T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2022/487
KARAR NO : 2023/172
KARAR TR : 27/02/2023

ÖZET: Davacı ile davalı Büyükşehir Belediyesi 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, eksik ödenen tutarların tahsili istemiyle imar uygulamasına dayanılarak açılan davanın İDARİ YARGI YERİNDE görülmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacı : Ö. Ş
Vekili : Av. M. T. I
Davalı : Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Vekili : Av. M. M. K

I. DAVA KONUSU OLAY

1.Davacı vekili, davacının hissedarı olduğu taşınmazın adına kayıtlı bağımsız bölümünün Bakanlıkça belirlenmiş olan birim fiyatlarına göre bina bedelinin mahsuplaşmaya dahil edilmemesi ve bağımsız bölümün ortak alan bedelinin eksik hesaplanarak eksik ödenmiş olduğundan bahisle anılan bağımsız bölümün dava tarihindeki değerinin davalı idareden tahsili istemiyle adli yargı yerinde tazminat davası açmıştır.

2. Davalı vekili, yasal süresi içinde verdiği cevap dilekçesi ile dava konusu uyuşmazlığın imar uygulamasından kaynaklandığı ve bu nedenle uyuşmazlığın idari yargı yerinde görülmesi gerektiğini ileri sürerek yargı yolu itirazında bulunmuştur.

II. UYUŞMAZLIĞA İLİŞKİN BAŞVURU SÜRECİ

A. Adli Yargıda

3. **Ankara 36. Asliye Hukuk Mahkemesi 18/03/2022 tarih ve E.2021/717 sayılı kararı** ile, davalı idarenin görev itirazının zımnen reddine karar vermiştir.

4. Davalı vekili, 2247 sayılı Kanun'un 12. maddesinde belirlenen yasal süre içinde olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılması istemiyle başvuruda bulunmuştur. Mahkemenin 24/05/2022 tarihli yazısı ile, dava dosyası Danıştay Başsavcılığınagönderilmiştir.

B. Olumlu Görev Uyuşmazlığı Çıkarılmasına İlişkin Danıştay Başsavcılığı Talebi

5. Danıştay Başsavcılığınca, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2. maddesinin l. fikrasının (b) bendi hükmü gereğince idari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları ihlal edilenler tarafından açılan tam yargı davalarının idari dava türleri arasında olduğu görüşüyle, 2247 sayılı Kanun'un 10. maddesi uyarınca olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılmasına karar verilerek, dosya Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmiştir. Olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılmasına ilişkin talebin ilgili kısmı şu şekildedir:

"İdarelerin 3194 sayılı İmar Kanununun 8'inci maddesi uyarınca tek yanlı irade açıklamaları ile tesis ettikleri, genel ve düzenleyici imar planları, kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri, bu projeler uyarınca tesis edilen imar uygulamaları, konut tahsisi ve satışı, kamulaştırma, arsa payı tahsisi gibi bireysel işlemler, "idari işlem" niteliği taşımaktadır.

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 fıkrasında, idarenin kendi eylem ve işlemlerinden doğan zararı ödemekle yükümlü olduğu kurala bağlanmış; 2577 sayılı idari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (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 16/04/2008 tarihinde "Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi" kapsamında bir sözleşme imzalandığı, (Apartmanlar İmarlı Arsa ve Tesis Sözleşmesi) bu sözleşmeye göre, Keçiören İlçesi, ...Mahallesi(eski 842 m2 alanlı imarın ....ada, ...sayılı parseldeki 842 m2 hisse, 960 m2 alanlı ....ada, 2 sayılı parseldeki 960 m2, 923 m2 alanlı ....ada, 3 sayılı parseldeki 923 m2, 799 m2 alanlı ....ada,....sayılı parseldeki 799 m2 ve 660 m2 alanlı ....ada, ... sayılı parseldeki 660 m2 olmak üzere toplam 4170 m2 arsa veüzerine kurulu binalar)yeni imarın 302664 m2 alanlı .... Ada, ... sayılı parseldeki S.S. E. K Konut Yapı Kooperatifi adına kayıtlı toplam 4170 m2 hissenin Ankara Büyükşehir Belediyesi adına devredilmesi koşuluyla davacının, ...Mahallesi ....Cadde .....Sokak ... Blok No:.../... nolu Keçiören/Ankara adresindeki 90 analiz numaralı bağımsız bölümünü veve 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.

Her ne kadar, proje kapsamında davalı idare ile davacı arasında arsa ve tesis karşılığı konut sözleşmesi imzalanmış ise de, sözleşmenin niteliği incelendiğinde, sözleşmenin,Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında kalan taşınmaz üzerindeKentsel Dönüşüm ve Gelişim alanlarına ilişkin mevzuat hükümleri uyarıncadavacının hak sahibi olduğu yapısına karşılıkkonut tahsisi amacıyla tesis edildiği, idarenin üstün hak ve yetkilerinin bulunduğu bir sözleşme olduğu, dolayısıyla tarafların serbest iradeleri ile anlaşmaları niteliğinde olmayıp, idari sözleşme niteliği taşıdığı anlaşıldığından, uyuşmazlığın sözleşmeye dayalı alacak davası olarak nitelendirilmesine de olanak bulunmamaktadır."

