inşa edilmekte olan "Kuzey Ankara, 3. Etap, 3 T Blok No: 1" adresindeki daire isabet ettiğinin bildirildiğini, kur'a sonucunda davacıya verilen dairenin Sözleşme Hazırlığı aşamasında gerek basın yayın ortamında "ilan yoluyla" gerekse Davalı Belediye yetkilerinin bizzat "yer göstermesi suretiyle" ve sözleşme imzalanması sırasında müvekkile vaat edilen bölgede inşa edilen dairelerden olmadığını;

Siyasi ve ticari rant odaklı yönetilen projenin bu aşamasında kura işlemi 80, 100 ve 120 metrekarelik konutlar ve bu konutların hak sahipleri arasında 3 grupta yapılması gerekirken; hak sahipleri arasında eşitliğe aykırı alt gruplandırmalar yapıldığını; Hak Sahiplerinin, kendi aralarında "Keçiörenliler" ve "Altındağlılar" olarak alt ayrımlara tabi tutulduğunu; Keçiören grubu hak sahipleri ve bu gruba tahsis edilen konutların sabah, Altındağ grubu ise öğleden sonra ayrı kuraya tabi tutulduğunu; bu iki alt grupta kuraya tabi tutulan konutlar arasında iki üç kata varan fahiş değer farklılığının olduğunu; esasen bu değer farklılığının projenin daha tasarım aşamasında bilerek yaratıldığını; yapılan kura işleminin iptali için Ankara 12. İdare Mahkemesinde 2012/240 E. Sayılı dosyasında dava açıldığını ve Mahkemece reddedildiğini ancak halen Danıştay incelemesinde olduğunu ve sonuçlanmadığını;

Davalı Belediye Başkanlığının kamu gücünü kötüye kullanarak kendi hazırladığı ve birçok hak sahibi ile birlikte müvekkile de imzalattığı Sözleşmede vaat ettiği 1 Etap'ta inşa edilen ortalama nitelikteki konutlardan değil, bahçe katında, kazan dairesinin yanında 3 odası istinat duvarına bakan karanlık ve rutubetli konutlardan birini davacıya vererek edimini gereği gibi ifa etmediğini, sözleşmeye aykırı davrandığını;

Ayrıca davalı Belediye Başkanlığı'nın sözleşmede vaat ettiği bölgede inşa ettiği bir daireyi davacıya vermiş olsaydı dahi, metrekare olarak eşdeğer iki bağımsız bölüm arasında muhtelif değişkenlerin etkisiyle "proje dağıtım değeri (şerefiye)" farkı oluşması nedeni ile eşit hak sahipleri arasında dağıtım eşitliğinin sağlanabilmesi için dağıtılan her bir dairenin rayice uygun "proje dağıtım değeri"nin belirlenmesi ve sonra, kendisine yüksek proje dağıtım değerine sahip daire çıkan hak sahiplerinden alınıp bu bedelin davacı gibi düşük fiyatlı daire çıkanlara "şerefiye payı olarak" verilmesi, ya da bu farkın Belediye tarafından ödenmesi suretiyle Hak Sahiplerinin "Proje Dağıtım Paylarının denkleştirilmesi gerektiğini; davalı Belediye Başkanlığı'nın hukukun en temel ilkesi olan "eşitlik" ilkesinin ve inşaat sektöründe örfün, bilimin gereği olan "Denkleştirme İşlemini" yapmadığını ve bu şekilde davacının da içinde bulunduğu bir grup Hak Sahibini zarara soktuğunu; ayrıca davacıya kura ile verilen dairenin oturulamayacak kadar kötü durumda olduğunu; dairenin inşaat ve tesisatında imalat ve estetik kusurların bulunduğunu, tüm bu nedenlerle davacının 90.000 TL-100.000 TL arasında zararının meydana geldiğini belirterek;

