T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ
HUKUK BÖLÜMÜ
ESAS NO : 2017/479
KARAR NO : 2017/532
KARAR TR : 25.09.2017

ÖZET: Davacı ile davalı Belediye arasında "Kuzey Ankara Girişi Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Projesi" kapsamında bir sözleşme imzalandığı ve düzenlenen analiz raporuna dayalı olarak hesaplanan bedelin eksik ödendiği ileri sürülerek, bakiye alacağın tahsili istemiyle açılan davanın İDARİ YARGIYERİNDE görülmesi gerektiği hk.

-

K A R A R

Davacı : L.D.
Vekili : Av. U.T.
Davalı : Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Vekili : Av. G.A.

O L A Y : Davacı vekili dava dilekçesinde özetle; müvekkili ile davalı arasında 24.09.2008 tarihinde "Kuzey Ankara Girişi Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Projesi" kapsamında bir sözleşme imzalandığını, bu sözleşmeye göre müvekkilinin tapunun Keçiören İlçesi, Şenyuva Mahallesi 2765 m2 alanlı, imarın 32292 ada, 3 parseli üzerine kurulu (yeni imarın 31679 m2 alanlı 90121 ada 5 parsel) 87,50 m2 arsa paylı net 100,92 m2 inşaat alanlı, 189 analiz nolu B Blok 11 nolu bağımsız bölümünü ve imar parselli hissesini davalıya devrettiğini, taşınmazın davalıya teslim edildiğini, müvekkiline ait bağımsız bölümün ve ortak alan payının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 24.05.2010 sözleşme tarihinde geçerli olan birim fiyatlarına göre hesaplanacak bedeli ödeneceği yerde, ortak alan hisse bedeli ve yapı bedeli alacağı olan 8.232,06 TL'nin mahsuplaşmaya dahil edildiğini, yapı bedelinin ise mahsuplaşmaya dahil edilmediğini belirterek, sözleşmenin yapıldığı 24.09.2008 tarihindeki birim fiyatlar üzerinden hesaplanacak alacağın hüküm altına alınması kaydı ile şimdilik; 10.000,00 TL bakiye alacağın dava tarihinden itibaren işleyecek olan yasal faizi ile birlikte davalıdan tahsiline karar verilmesini talep ederek adli yargı yerinde dava açmıştır.

ANKARA 5. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ 3.2015 gün ve E:2014/352, K:2015/42 sayı ile, davanın Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Projesinden kaynaklandığı gerekçesiyle davada idari yargının görevli olduğuna karar vermiş, bu karar davacı vekilince temyiz edilmiştir.

: 25.6.2015 gün ve E:2015/20052, K:2015/21838 sayı ile, temyiz itirazlarının reddi ile usul ve yasaya uygun olan hükmün onanmasına karar vermiş, bu karar kesinleşmiştir.

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

: 31.5.2017 gün ve E:2015/2321 sayı ile, itirazın iptali davasına bakmakla görevli merciin adli yargıda genel mahkemeler olduğu görüldüğünden, Mahkememizin görevsizliğine, 2247 sayılı Kanunun 19. maddesi uyarınca görevli yargı yerinin belirlenmesi için dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesi'ne gönderilmesine ve dosya incelemesinin bu konuda Uyuşmazlık Mahkemesi'nce karar verilinceye kadar ertelenmesine karar vermiştir.

İNCELEME VE GEREKÇE:

Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü'nün, Nuri NECİPOĞLU'nun Başkanlığında, Üyeler: Ali ÇOLAK, Ahmet Tevfik ERGİNBAY, Suna TÜRE, Alaittin Ali ÖĞÜŞ, Süleyman Hilmi AYDIN ve Turgay Tuncay VARLI'nın katılımlarıyla yapılan 25.09.2017 günlü toplantısında:

I-İLK İNCELEME: Dosya üzerinde 2247 sayılı Yasa'nın 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre; İdare Mahkemesince, 2247 sayılı Yasa'nın 19. maddesine göre başvuruda bulunulmuş olduğu, idari yargı dosyasının Mahkemece, ekinde adli yargı dosyası ile birlikte 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 Gülşen AKAR PEHLİVAN'ın, 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, Ankara İli, Keçiören İlçesi, Şenyuva Mahallesi 2765 m2 alanlı imarın 32292 ada, 3 parseli üzerine kurulu (yeni imarı 31679m2 alanlı 90121 ada, 5 parsel) B Blok 11 nolu bağımsız bölümün maliki olan davacı tarafından, Yeni Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Projesi kapsamında düzenlenen analiz raporuna dayalı olarak hesaplanan bedelin eksik ödendiği ileri sürülerek, bakiye alacağın 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. (Ek cümle: 10.9.2014-6552/122 md.) Anlaşma sonucu belediye mülkiyetine geçen gayrimenkuller haczedilemez. 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 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; 24.9.2008 tarihli sözleşmenin incelenmesinde, davacı hak sahibinin, Ankara İli, Keçiören İlçesi, Şenyuva Mahallesi 32292 ada 3 parseldeki (yeni imarın 90121 ada 5 parsel) Şenyuva Mah. 8. Sk. B Blok No: 11 Keçiören adresinde bulunan tapu tahsis belgesi bulunmayan 189 analiz numaralı B Blok 11 numaralı bağımsız bölümlü tesisini elektrik, su, vergi , doğalgaz vb. ilişiklerini kestirdikten sonra 15 gün içerisinde boş olarak teslim etmesi karşılığında, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığınca hak sahibi Lütfullah Demir adına 1/1000 ölçekli Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi imar planında gösterilen 1. Etap konut adalarında üretilecek 120 m2 lik konutlardan 1 adet dairenin anahtar teslimi verileceği ve söz konusu tesis için hak sahibine 2008 yılı için aylık 400,00 TL kira yardımı yapılacağı, kira yardımının tesisin tüm ilişiklerinin kesilerek boş olarak teslim edildiği tarihten sonra gelen ilk ay içerisinde başlayacağı ve yapılan sözleşme gereği hak edilen konutun hak sahibine teslim edilinceye kadar devam edeceğinin taahhüt edildiği görülmüştür.

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; davanın, 2981 sayılı Yasa ve Kentsel Dönüşüm ve Gelişim alanlarına ilişkin mevzuat hükümleri uyarınca çözümlenmesi gerektiği 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; davacı ile davalı arasında 24.09.2008 tarihinde "Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi" kapsamında bir sözleşme imzalandığı, (Apartmanlar İmarlı Arsa ve Tesis Sözleşmesi-Analiz No: 189) bu sözleşmeye göre, davacının tapunun Keçiören İlçesi, Şenyuva Mh., 2765 m2 alanlı imarın 32292 ada, 3 parseli üzerine kurulu (yeni imarın 31679 m2 alanlı 90121 ada 5 parseli) 87,50 m2 arsa paylı, net 100,92 m2 inşaat alanlı, 189 analiz numaralı B Blok 11 no'lu bağımsız bölümünü ve imar parselli hissesini davalıya devrettiği; taşınmazın sözkonusu aboneliklere ilişkin olarak "borcu yoktur" yazısı alınmak sureti ile davalıya teslim edildiği 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, Ankara 16 İdare Mahkemesinin 31.5.2017 gün ve E:2015/2321 sayılı başvurusunun reddi gerekmiştir.

S O N U Ç :Davanın çözümünde İDARİ YARGININ görevli olduğuna, Ankara 16 İdare Mahkemesinin 31.5.2017 gün ve E:2015/2321 sayılı BAŞVURUSUNUN REDDİNE, 25.09.2017 gününde OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye
Nuri NECİPOĞLU	Ali ÇOLAK	Ahmet Tevfik ERGİNBAY	Suna TÜRE

Üye	Üye	Üye
Alaittin Ali ÖĞÜŞ	Süleyman Hilmi AYDIN	Turgay Tuncay VARLI