T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018 / 788
KARAR NO : 2018 / 788
KARAR TR: 26.11.2018

ÖZET : 775 sayılı Yasa kapsamında, davacılara verilen arsa tahsis belgelerininiptal edilmesinden sonra, davacıların uğradıklarını ileri sürdükleri zararın yasal faiziyle birlikte davalı idareden tahsili istemiyle açılan davanın, İDARİYARGI YERİNDE çözümlenmesi gerektiği hk.

KARAR

Davacılar: 1- H. H. A. 2- M. S. 3- M. Ç 4- F. B. 5- R. F. 6- C. C. 7- M. G. 8- Y. K. 9- H. T. 10- A. Ö. 11- M. B. 12- R. M. 13- Ö. D.
Vekilleri : Av. O. G. Av. K. G. Av. S. G.
Davalı : Balıkesir Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Vekili : Av. B. Y. Ş.

O L A Y : Davacılar vekili dava dilekçesinde özetle; Davalı Belediye tarafından müvekkillerine muhtelif tarihlerde Balıkesir ili, Karesi İlçesi, İkinci Kaya Bey Mahallesi, .. no' lu bölgesine ilişkin olarak bedeli karşılığında arsa tahsis belgeleri verildiğini, daha sonra Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliğinin 15. Maddesi uyarınca 1 yıl içinde konut yapımına başlanmadığı ve 2 yıl içinde nüve inşaatların bitirilmediği gerekçesiyle tahsis belgelerinin iptal edildiğini, söz konusu bölgeye Balıkesir Toplu Konut A.Ş tarafından müdahale edildiğini, davalının iptal ettiği tahsis belgeleri karşılığı idareye ödenmiş bulunan tüm bedellerin güncellenerek fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla şimdilik 13.000,00 TL zararın yasal faizi ile birlikte davalı kurumdan alınarak davacılara verilmesine karar verilmesi istemiyle adli yargı yerinde dava açmıştır.

Davalı belediye vekilince verilen cevap dilekçesinde davada idari yargının görevli olduğu ileri sürülerek, görev itirazında bulunulmuştur.

BALIKESİR 1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ : 21.03.2018 gün ve E:2017/721 sayı ile; uyuşmazlığın davacıların ödediği arsa tahsis bedellerinin tahsili istemine ilişkin olduğu gerekçesiyle davalı vekilinin görev itirazını reddetmiştir.

Davalı vekilinin olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılması yolundaki 28.03.2018 havale tarihli dilekçesi üzerine dava dosyası Danıştay Başsavcılığına gönderilmiştir.

DANIŞTAY BAŞSAVCISI : "...775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 1. maddesinde; "Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hükümleri uygulanır." 4. maddesinde "Gecekonduların ıslah, tasfiye ve önleme bölgeleri içinde bulunan binalı ve binasız vakıf taşınmaz mallardan 3 üncü maddenin ikinci fikrası kapsamı dışında kalanları, bu kanunda belirtilen amaçlarda kullanılmak üzere, aşağıdaki şartlarla ve genel hükümlere göre bedeli ödenmek suretiyle ilgili belediyelerin mülkiyetine geçer:

a) Arazi ve arsaların bedeli; bulunduğu şehir, kasaba ve bölgenin özellikleri, yapılmış ve yapılacak kamu hizmet ve tesislerinin durumu vesair hususlar da gözönünde bulundurularak, ilgili belediye ve Vakıflar İdaresi arasında anlaşma yolu ile tespit edilir.

b) Bu arazi ve arsalar üzerinde Vakıflar İdaresine ait herhangi bir yapı bulunduğu takdirde, bu yapının bedeli ayrıca hesaba katılır.

c) Bedele ait anlaşmazlıklar mahalli asliye hukuk mahkemelerince basit muhakeme usulü ile hallolunur. Bu anlaşmazlıklar tapu tesciline engel olamaz. Vakıflar İdaresi ve tapu daireleri vakıf taşınmaz malların cins, miktar ve yerleri ile diğer vasıflarını açıkça belirten listeleri, talepleri üzerine en geç 2 ay içerisinde ilgili belediyelere bildirmekle yükümlüdürler.