Davalı Belediyenin sözleşmeye aykırı ifa; Proje çerçevesinde müvekkile düşmesi gereken "proje dağıtım payı"nın tespit edilerek, Eşit Hak Sahiplerine verdiği dairelerin değerleri arasında fark ve teslimde gecikme/eşitsizlik nedeniyle oluşan zararların tespitine; fazlaya İlişkin dava ve talep hakkı saklı kalmak üzere, davalı Belediyenin verdiği bilgi veya tahkikat sonucu alacağın miktarı tam ve kesin olarak belirlenebilmesinin mümkün hale geldiği anda artırılmak üzere şimdilik Davalı Belediyenin sözleşmeye aykırı ifâ ve Eşit Hak Sahiplerine verdiği dairelerin değerleri arasında fark nedeniyle oluşan zarara karşılık 9.000 (Dokuz bin) Türk Lirasının kura tarihi olan 25 Ocak 2012 tarihinden itibaren yasal faiziyle birlikte davalı Belediyeden alınarak davacıya verilmesine ve teslimde gecikme nedeniyle oluşan zarar nedeni ile 999 (Dokuz Yüz Doksan Dokuz) Türk Lirasının oluştuğu tarihten itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte davalı Belediyeden alınarak davacıya verilmesine karar verilmesi istemi ile adli yargı yerinde 25.07.2014 tarihinde dava açmıştır.

Ankara 18. Asliye Hukuk Mahkemesi: 07.04.2015 gün ve 2014/409 Esas, 2015/166 Karar sayılı kararında aynen " 2577 sayılı idari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2/1-b maddesinde; idari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları ihlal edilenler tarafından açılan tam yargı davaları, idari dava türleri arasında sayılmıştır.

İdarelerin 3194 sayılı imar Kanunu uyarınca tek yanlı irade açıklamaları ile tesis ettikleri, genel ve düzenleyici imar planları, kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri, 2981 sayılı Yasa uyarınca tek yanlı irade açıklamaları ile tesis ettikleri, genel ve düzenleyici ıslah imar planları ve bu planlara dayanılarak tesis edilen parselasyon, kamulaştırma, ruhsat, tahliye, arsa payı tahsisi gibi bireysel işlemlerin, "idari işlem"; bu imar planı uyarınca yapmak zorunda oldukları program ve uygulamaları bunun için gerekli zamanda gerçekleştirmemden; yani, bu konudaki hareketsizliklerinin de, idari eylem niteliği taşıdığı açıktır.

Bu durumda, idarenin yürütmekle yükümlü bulunduğu kamu hizmetine ilişkin olarak uygulamaya koyduğu Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesinin uygulanması sırasında idarece kamu gücüne dayanılarak, re'sen ve tek yanlı şekilde tesis edilen arsa payı tahsis işlemi nedeniyle açılan davanın, imar hukuku ilkeleri ve 2577 sayılı idari Yargılama Usulü Kanunu kapsamında idari yargı yerince çözümlenmesi gerekmektedir.

Dava konusu taşınmazın söz konusu proje kapsamında kaldığı, uyuşmazlığın taraflar arasında imzalanan İmarlı Arsa ve Tesis Sözleşmesi uyarınca; davacıya kura ile verilen konutun sözleşmede belirlenen yerden olmadığı ve teslimde gecikme olduğu iddiasına dayandığı 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 olduğu açıktır. Bu nedenle davanın idari yargı yerinde çözümlenmesi gerekmektedir. Nitekim Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü'nün 2.6.2014 gün ve 2014/279-626 sayılı karar ile, 14.7.2014 gün ve 2014/712-768 sayılı kararları da açılacak bu tür davalarda İdari Yargının görevli olduğu belirtilmiş bulunmaktadır.

HMK.nun 114/1-b md.si gereğince yargı yolunun caiz olması dava şartıdır. HMK.nun 115/1. md.sine göre mahkeme dava şartlarının mevcut olup olmadığını, davanın her aşamasında kendiliğinden araştırır. HMK.nun 115/2. md.sine göre de, mahkeme dava şartı noksanlığını tespit ederse davanın usulden reddine karar verir. Eldeki davanın idari yargı yerinde görülmesi gerekmekte olup dava şartı yokluğundan davanın usulden reddine karar verilmiştir." şeklindeki gerekçe ile davanın yargı yolunun caiz olmaması nedeniyle 6100 sayılı HMK'nun 114-b ve 115.maddeleri uyarınca dava şartı yokluğu nedeniyle reddine karar verilmiş ve karar, taraflarca temyiz edilmeksizin karara şerh edildiği üzere 27.05.2015 tarihinde kesinleşmiştir.

Davacı vekili bu kez, aynı istemle idari yargı yerinde dava açmıştır.

