T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018 / 799
KARAR NO : 2019 / 116
KARAR TR : 25.2.2019

ÖZET : Gecekondu Önleme Bölgesinde bulunan taşınmazların; 775 sayılı yasa uyarınca davacılara yapılan arsa tahsislerinin iptal edilmesi üzerine, arsa bedellerinin ödendiğinden bahisle, dava tarihindeki rayiç bedellerinin ödenmesi istemiyle açılan davanın İDARİ YARGI YERİNDE görülmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacılar : 1- N. Y. ve diğ.
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; davalı Belediye Başkanlığı tarafından müvekkillerine muhtelif tarihlerde 'Balıkesir İli, Karesi İlçesi, İkinci Kaya Bey Mahallesi, 5 no.lu gecekondu önleme bölgesinde' arsa tahsis belgesi verilmiş olduğunu; dar gelirli olan müvekkillerinin, arsa tahsis belgelerinin taksitlerini ödediklerini, buna ilişkin herhangi bir borçları kalmadığını; buna rağmen, davalı Belediye tarafından 2016 senesinde 775 sayılı Gecekondu Uygulama Yönetmeliği'nin 15. maddesinde bulunan "...arsa sahipleri konut inşa kredisi almayacak ise, tapu senedi tarihinden itibaren en geç 1 yıl içinde konutunu yapmaya başlamaları ve önceden tespit edilen plana göre nüve kısmını en geç 2 yıl içinde bitirmeleri şarttır. Bu şarta uymayanlardan tahsil edilen arsalar, hiçbir hüküm alınmasına lüzum kalmaksızın arsa, bedeline mahsuben tahsil olunan meblağ kendisine iade olunarak geri alınır. " hükmü gerekçe gösterilerek, müvekkillerine verilen 1030 adet parsele ait arsa tahsis belgesinin iptal edildiğini; Davalı tarafından müvekkillere verilen ve daha sonra iptal edilen arsa tahsis belgelerine ve ödemelere ilişkin bilgileri ekte sunduklarını bir kısım ödeme dekontlarının da davalı Belediyede mevcut olduğunu; "arsa tahsis belgelerinin iptali" işleminin, hukuken kabulünün mümkün olmadığını; taşınmazların bulunduğu bölgeye Balıkesir Toplu Konut A.Ş. tarafından müdahale edildiğinin de müvekkillerince tespit edildiğini; her ne kadar davalı idarenin "arsa tahsis " belgelerini iptali işlemi hukuka aykırı olsa da, dava konularının, davacılara tahsis edilen arsalara ilişkin yapılan ödemelerin faizi ile birlikte iadesine ilişkin davalı belediyenin almış olduğu karar olduğunu; davalı tarafından, arsaların dava tarihindeki rayiç bedellerinin müvekkillerine ödenmesinin gerektiğini; davalı belediyenin davacılara satıp, özgülediği arsalara ilişkin aldığı ödemeleri faizi ile birlikte iadesine ilişkin kararının; 775 sayılı Gecekondu Kanununa ve uygulama yönetmeliğine, diğer mevzuat hükümleri ile yargı içtihatlarına aykırı olduğunu; somut olayda davacıların arsa tahsis bedellerini ödemekle borçlarını ifa etmesine rağmen, davalı belediyenin arsaların mülkiyetini davacılara teslim etmediğini, hatta inşaat firmasına arsaları devretmekle kendi kusuruyla borcunun ifasını fiili olarak imkansızlaştırdığını; Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine taraf ülkelerden olmamız ve Anayasa'nın 90. maddesi de göz önüne alındığında, iç hukuk sistemimizde de meşru beklenti kavramının mülkiyet hakkının korunması kapsamında uygulanacağını; dolayısıyla davalı Belediyenin, müvekkillerinin "meşru beklenti" kapsamına dâhil olan arsaların mülkiyetini devralmalarının önüne geçmiş olduğunu, müvekkillerinin Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Ek 1 Protokol kapsamında korunan mülkiyet haklarını ihlal ettiğini ifade ederek; müvekkillerinin yapmış olduğu ödemelerin arsa tahsisi karşılığı olması ve arsa tahsisinin fiili olarak imkansız olması sebebi ile; her bir müvekkilleri için ayrı ayrı olmak üzere; taşınmazın, fazlaya ilişkin haklarının saklı kalması kaydıyla şimdilik 1.000,00 TL. olarak(toplam 90.000,00TL), talep ettikleri dava tarihindeki rayiç bedelinin, davalıdan alınarak müvekkillerine verilmesine karar verilmesi istemiyle adli yargı yerinde dava açmıştır.