Belediyeler, kendi mali güçleri ve programlarına göre, bu taşınmaz malların tamamen veya peyderpey tescilini isteyebilirler.

Sözü geçen bölgelerde Devlet veya diğer kamu tüzel kişileri tarafından yaptırılacak kamu hizmet ve tesisleri için lüzumlu vakıf taşınmaz mallar da yukarıdaki esaslara göre bu İdarelere intikal ettirilir." hükmü yer almıştır.

Yasanın 25. maddesinde, 7. madde gereğince tespit olunan önleme bölgelerindeki arsaların, öncelikle gecekonduların ıslahı ve tasfiyesi sebepleriyle açıkta kalacaklara ve diğer konutsuz vatandaşlara verileceği, bu arsalardan, ıslah ve tasfiye bölgelerinde bulunan diğer yapı sahiplerinden yapısının tasfiyesini isteyenlerin de faydalanabileceği, her ne sebeple olursa olsun, bu kanun hükümlerince arsa tahsis edilecek kimselerin, yoksul veya dar gelirli olması, kendisinin veya eşinin veya ergin olmıyan çocuğunun herhangi bir belediye sınırı içinde ev yapmaya müsait arsaya veya her hangi bir yerde bir ev veya apartmanın ayrı bir dairesine karşılık olan payına sahip bulunmamasının şart olduğu, kimlerin yoksul ve dar gelirli sayılacağı, kendisine arsa tahsis edileceklerin öncelik sırası ve yukarda sözü geçen diğer hususların esaslarının yönetmelikte belirtileceği; 26. maddesinde de; 25. maddede sözü geçen arsaların yönetmelikte belirtilen şekil ve esaslar dâhilinde ve tespit olunacak bedellerle kendilerine arsa verilmesi gerekenlere dağıtılacağı, arsa ve binaların halihazır durumları ile şahıslara veya kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis veya satışlarının valiliklerince tespit ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca onaylanan emsal bedel üzerinden yapılacağı, binalar ve

konutların, valiliklerin teklifi üzerine, bu bedelin yüzde yirmibeşi (% 25) peşin olarak yatırılmak ve vade farkı alınmak kaydıyla taksitle de satılabileceği, şahıslara veya kamu kurum ve kuruluşlarına, arsaların ve binaların satış veya tahsisine dair esasların Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca hazırlanacak yönetmelikle belirleneceği kurala bağlanmıştır.

Yasanın 27. maddesinde de; "Bu kanun hükümlerine göre kendilerine arsa tahsis edilenlerle gecekondusunu ıslah edeceklere, imkânları nispetinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca, mahalli belediyelerce veya diğer daire ve kurumlarca her türlü teknik yardım yapılır ve bunlara uzun vadeli konut kredisi verilmesi ve ayni yardım yapılması yoluna gidilir. Islahı gereken konutların tespiti işlemleri, arsa tahsisi, yeniden konut yapacaklara veya konutunu ıslah edeceklere temin olunacak kredi veya yapılabilecek ayni ve teknik yardımların miktar, şekil ve sair şartlarına dair esaslar yönetmelikte belirtilir. Kendilerine arsa tahsis edilenler, yönetmelikte belirtilen işlemleri, tahsis tarihinden itibaren 6 ay içinde tamamlamaya ve krediye ihtiyaçları bulunduğu ve yönetmeliğe göre gerektiği takdirde, Türkiye Emlak Kredi Bankasında kendilerine kredi tahsisini gerektirecek şekilde hesap açtırmaya mecburdurlar. Bunlardan krediye hak kazananların kredi tahsis tarihinden itibaren diğerlerinin ise, arsa tahsisi tarihinden itibaren en geç 1 yıl içinde konutlarını yapmaya başlamaları ve 32 nci maddeye uygun olarak önceden tespit edilen plana göre, nüve kısmını en geç 2 yıl içinde bitirmeleri şarttır. Bu şartlara uymayanlardan, bu kanuna göre tahsis edilmiş veya edilecek taşınmaz mallar hiçbir hüküm alınmasına lüzum kalınmaksızın geri alınır." hükmü yer almış bulunmaktadır.

