T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2020/700
KARAR NO : 2020/728
KARAR TR:14.12.2020

ÖZET : İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Esenyurt Köyü, Devetepe mevkii, 6 pafta, 964 ve 965 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin davalı idarece tesis edilen imar uygulamaları sonrası tarafına muadil yer verilmemesinden ve eksik kalan bedelin ödenmemesinden kaynaklan dığını ileri sürdüğü zararın güncel değeri belirlenerek yasal faizi ile birlikte tazmini istemiyle açılan davanın, İDARİ YARGI YERİNDE görülmesi gerektiği hk.

KARAR

Davacı : A.D.
Vekili : Av. F.C.
Davalı : Esenyurt Belediye Başkanlığı
Vekili : Av. G.K.

O L A Y: Davacı vekili dava dilekçesinde özetle; Müvekkilinin İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Esenyurt Köyü, Devetepe mevkii, 6 pafta, 964 parsel ve 965 parsel gayrimenkullerin sahibi olduğunu; davalı belediyenin bir çok tasarrufta bulunduğunu, müvekkiline ait müstakil tapuların önce hisseli hale getirilerek, toplu konut alanında bırakıldığını; akabinde kendisine oldukça kıymetsiz yer tahsis edildiğini; imar uygulaması yapan davalının müvekkiline muadil yer verme yükümlülüğünün bulunduğunu, müvekkilinin yerinin defalarca değiştirildiği halde her zaman daha kıymetsiz yer verildiğini; eksik kalan bedelin de ödenmediğini ileri sürerek, fazlaya ilişkin her türlü dava ve talep hakları saklı kalmak kaydı ile yapılan imar uygulamalarından kaynaklanan zararın tahsili için şimdilik 500,00-TL nin güncel değer üzerinden belirlenecek yasal faizi ile davalıdan tahsili istemiyle adli yargı yerinde dava açmıştır.

BÜYÜKÇEKMECE 3. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'10.2015 gün ve E:2014/654, K:2015/436 sayı ile, davacının mülkiyet hakkına getirilen kısıtlamanın, dava konusu taşınmaza, genel ve düzenleyici bir işlem olan imar planı ile getirildiği ve fiili bir el atmanın söz konusu olmadığı, idari işlem ve eylemden doğan zarara ilişkin davanın 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu hükümleri uyarınca idari yargı yerinde çözümlenmesi gerektiği gerekçesiyle, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun 114/1-b ve 115/2. maddeleri uyarınca davacının davasının usulden reddine karar vermiş, bu karar kesinleşmiştir.

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

İSTANBUL 6. İDARE MAHKEMESİ'10.3.2020 gün ve E:2017/2051, K:2020/697 sayı ile, olayda, davacının maliki bulunduğu taşınmazının bir kısmının bedele dönüştürülmesinde idarece takdir edilen bedelin uygun görülmeyerek, muadil yer verilmemesinden ve eksik kalan bedelin ödenmemesinden kaynaklandığını ileri sürdüğü 500,00-TL zararın güncel değeri belirlenerek yasal faizi ile birlikte tazmini istemiyle açılan işbu uyuşmazlığın görüm ve çözüm yerinin Adli Yargı Mahkemeleri olduğu sonucuna varıldığı gerekçesiyle, davanın 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Yasasının 15/1-a. maddesi hükmü uyarınca görev yönünden reddine karar vermiş, bu karar kesinleşmiştir.

Davacı adli ve idari yargı yerlerince verilmiş olan görevsizlik kararları nedeniyle oluştuğunu ileri sürdüğü olumsuz görev uyuşmazlığının giderilmesi istemiyle başvuruda bulunmuştur.

İNCELEME VE GEREKÇE:

Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü'nün, Burhan ÜSTÜN'ün Başkanlığında, Üyeler: Şükrü BOZER, Mehmet AKSU, Birol SONER, Aydemir TUNÇ, Nurdane TOPUZ ve Ahmet ARSLAN'ın katılımlarıyla yapılan 14.12.2020 günlü toplantısında:

I-İLK İNCELEME: Dosya üzerinde 2247 sayılı Yasa'nın 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre; adli ve idari yargı yerleri arasında 2247 sayılı Yasa'nın 14. maddesinde öngörülen biçimde olumsuz görev uyuşmazlığı doğduğu, adli ve idari yargı dosyalarının 15. maddede belirtilen yönteme uygun olarak davacının istemi üzerine son görevsizlik kararını veren mahkemece Uyuşmazlık Mahkemesine gönderildiği ve usule ilişkin işlemlerde 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, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Esenyurt Köyü, Devetepe mevkii, 6 pafta, 964 ve 965 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin davalı idarece tesis edilen imar uygulamaları sonrası tarafına muadil yer verilmemesinden ve eksik kalan bedelin ödenmemesinden kaynaklandığını ileri sürdüğü 500,00-TL zararın güncel değeri belirlenerek yasal faizi ile birlikte tazmini istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde, "İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile yol fazlaları ile kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir" hükmü;