Ankara 10.İdare Mahkemesi; 15.02.2016 gün ve 2015/1743 Esas sayılı kararında;" 2576 sayılı Bölge İdare Mahkemeleri, İdare Mahkemeleri ve Vergi Mahkemelerinin Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanunun, "İdare Mahkemelerinin Görevleri" başlıklı 5.maddesinde, "İdare Mahkemelerinin, Vergi Mahkemelerinin görevine giren davalarla ilk derecede Danıştay'da çözümlenecek olanlar dışındaki, a)iptal davalarını, b)tam yargı davalarını, c)Tahkim yolu öngörülen imtiyaz şartlaşma ve sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıklar hariç kamu hizmetlerinden birinin yürütülmesi için yapılan idari sözleşmelerden dolayı taraflar arasında çıkan uyuşmazlıklara ilişkin davaları. d)diğer kanunlarla verilen işleri çözümler" hükmü bulunmaktadır.

İptal davasına konu idari işlemler, idarenin kamu gücüne dayalı olarak idare hukuku alanında başkaca kişi veya organların iradesine gerek olmaksızın uygulama kabiliyetine haiz ve tek yanlı irade beyanı ile hukuk aleminde sonuç yaratan işlemlerdir. İdarelerin kamu gücüne dayanarak ve tek yanlı olarak icra etmediği, özel hukuk ilişkileri içerisinde yürüttüğü bir takım hizmetleri de bulunmaktadır. Bu tür hizmetlerde, karşılıklı ve eşit irade beyanıyla yapılan sözleşmeler gereğince özel hukuk hükümleri uygulandığından, sözleşmelerin icrası sırasında kaynaklanan uyuşmazlıklar idari yargının görev alanı dışında kalmaktadır.

Dava dosyasının incelenmesinden; Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında imzalanan sözleşmeye bağlı olarak teslim edilmesi gereken konutun geç teslim edildiği, sözleşmeye aykırı olarak eşit hak sahiplerine verilen dairelerin değerleri arasındaki farktan kaynaklanan şimdilik 9.999,00 TL'nin tazmini istemiyle açılan davanın, taraflarında arasında imzalanan özel hukuk sözleşmesinden kaynaklandığı, bu kapsamda imzalanan sözleşmeden kaynaklanan uyuşmazlığın adli yargının görev alanına girdiği sonucuna varılmıştır." şeklindeki gerekçesi ile davanın adli yargının görev alanına girdiğini belirterek, 2247 sayılı Uyuşmazlık Mahkemesinin Kuruluş ve İşleyişi Hakkında Kanun'un 19.maddesi hükümleri uyarınca görevli yargı merciinin belirlenmesi için dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesi'ne gönderilmesine, Uyuşmazlık Mahkemesi'nce karar verilinceye kadar davanın ertelenmesine karar vererek dosya Mahkememize gönderilmiştir.

İNCELEME VE GEREKÇE :

Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü'nün, Nuri NECİPOĞLU'nun Başkanlığında, Üyeler: Ali ÇOLAK, Yusuf Ziyaattin CENİK, Alaittin Ali ÖĞÜŞ, Süleyman Hilmi AYDIN, Mehmet AKBULUT ve Yüksel DOĞAN'ın katılımlarıyla yapılan 09.05.2016 günlü toplantısında:

I-İLK İNCELEME:

Dosya üzerinde 2247 sayılı Yasa'nın 27.maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre; 2918 sayılı Kanun'dan kaynaklanan sorumluluk davasında adli ve idari yargı yerleri arasında 2247 sayılı Kanunun 19.maddesinde öngörülen biçimde görev uyuşmazlığı doğduğu, idari yargı dosyasının son görevsizlik kararını veren mahkemece, adli yargı dosyası da temin edilmek suretiyle Uyuşmazlık Mahkemesi'ne gönderildiği ve usule ilişkin herhangi bir noksanlık bulunmadığı anlaşıldığından görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oy birliği ile karar verildi.

II-ESASIN İNCELENMESİ: Raportör-Hakim Birgül YİĞİT'in, davanın çözümünde idari yargının görevli olduğu yolundaki raporu ile dosyadaki belgeler okunduktan; ilgili Başsavcılarca görevlendirilen Yargıtay Cumhuriyet Savcısı Halil İbrahim ÇİFTÇİ ile Danıştay Savcısı Yakup BAL'ın 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 ve tesis karşılığı konut sözleşmesi gereğince 1. Etap'ta bulunan konutlardan verilmesi gerekirken başka etapta yer alan ve daha düşük değere sahip konutlardan daire tahsisi yapılması ve buna mukabil proje dağıtım payı da ödenmemiş olması ayrıca tesis edilen konutun da hali hazırda teslim edilmemesi nedenleri ile davacının uğramış olduğu zararların da tazmini istemi ile 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." denilmek sureti ile 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 projelerinin uygulanabileceği belirtilmiştir.