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

BALIKESİR 3. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ; 17.4.2018 günlü 1.celsede ve E:2017/327 sayı ile, yargı yolu yönünden davalı vekilinin itirazının reddine karar vermiştir.

Davalı vekilinin olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılması yolundaki dilekçesi üzerine, dava dosyasının onaylı örneği Danıştay Başsavcılığına gönderilmiştir.

DANIŞTAY BAŞSAVCISI; "(…)775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun "Kapsam ve tarif' başlıklı 1. maddesinde; "Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hükümleri uygulanır." hükmüne yer verilmiş olup, anılan Yasa'nın 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 tesbit 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 istiyebilirler.

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." hükümleri yer almıştır.

Yine Yasa'nın 25. maddesinde; "7 nci madde gereğince tesbit 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 istiyenlerin 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, öngörülmüştür.

Yasa'nın 26. maddesinde; "25 inci maddede sözü geçen arsalar yönetmelikte belirtilen şekil ve esaslar dahilinde ve tespit olunacak bedellerle kendilerine arsa verilmesi gerekenlere dağıtılır.

Arsa ve binaların halihazır durumları ile şahıslara veya kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis veya satışları valiliklerince tespit ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca onaylanan emsal bedel üzerinden yapılır.

Binalar ve konutlar, valiliklerin teklifi üzerine, bu bedelin yüzde yirmibeşi (% 25) peşin olarak yatırılmak ve vade farkı alınmak kaydıyla taksitle de satılabilir.

Şahıslara veya kamu kurum ve kuruluşlarına, arsaların ve binaların satış veya tahsisine dair esaslar Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca hazırlanacak yönetmelikle belirlenir." hükümleri ile 27. maddede; "Bu kanun hükümlerine göre kendilerine arsa tahsis edilenlerle gecekondusunu ıslah edeceklere, imkanları 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. İslahı gereken konutların tesbiti 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." hükümleri yer almış bulunmaktadır.

Anılan düzenlemelere göre, Yasa'da öngörülen usûl ve esaslara uygunluğu saptananlara hak sahipliği ölçütüne dayalı tahsis yapılarak, gerekli düzenlemeler tamamlandıktan sonra da yapılmış olan tahsisin esas alınması suretiyle tapu verilmektedir. 775 sayılı Yasa hükümlerine göre ilgili idarenin hak sahiplerine tapu verme yetkisi idari nitelik taşıyan uygulama işlemlerinin doğrudan bir sonucu olarak karşımıza çıkmaktadır.

Dosyanın incelenmesinden, Balıkesir İli, Karesi İlçesi, 2. Kayabey Mahallesi, 5 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesinde bulunan bir kısım taşınmazların mülga Balıkesir Belediyesi tarafından davacılara 775 sayılı Yasa uyarınca tahsis edildiği, anılan taşınmazlar üzerinde 775 sayılı Yasa uyarınca 2 yıl içinde bina yapılması gerekirken yapı ruhsatı alınmadığı ve nüve inşaatlarının da yapılmadığının tespit edilmesi üzerine, aynı durumda olan diğer taşınmazlarla birlikte Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.04.2016 tarih ve 500 sayılı kararıyla 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 taşınmazın bedelinin tamamının ödendiği, arsa tahsisinin tek taraflı olarak iptal edildiği, bu nedenle taşınmazların rayiç bedelinin tazminat olarak ödenmesine karar verilmesi istemiyle davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Bu durumda, davacıların dava açmaktaki amacı, 775 sayılı Yasa uyarınca başlanılan tahsis işlemlerinin sonuçlanmaması nedeniyle ödediğini iddia ettikleri arsa bedeli nedeniyle oluşan zararın tazmini olduğundan, davacıların talebinin 775 sayılı Yasada öngörülen hak sahipliği esaslarına uygun olup olmadığının belirlenmesinden kaynaklanan bu uyuşmazlığın çözümünde İdari Yargı yerleri görevli bulunmaktadır.

SONUÇ: Açıklanan nedenle, 2247 sayılı Yasa'nın 10'uncu maddesi uyarınca, olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılmasına ve dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmesine…" karar vermiştir.

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

YARGITAY CUMHURİYET BAŞSAVCISI; "(…)20/07/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununun "Kapsam ve tarif' kenar başlıklı 1. maddesinde "Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hükümleri uygulanır."; aynı kenar başlıkta yer alan 2. maddesinde ise, "Bu kanunda sözü geçen (Gecekondu) deyimi ile, imar ve yapı işlerini düzenliyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmıyan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir." hükümlerine yer verilmiştir.