24.2.1984 gün ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'un 22/5/1986 gün ve 3290 sayılı Kanun'un 4. maddesi ile değişik 10. maddesinin (c) bendinde, "İmar mevzuatına aykırı bina yapılmış, hisseli arsa ve araziler veya özel parselasyona dayalı arazilerde, imar adası veya parseli olabilecek büyüklükteki alanlarda, binalı veya binasız arsa ve arazileri birbirleriyle, yol fazlalarıyla veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle birleştirmeye bunları yeniden ada ve parsellere ayırmaya, yapılara yeniden doğan imar ada veya parseli içinde kalanları yapı sahiplerine, yapı olmayanları diğer hisse sahiplerine müstakil veya hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre vermeye, bunlar adına tescil ettirmeye ve tescil işlemi dışında kalanların hisselerini 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre tespit edilecek bedeli peşin ödenmek veya parsel sahipleri aleyhine kanuni ipotek tesis edilerek, tapu sicilinden terkin ettirmeye belediye veya valilikler resen yetkilidir. Belediye veya valiliklerin talebi halinde bu yetkiler kadastro müdürlüklerince de kullanılır.

Bu gibi arazilerde hisse sahiplerinin malik olduğu hisse üzerindeki temliki tasurruflar ve bunlarla ilgili takyitler 11/6/1945 tarih ve 4753, 19/7/1943 tarih ve 4486 sayılı Kanunlar, 775 sayılı Gecekondu Kanunundaki hükümler dahil, uygulamayı durdurmaz. Bu gibi işlemlerde takyitler hisse sahibine isabet edecek müstakil parsele aynen nakledilir ve yapılan işlem Medeni Kanunun 927 nci maddesine göre hak sahibine bildirilir. Islah imar planı ile düzenlemeye tabi tutulan arsa ve arazilerin yeni sahiplerine verilmesinde valilik veya belediyelerce arsa ve arazilerin durumuna göre düzenleme ortaklık payı alınabilir.

Bu gibi yerlere ait yapılmış olan özel parselasyon planı, ıslah imar planı olabilecek nitelikte olduğu belediye veya valiliklerce uygun görüldüğü takdirde aynen kabul edilerek tescil edilir.

Üzerinde yapılanma bulunan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler valiliğin talebi üzerine, belediye veya özel idareler adına resen tapuya tescil edilir. Islah imar planlarında genel bütçeye dahil dairelerin ihtiyaçlarını karşılamak üzere ayrılan veya ayrılacak olan veya bir kamu hizmeti için lüzumlu görülen arsa veya araziler eski sahibi kamu idarelerine veya o işe tahsil edilmek üzere hazineye aynı şartlarla geri verilir.

Islah imar planı yapılmış ve yapılacak bölgelerde bu Kanun kapsamına giren ve tapu tahsis belgesi verilen hazine arsa ve arazileri, iktisap tarihine bakılmaksızın aynı amaçta kullanılmak üzere ilgili belediyelere devredilir." hükmü;

Aynı Kanunun Ek.1. maddesinde;

" (Ek : 22/5/1986 - 3290/15 md.) İmar planı olan yerlerde, 9/5/1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemelerinde, binalı veya binasız arsa ve arazilere bu Kanundan önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler dikkate alınarak müstakil, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları gözönünde bulundurularak kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri adlarına resen tecsil ettirmeye valilik veya belediyeler yetkilidir." hükmü;

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun "İdari dava türleri ve idari yargı yetkisinin sınırı" başlığını taşıyan 2. maddesinin 1. fıkrasında " (Değişik: 10/6/1994 - 4001/1 md.) İdari dava türleri şunlardır:

a) (İptal: Ana.Mah.nin 21/9/1995 tarih ve E:1995/27, K:1995/47 sayılı kararı ile; Yeniden Düzenleme: 8/6/2000 - 4577/5 md.) İdarî işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaatleri ihlâl edilenler tarafından açılan iptal davaları,

b) İdari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları,

c) (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." hükmü yer almıştır.