Aynı Kanunun Aynı Maddesinin 2. Fıkrasında " 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. " denilmek sureti ile kentsel dönüşüm projesi kapsamında alınacak bölgenin ne şekilde belirleneceği açıklanmıştır.

Aynı Kanunun Aynı Maddesinin 3. ve 4. Fıkralarında; " 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." denilmek sureti ile de kentsel dönüşüm projesinin esasen Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nın yetkisinde olduğu ancak Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyelerinin kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilecekleri belirtilmek sureti ile yetkili kurumlar belirlenmiştir.

Aynı Maddenin 5. Fıkrasında; " 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." denilmek sureti ile bu projelerin uygulanması sırasında ortaya çıkacak uyuşmazlıkların öncelikli olarak anlaşma yolu ile çözüleceği, mümkün olmaması halinde belediyeler tarafından konunun yargı önüne taşınacağı belirtilmiştir.

Aynı Maddenin 8. Fıkrasında; "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. " denilmek sureti ile uzlaşma yolu ile gayrimenkulüne el konulan malik ile uzlaşma sağlanamayan malik yönünden ayrıma gidilmiş ve uzlaşma sağlanan maliğe ait taşınmaz üzerindeki inşaatların tamamının Belediye Başkanlığı tarafından yapılacağı açıkça belirtilmiştir.

Aynı Maddenin 12. Fıkrasında; "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. " denilmek sureti ile de kentsel dönüşüm alanı kapsamında yürütülecek imar faaliyetlerinin ilgili Belediyelerce gerçekleştirileceği düzenlenmiştir.

Maddenin son fikrasında "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." Denilmek sureti ile de, kentsel dönüşüm projesine ilişkin maddenin uygulanmasına ilişkin detaylı usulün, uygulama yönetmeliği ile ele alınacağı belirtilmiştir.

Aynı 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 fikra: 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.

Dosya kapsamında yapılan incelemede; davaya konu 32279 Ada 58 Parselin Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında kaldığı, Ankara Büyük Şehir Belediyesi Meclisi'nin 15.04.2005 gün ve 1025 sayılı kararı ile Altındağ- Keçiören ilçesi hudutları dahilinde kalan ve 5104 sayılı Kanun gereğince Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi (Protokol Yolu) tespit edilen, anılan kanunla sınırları belirlenen alan içersinde kalan şahıslara ait hisse ve taşınmazların 4650 sayılı Kanun ile değişik 2942 sayılı Kanun kapsamında hukuki işlemlerin yapılmasına karar verildiği; bu kapsamda davacıya uzlaşma davetiyesi gönderildiği ancak davacının bu davete icabet etmemesi nedeni ile 13.12.2013 gün ve 2977 sayılı tutanakla durumun tespit edildiği, ancak daha sonra davacı ile uzlaşıldığı ve taraflar arasında 05.08.2005 tarihli imarlı arsa ve tesis sözleşmesinin imzalandığı, sözleşme gereğince davalının davacıya 237 m^2 lik taşınmazı için 100 m^2 lik bir adet konut verme, davacının da eksik kalan m^2 bedeli olarak 286,00 TL ödeme taahhüdü altına girdikleri, davalının davacıya 2005 yılı için aylık 200 TL kira yardımı yapmasının kararlaştırıldığı tespit edilmiştir.

Bu tespitler ışığında, davacının taşınmazının Kuzey Ankara Projesi Kentsel Dönüşüm Projesi alanında kaldığı, davalı idare tarafından yürütülen faaliyetler çerçevesinde davacı ile konut karşılığı hisse devri konusunda anlaşıldığı ancak davacının daha sonra 1. Etap'ta bulunan konutlardan verilmesi gerekirken başka etapta yer alan ve daha düşük değere sahip konutlardan daire tahsisi yapılması ve buna mukabil proje dağıtım payı da ödenmemiş olması, ayrıca tesis edilen konutun da hali hazırda teslim edilmemesi nedenleri ile davalı aleyhine Eşit Hak Sahiplerine verdiği dairelerin değerleri arasında fark nedeniyle oluşan 9.000 (Dokuz bin) Türk Lirası zararın, kura tarihi olan 25 Ocak 2012 tarihinden itibaren yasal faiziyle birlikte davalı Belediyeden tazminine; yine taahhüt edilen dairenin teslimde gecikilmesi nedeniyle oluşan 999 (Dokuz Yüz Doksan Dokuz) Türk Lirası zararın, oluştuğu tarihten itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte davalı Belediyeden tazminine karar verilmesi istemi ile ilk olarak adli yargı yerinde dava açtığı, Ankara 18. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında kalan taşınmaz nedeni ile taraflar arasında çıkan uyuşmazlığın idari yargı yerinde görülmesi gerektiğini belirterek görevsizlik kararı verdiği, davacının bunun üzerine idari yargı yerinde dava açtığı, ancak Ankara 10.İdare Mahkemesi'nin, dava konusu uyuşmazlığın taraflar arasında imzalanan sözleşmeden