Aynı Kanunun, "Belediyelere arsa sağlanması" başlığında yer alan 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 tesbit 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 istiyebilirler. / 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." hükmüne; "Arsa tahsisi şart ve şekilleri' kenar başlığında düzenlenen 25. maddesinde, "7 nci madde gereğince tesbit 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 istiyenler de faydalanabilirler. / 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 bulunmaması şarttır. / Kimlerin yoksul ve dar gelirli sayılacağı, kendisine arsa tahsis edileceklerin öncelik sırası ve yukarda sözü geçen diğer hususların esasları yönetmelikte belirtilir."hükmüne; 26. maddesinde, "25 inci maddede sözü geçen arsalar yönetmelikte belirtilen şekil ve esaslar dahilinde ve tespit olunacak bedellerle kendilerine arsa verilmesi gerekenlere dağıtılır. / Arsa ve binaların halihazır durumları ile şahıslara veya kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis veya satışları valiliklerince tespit ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca onaylanan emsal bedel üzerinden yapılır. / Binalar ve konutlar, valiliklerin teklifi üzerine, bu bedelin yüzde yirmibeşi (% 25) peşin olarak yatırılmak ve vade farkı alınmak kaydıyla taksitle de satılabilir. / Şahıslara veya kamu kurum ve kuruluşlarına, arsaların ve binaların satış veya tahsisine dair esaslar Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca hazırlanacak yönetmelikle belirlenir." hükmüne; "Yardımlar ve muafiyetler" kenar başlıklı 27. maddesinde ise "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. İslahı gereken konutların tesbiti 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." hükmüne yer verilmiştir.

Anılan mevzuat uyarınca yapılan tespit ve değerlendirme sonucunda, öngörülen koşullara uygunluğu saptanan ilgililere arsa veya hisse tahsis etmek ve bunlar adına tapuya tescil ettirmek, koşulları taşımayanların istemlerini ise reddetmek yetkisine sahip olan idarenin söz konusu uygulama işlemleri, kamu gücüne dayalı, re'sen ve tek yanlı nitelik taşımakta olduğu anlaşılmaktadır.

Anayasanın 125/son maddesinde, idarenin kendi eylem ve işlemlerinden doğan zararı ödemekle yükümlü olduğu kurala bağlanmış; 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 2/1.b maddesinde, idari eylem ve işlemlerden dolayı hakları ihlal edilenler tarafından açılan tam yargı davaları, idari dava türleri arasında sayılmıştır.

775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca tahsis belgesi karşılığı tapu kaydının hukukî nedenlerle verilememesi sonucu tahsis bedeli ödeyenin uğradığını iddia ettiği zararın tazminine ilişkin davanın, işlemin davalı idarenin re'sen ve tek taraflı kamu gücü kullanması sonucu ortaya çıkması sebebiyle ve işlemin idari niteliği itibarı ile idare mahkemelerinin görevli olduğu sonucuna varılmıştır.

Bu nedenle, Danıştay Başsavcılığının 2247 sayılı Kanunun 10. maddesi gereğince yapmış olduğu başvurunun kabulü ile Balıkesir 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 17/04/2018 tarihli ve E.2017/327 sayılı görevlilik kararının kaldırılmasına karar verilmesi…" gerektiği yolunda yazılı düşünce vermiştir.

İNCELEME VE GEREKÇE:

Uyuşmazlık Mahkemesi'nin, Hicabi DURSUN'un Başkanlığında, Üyeler: Şükrü BOZER, Mehmet AKSU, Birol SONER, Süleyman Hilmi AYDIN, Aydemir TUNÇ ve Nurdane TOPUZ'un katılımlarıyla yapılan 25.2.2019 günlü toplantısında:

I-İLK İNCELEME: Başvuru yazısı ve dava dosyası örneği üzerinde 2247 sayılı Yasa'nın 27. maddesi gereğince yapılan incelemeye göre, davalı vekilinin, anılan Yasanın 10/2 maddesinde öngörülen yönteme uygun olarak yaptığı görev itirazının reddedilmesi ve 12/1. maddede belirtilen süre içinde başvuruda bulunması üzerine Danıştay Başsavcısı'nca, 10. maddede öngörülen biçimde, olumlu görev uyuşmazlığı çıkarıldığı anlaşılmaktadır. Usule ilişkin herhangi bir noksanlık bulunmadığından görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oy birliği ile karar verildi.