Dava dosyasının incelenmesinden, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Esenyurt Köyü, Devetepe mevkiinde bulunan davaya konu taşınmazlarla ilgili olarak, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi ile, 2981 sayılı Kanunun 10/c ve Ek 1. Maddesine istinaden imar uygulaması yapıldığı, 23.02.2006 tarih ve 2006/190 sayılı Encümen Kararıyla uygulama sonucunda; 964 Parseldeki 224.00m2 hissesinden 49.93m2 D.O.P (Düzenleme Ortaklık Payı) kesildikten sonra 2945 Ada 2 Parselde 281083.74m2 alanda 174.07m2 yer verildiği; 965 Parseldeki 247.00m2 hissesinden 55.06m2 D.O.P. kesildikten sonra 2945 Ada 2 Parselde 281083.74m2 alanda 191.94m2 yer verildiği; 26.02.2009 tarih ve 2009/178 sayılı Encümen Kararıyla yapılan imar uygulamasıyla 2945 Ada 2 Parseldeki 366.01m2 hissesinden 0.00m2 D.O.P (Düzenleme Ortaklık Payı) kesildikten sonra 2945 Ada 17 Parselde 39615.14m2 alanda 360.20m2 yer verilmiş olup geriye kalan 5.81 m2 yer bedele dönüştüğü; 21.09.2010 tarih ve 2010/1485 sayılı Encümen Kararıyla yapılan imar uygulamasıyla 2945 Ada 17 Parseldeki 360.20m2 hissesinden 0.00m2-D.O.P (Düzenleme Ortaklık Payı) Esildikten sonra 2945 Ada 33 Parselde 25460.04m2 alanda 360.20m2 yer verildiği; 15.05.2013 tarih ve 2013/539 sayılı Encümen Kararıyla yapılan imar uygulamasıyla 2945 Ada 33 Parseldeki, 360.20m2 hissesinden 0.00m D.O.P (Düzenleme Ortaklık Payı) kesildikten sonra 2945 Ada 37 Parselde 25460.04m2 alanda 360.20m2 yer verildiği anlaşılmıştır.

Diğer yandan, İstanbul 6. İdare Mahkemesi Başkanlığına 8.4.2019 tarihinde sunulan üç kişilik teknik bilirkişi raporunda da, "... Dava konusu işleme ait dava dosyasında ve keşif günü yerinde yapılan incelemeye göre; genelden özele doğru yönelerek dava konumuz parseli de kapsayan alanda yapılan imar uygulamasının, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında değerlendirildiği, dava konusu yerde meydana getirilen parselin imar planı ile uyumlu olduğu, yukarıda ayrıntılarıyla açıklandığı üzere ihdas alanlarından belediye adına yer tahsisi sağlandığı, uygulamada davacının hissesinin bir kısmının bedele dönüştürüldüğü bu yönüyle dava konusu işlemin, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, parselasyon ve uygulama tekniklerine uygun olmadığı mütalaa edilmektedir..." görüşüne yer verildiği görülmektedir.

Buna göre, uyuşmazlığın, davacının uygulama öncesinde sahibi olduğu paya karşılık imar planı uygulaması sonucunda yapılan tahsisin 2981 ve 3194 sayılı Yasalara uygun olup olmadığının ve bu işlem nedeniyle zararlarının bulunup bulunmadığının tespitine ilişkin bulunduğu; uyuşmazlığın imar uygulamasına ilişkin işlemlerden kaynaklandığı

açıktır.

Bu durumda, idarece kamu gücü kullanılarak, resen ve tek yanlı biçimde tesis edilen uygulama işlemlerinden kaynaklanan zararın tazminine ilişkin bulunan davanın, 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 imar mevzuatı hükümleri çerçevesinde idari yargı yerince çözümlenmesi gerekmektedir.

Belirtilen nedenlerle, davanın görüm ve çözümünde idari yargı yeri görevli olduğundan, İstanbul 6. İdare Mahkemesince verilen 30.3.2020 gün ve E:2017/2051, K:2020/697 sayılı görevsizlik kararının kaldırılması gerekmiştir.

S O N U Ç : Davanın çözümünde İDARİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle İstanbul 6. İdare Mahkemesince verilen 30.3.2020 gün ve E:2017/2051, K:2020/697 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA, 14.12.2020 gününde OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye
Burhan	Şükrü	Mehmet	Birol
ÜSTÜN	BOZER	AKSU	SONER

Üye	Üye	Üye
Aydemir	Nurdane	Ahmet
TUNÇ	TOPUZ	ARSLAN