kaynaklanması nedeni ile davanın adli yargı yerinde görülmesi gerektiğini belirterek dosyanın 2247 sayılı Kanun'un 19. Maddesi kapsamında mahkememize gönderilmesine karar verdiği anlaşılmıştır. Bu itibarla görevli yargı yerinin belirlenebilmesi için, uyuşmazlığa konu sözleşmenin, idari sözleşme niteliğinde olup olmadığının belirlenmesi gerekmektedir.

Bir sözleşmenin idari nitelikte kabul edilebilmesi için taraflarından birinin idare olması, bir kamu hizmetinin yürütülmesi ya da böyle bir hizmetin yürütülmesine katılınması amacı ile yapılmış olması, bu nedenle idareye özgü bir düzenlenişe ihtiyaç duyulması, idareye özel hukuk sözleşmelerindekini aşan, tek yanlı fesih, denetleme, ceza verme gibi bazı üstünlük ve ayrıcalıkların tanınmış olması gerekmektedir. (Metin Günday, İdare Hukuku, İmaj Yayınları, Ankara, 2013,s. 186). Dava konusu sözleşme bu açıdan ele alındığında, davalı idare tarafından davaya konu sözleşmenin Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesinin (Protokol Yolu) ifası kapsamında imzalandığı yani bir kamu hizmetinin yürütülmesi amacı ile imzalandığı, sözleşmenin 1. Maddesinde davalı Ankara Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'na tek taraflı fesih yetkisinin tanındığı, davacıdan kamulaştırma işlemlerinin iptali ya da bedel artırımı için dava açma yoluna müracaat etmeyeceği konusunda taahhüt alındığı, söz konusu sözleşmenin davalı idare tarafından matbu şekilde hazırlanan ve hisse sahiplerinin uzlaşmaya daveti neticesinde uzlaşılması ile imzalanan bir sözleşme niteliğinde olduğu, bu itibarla sözleşmenin idari sözleşmenin tüm unsurlarını taşıdığı sonucuna ulaşılmıştır.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2/1-c bendinde "(Değişik: 18/12/1999-4492/6 md.) Tahkim yolu öngörülen imtiyaz şartlaşma ve sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıklar hariç, kamu hizmetlerinden birinin yürütülmesi için yapılan her türlü idari sözleşmelerden dolayı taraflar arasında çıkan uyuşmazlıklara ilişkin davalar" ın idari yargının görev alanına girdiğinin açıkça belirtildiği, bu itibarla idari nitelikteki sözleşmeye aykırı davranıldığı iddiası ile açılan tazminat davasının 2577 sayılı Kanun'un ilgili hükümleri gereğince idari yargı yerinde görülmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle davanın görüm ve çözümü idari yargı yerinin görevine girdiğinden, Ankara 10.İdare Mahkemesi'nin 15.02.2016 gün ve 2015/1743 Esas sayı ile 2247 sayılı Kanun'un 19. Maddesi gereğince yaptığı başvurunun reddine karar verilmesi gerekmiştir.

S O N U Ç :Davanın çözümünde İDARİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle Ankara 10.İdare Mahkemesi'nin 15.02.2016 gün ve 2015/1743 Esas sayı ile 2247 sayılı Kanun'un 19. Maddesi gereğince yaptığı BAŞVURUNUN REDDİNE, 09.05.2016 gününde OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye
Nuri	Ali	Yusuf Ziyaattin	Alaittin Ali
NECİPOĞLU	ÇOLAK	CENİK	ÖĞÜŞ

Üye	Üye	Üye
Süleyman Hilmi	Mehmet	Yüksel
AYDIN	AKBULUT	DOĞAN