II-ESASIN İNCELENMESİ: Raportör-Hâkim Taşkın ÇELİK'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, Gecekondu Önleme Bölgesinde bulunan taşınmazların; 775 sayılı yasa uyarınca davacılara yapılan arsa tahsislerinin iptal edilmesi üzerine, arsa bedellerinin ödendiğinden bahisle, (şimdilik toplam 90.000,00 TL olarak talep edilen) dava tarihindeki rayiç bedellerinin ödenmesine karar verilmesi istemiyle açılmıştır.

775 sayılı Gecekondu Kanununun "Kapsam ve tarif' başlıklı 1. maddesinde; "Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hükümleri uygulanır." hükmüne;

Anılan Yasa'nın 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 tesbit 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 istiyebilirler.

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." hükmüne;

"Arsa tahsisi şart ve şekilleri" başlıklı 25. Maddesinde; " 7 nci madde gereğince tesbit 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 istiyenler de faydalanabilirler.

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 bulunmaması şarttır.

Kimlerin yoksul ve dar gelirli sayılacağı, kendisine arsa tahsis edileceklerin öncelik sırası ve yukarda sözü geçen diğer hususların esasları yönetmelikte belirtilir." Hükmüne;

Aynı Yasanın 26.maddesinde; " (Değişik : 6/6/1984 - 3016/1 md.)

25 inci maddede sözü geçen arsalar yönetmelikte belirtilen şekil ve esaslar dahilinde ve tespit olunacak bedellerle kendilerine arsa verilmesi gerekenlere dağıtılır.

Arsa ve binaların halihazır durumları ile şahıslara veya kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis veya satışları valiliklerince tespit ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca onaylanan emsal bedel üzerinden yapılır.

Binalar ve konutlar, valiliklerin teklifi üzerine, bu bedelin yüzde yirmibeşi (% 25) peşin olarak yatırılmak ve vade farkı alınmak kaydıyla taksitle de satılabilir.

Şahıslara veya kamu kurum ve kuruluşlarına, arsaların ve binaların satış veya tahsisine dair esaslar Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca hazırlanacak yönetmelikle belirlenir."hükmüne;

"Yardımlar ve Muafiyetler" başlıklı 27. maddesinde; "Bu kanun hükümlerine göre kendilerine arsa tahsis edilenlerle gecekondusunu ıslah edeceklere, imkanları 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 tesbiti 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 tamamlamıya 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 tesbit edilen plana göre, nüve kısmını en geç 2 yıl içinde bitirmeleri şarttır.

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

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 " hükmüne yer verilmiştir.

Dava dosyasının incelenmesinden; Balıkesir İli, Karesi İlçesi, 2. Kayabey Mahallesi, 5 Nolu Gecekondu Önleme Bölgesinde bulunan bir kısım taşınmazların mülga Balıkesir Belediyesi tarafından davacılara 775 sayılı Yasa uyarınca tahsis edildiği, anılan taşınmazlar üzerinde 775 sayılı Yasa uyarınca 2 yıl içinde bina yapılması gerekirken yapı ruhsatı alınmadığı ve nüve inşaatlarının da yapılmadığının tespit edilmesi üzerine, aynı durumda olan diğer taşınmazlarla birlikte Balıkesir Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.04.2016 tarih ve 500 sayılı kararıyla 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 taşınmazın bedelinin tamamının ödendiği, arsa tahsisinin tek taraflı olarak iptal edildiği, bu nedenle; davacıların yapmış olduğu ödemelerin arsa tahsisi karşılığı olması ve arsa tahsisinin fiili olarak imkansız olması sebebi ile; her bir davacı için ayrı ayrı olmak üzere; taşınmazın, fazlaya ilişkin haklarının saklı kalması kaydıyla şimdilik 1.000,00 TL. olarak(toplam 90.000,00TL) talep ettikleri dava tarihindeki rayiç bedelinin, tazminat olarak ödenmesine karar verilmesi istemiyle davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

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; 775 sayılı 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.

Açıklanan nedenlerle, Danıştay Başsavcısı'nca yapılan başvurunun kabulü ile davalı vekilinin görev itirazının reddine ilişkin Balıkesir 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 17.4.2018 gün ve E:2017/327 sayılı kararının kaldırılması gerekmiştir.

S O N U Ç : Davanın çözümünde İDARİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle Danıştay Başsavcısı'nca yapılan BAŞVURUNUN KABULÜ ile davalı vekilinin görev itirazının reddine ilişkin Balıkesir 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 17.4.2018 gün ve E:2017/327 sayılı KARARININ KALDIRILMASINA, 25.2.2019 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