775 Sayılı Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliğinin 15. maddesinde "...Arsa sahipleri konut inşa kredisi almayacak ise, tapu senedinin tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde konutunu yapmağa başlamaları ve önceden tespit edilen plana göre nüve kısmını en geç 2 yıl içinde bitirmeleri şarttır. Bu şarta uymayanlardan tahsis edilen arsalar, hiçbir hüküm alınmasına lüzum kalmaksızın arsa bedeline mahsuben tahsil olunan meblağ kendisine iade olunarak geri alınır. " kuralı yer almıştır.

Dosyanın incelenmesinden, Balıkesir İli, Karesi İlçesi, 2. Kayabey Mahallesi, 5 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesinde mülga Balıkesir Belediyesine ait arsaların Balıkesir Belediye Encümeninin 07.01.1999 günlü, 23 sayılı kararı ile 775 sayılı Yasa uyarınca hak sahiplerine tahsisine karar verildiği, bu kapsamda hak sahibi olduğu saptanan davacılara da arsa tahsis belgelerinin düzenlenerek verildiği, 775 sayılı yasa ve yönetmelik hükümlerine göre yapı ruhsatı alınarak 2 yıl içinde nüve inşaatın yapılmadığının tespit edilmesi üzerine, Balıkesir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 22.01.2014 tarihli yazısı ile davacıların 11.02.2014 tarihinde bilgilendirme toplantısına çağrıldığı, ancak verilen süre içerisinde ruhsat alınarak inşaata başlanmadığının belirlendiğinden bahisle, aynı durumda olan diğer taşınmazlarla birlikte Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.04.2016 günlü, 500 sayılı kararıyla, arsa tahsisi yapılmış olan 1030 adet taşınmazın 5393 sayılı Belediye Kanununun 18-e ve 69. maddelerine göre Balıkesir Gayrimenkul Yatırım ve Gıda Anonim Şirketine ayni sermaye olarak konulmasına ve tapu devrinin yapılmasına karar verildiği, davacılar tarafından 775 sayılı Yasa uyarınca tahsis edilen taşınmazların bedelinin tamamının ödendiği, arsa tahsisinin tek taraflı olarak iptal edildiği, arsaların mülkiyetinin devredilmiş olması nedeniyle taşınmazların kendilerine devrinin imkansız hale geldiği, bu nedenle taşınmazların rayiç bedelinin tazminat olarak ödenmesine karar verilmesi istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Bu durumda, 775 sayılı Yasa uyarınca davacılara tahsis edilen taşınmazların arsa tahsis belgelerinin iptal edilerek davacıların ödemiş olduğu bedellerin iadesi ve arsaların mülkiyetinin devredilmesi sonucu uğranıldığı belirtilen zararın tazminine ilişkin bulunan davanın, davalı idarece 775 sayılı yasa ve yönetmelik hükümleri uyarınca kamu gücü kullanılarak, tek yanlı biçimde yapılan uygulamalardan kaynaklanması nedeniyle, uyuşmazlığın 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2/1-b. maddesinde yer alan "İdari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları" kapsamında gecekondu mevzuatı hükümleri çerçevesinde idari yargı yerince çözümlenmesi gerekmektedir" şeklindeki gerekçe ile 2247 sayılı Yasanın 10'uncu maddesi uyarınca olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılmasına ve dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmesine karar vermiştir.

Benzer dosyalarda verilen emsal kararlar ile Yargıtay Başsavcılığının bu dosyalardaki görüşleri nazara alınarak, Başkanlıkça 2247 sayılı Yasa'nın 13. maddesine göre ayrıca Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısı'nın yazılı düşüncesi alınmasına gerek görülmemiştir.

İNCELEME VE GEREKÇE :

Uyuşmazlık Mahkemesi'nin, Başkan Hicabi DURSUN, Üyeler: Şükrü BOZER, Mehmet AKSU, Birol SONER, Süleyman Hilmi AYDIN, Aydemir TUNÇ ve Nurdane TOPUZ'un katılımlarıyla yapılan 26.11.2018 günlü toplantısında:

I-İLK İNCELEME :

Dosya üzerinde 2247 sayılı Yasa'nın 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre; davalı Balıkesir Belediyesi vekilinin anılan Yasanın 10/2 maddesinde öngörülen yönteme uygun olarak yaptığı görev itirazının reddedilmesi ve 12/1. maddede belirtilen süre içinde Davalı vekilince başvuruda bulunması üzerine Danıştay Başsavcısınca, 10. maddede öngörülen biçimde olumlu görev uyuşmazlığı çıkarıldığı anlaşılmaktadır. Usule ilişkin herhangi bir noksanlık bulunmadığından, görev uyuşmazlığının esası incelenmelidir.

II-ESASIN İNCELENMESİ : Raportör-Hakim Engin SELİMOĞLU'nun, davanın çözümünde adli yargının görevli olduğu yolundaki raporu ile dosyadaki belgeler okunduktan; ilgili Başsavcılarca görevlendirilen Yargıtay Cumhuriyet Savcısı Halil İbrahim ÇİFTÇİ'nin davada adli yargının, Danıştay Savcısı Yakup BAL'ın ise davada idari yargının görevli olduğu yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra GEREĞİ GÖRÜŞÜLÜP DÜŞÜNÜLDÜ:

Dava, 775 sayılı Yasa kapsamında,bedeli karşılığında davacılara verilen arsa tahsis belgelerinin süresinde konut inşaatına başlanmadığı ve yine süresinde nüve inşaatların bitirilmediği gerekçesiyle iptal edilmesinden sonra, davacıların uğradıklarını ileri sürdükleri zararın yasal faiziyle birlikte davalı idareden tahsili istemiyle açılmıştır.

775 sayılı Gecekondu Kanununun;

4. maddesinde; "Gecekonduların ıslah, tasfiye ve önleme bölgeleri içinde bulunan binalı ve binasız vakıf taşınmaz mallardan 3 üncü maddenin ikinci fıkrası kapsamı dışında kalanları, bu kanunda belirtilen amaçlarda kullanılmak üzere, aşağıdaki şartlarla ve genel hükümlere göre bedeli ödenmek suretiyle ilgili belediyelerin mülkiyetine geçer:

a) Arazi ve arsaların bedeli; bulunduğu şehir, kasaba ve bölgenin özellikleri, yapılmış ve yapılacak kamu hizmet ve

tesislerinin durumu vesair hususlar da gözönünde bulundurularak, ilgili belediye ve Vakıflar İdaresi arasında anlaşma yolu ile tespit edilir.

"Arsa tahsisi şart ve şekilleri" başlıklı 25. maddesinde: 7 nci madde gereğince tespit olunan önleme bölgelerindeki arsalar, öncelikle gecekonduların ıslahı ve tasfiyesi sebepleriyle açıkta kalacaklara ve diğer konutsuz vatandaşlara verilir.

Bu arsalardan, ıslah ve tasfiye bölgelerinde bulunan diğer yapı sahiplerinden yapısının tasfiyesini isteyenler de faydalanabilirler.

"Yardımlar ve Muafiyetler" başlıklı 27. maddesinde; Bu kanun hükümlerine göre kendilerine arsa tahsis edilenlerle gecekondusunu ıslah edeceklere, imkânları nispetinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca, mahalli belediyelerce veya diğer daire ve kurumlarca her türlü teknik yardım yapılır ve bunlara uzun vadeli konut kredisi verilmesi ve ayni yardım yapılması yoluna gidilir. Islahı gereken konutların tespiti işlemleri, arsa tahsisi, yeniden konut yapacaklara veya konutunu ıslah edeceklere temin olunacak kredi veya yapılabilecek ayni ve teknik yardımların miktar, şekil ve sair şartlarına dair esaslar yönetmelikte belirtilir.

Kendilerine arsa tahsis edilenler, yönetmelikte belirtilen işlemleri, tahsis tarihinden itibaren 6 ay içinde tamamlamaya ve krediye ihtiyaçları bulunduğu ve yönetmeliğe göre gerektiği takdirde, Türkiye Emlak Kredi Bankasında kendilerine kredi tahsisini gerektirecek şekilde hesap açtırmaya mecburdurlar. Bunlardan krediye hak kazananların kredi tahsis tarihinden itibaren diğerlerinin ise, arsa tahsisi tarihinden itibaren en geç 1 yıl içinde konutlarını yapmaya başlamaları ve 32 nci maddeye uygun olarak önceden tespit edilen plana göre, nüve kısmını en geç 2 yıl içinde bitirmeleri şarttır.

Bu şartlara uymayanlardan, bu kanuna göre tahsis edilmiş veya edilecek taşınmaz mallar hiçbir hüküm alınmasına lüzum kalınmaksızın geri alınır.

775 Sayılı Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliğinin 15. maddesinde "...Arsa sahipleri konut inşa kredisi almayacak ise, tapu senedinin tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde konutunu yapmağa başlamaları ve önceden tespit edilen plana göre nüve kısmını en geç 2 yıl içinde bitirmeleri şarttır. Bu şarta uymayanlardan tahsis edilen arsalar, hiçbir hüküm alınmasına lüzum kalmaksızın arsa bedeline mahsuben tahsil olunan meblağ kendisine iade olunarak geri alınır "

Hükümlerine yer verilmiştir.

Belirtilen durum ve yukarıda yer verilen mevzuat hükümleri karşısında, 775 sayılı Yasa uyarınca tesis edilen işlemler sonucunda idarece bedeli karşılığında davacılara verilip, daha sonra mevzuata aykırı davranış gerekçesiyle tek taraflı olarak iptal edilen arsa tahsis belgeleri nedeniyle, idarenin tazmin sorumluluğunun bulunup bulunmadığının idare hukuku ilkelerine göre saptanması gerekeceğinden; 775sayılı Yasa'da öngörülen düzenlemelere dayanarak davalı Belediye tarafından tesis edilen işlemden kaynaklandığı ileri sürülen zararın giderilmesi istemine ilişkin bulunan davanın görüm ve çözümünde idari yargı yerleri görevli bulunmaktadır.

Belirtilen nedenlerle Danıştay Başsavcısı'nın başvurusunun kabulü ile Balıkesir 1. Asliye Hukuk Mahkemesince verilen 21.03.2018 tarih ve E:2017/721 sayılı görevlilik kararının kaldırılması gerektiği sonucuna varılmıştır.

S O N U Ç : Davanın çözümünde İDARİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle, Danıştay Başsavcısı'nın başvurusunun kabulü ile Balıkesir 1. Asliye Hukuk Mahkemesince verilen 21.03.2018 tarih ve E:2017/721 sayılı GÖREVLİLİK KARARININ KALDIRILMASINA, 26.11.2018 gününde OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye
Hicabi	Şükrü	Mehmet	Birol
DURSUN	BOZER	AKSU	SONER

Üye	Üye	Üye
Süleyman Hilmi	Aydemir	Nurdane
AYDIN	TUNÇ	TOPUZ