6. Uyuşmazlık Mahkemesi Başkanlığınca, 2247 sayılı Kanun'un 13. maddesine göre, Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısının yazılı düşüncesi istenilmiştir.

III. BAŞSAVCILIK DÜŞÜNCESİ

7. Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısı, *"kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarına ilişkin mevzuat hükümleri uyarınca çözümlenmesi gereken uyuşmazlığın 2577 sayılı Kanun'un 2/1-(b) maddesi gereğince idari yargı yerinde çözümü gerektiği"* gerekçesiyle, Danıştay Başsavcılığınınbaşvurusunun kabulü ile Ankara 36. Asliye Hukuk Mahkemesinin görevlilik kararının kaldırılmasına karar verilmesi gerektiği yönünde düşünce bildirmiştir.

IV. İLGİLİ HUKUK

Mevzuat

8. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun *"Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması"* başlıklı 8. maddesinin uyuşmazlıkla ilgili fıkraları şöyledir:

"Planların hazırlanmasında ve yürürlüğe konulmasında aşağıda belirtilen esaslara uyulur.

a) Bölge planları; sosyo - ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanacak bölge planlarını, gerekli gördüğü hallerde Devlet Planlama Teşkilatı yapar veya yaptırır.

b) İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. (Ek cümle:14/2/2020-7221/6 md.) Planlar, plan değişiklikleri ve plan revizyonları; kayıt altına alınmak ve arşivlenmek üzere Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortama yüklenmek ve aynı sistem üzerinden Plan İşlem Numarası almak zorundadır. Planlar, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir.Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar.

Belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planlar valilik veya ilgilisince yapılır veya yaptırılır. Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer.Onay tarihinden itibaren valilikçe tespit edilen ilan yerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. İtirazlar valiliğe yapılır, valilik itirazları ve planları onbeş gün içerisinde inceleyerek kesin karara bağlar.

...

(Ek paragraf:14/2/2020-7221/6 md.) Kentsel tasarım projeleri uygulama imar planlarıyla birlikte hazırlanabilir. Bu kentsel tasarım projelerinin uygulamasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça belirlenir. ..."

9. 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu'nun *"Amaç"* başlıklı 1. maddesi şöyledir:

"Bu Kanunun amacı, kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir."

10. Bu Kanun'un *"Plan ve ruhsata ilişkin hükümler"* başlıklı 4. maddesi şöyledir:

"İlgili mevzuatına göre ilçe belediyeleri ve diğer kamu kuruluşlarına ait olan, her ölçek ve nitelikteki imar plânları, parselasyon plânları ve benzeri imar uygulamalarına dair izin ve yetkiler ile proje onayı, yapı izni, yapım sürecindeki yapı denetimi, yapı kullanma izni ve benzeri inşaata dair izin ve yetkiler Proje alan sınırları içinde kalan bölgede Belediyeye aittir. Proje alanı içinde her ölçekteki imar planları Belediyece yapılır, yaptırılır ve onanır.

Proje alan sınırları içindeki tüm gayrimenkuller, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce mevzuata uygun olarak yapılmış ve onaylanmış herhangi bir ölçek ve türdeki imar plânı kapsamında kalsalar dahi, bu Kanuna göre yapılacak plân hükümlerine tâbi olurlar.

Proje alan sınırları içinde kalan bölgede, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış olan plânların uygulanması Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren durur. Bu plânların kısmen veya tamamen uygulanmaya devam edilmesi ya da bu Kanuna göre yeniden yapılması hususunda Belediye yetkilidir.

Proje uygulaması tamamlandıktan sonra, Belediyenin bu Kanundan kaynaklanan yetkileri ilgili mevzuatına göre ilçe belediyeleri ve diğer kamu kuruluşlarına devredilir."

11. Aynı Kanun'un *"Arazi ve arsa düzenlemesi"* başlıklı 5. maddesinin birinci ve ikinci fıkraları şöyledir:

"Belediye, Proje alan sınırları içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazilerde yeni yapılacak imar plânlarına göre düzenleme yapar.

Fiilen bir kamu hizmetinde kullanılan ve üzerinde kullanım amacına yönelik yapı bulunan taşınmazlar hariç olmak üzere, Proje alan sınırları içerisinde kalan bölgede Proje için ihtiyaç duyulan arazi ve arsalardan, kamu tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunanlar bedelsiz olarak Belediyeye devredilir. Gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller ile 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 göre hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkuller, malikler ve hak sahipleriyle yapılacak anlaşmalar çerçevesinde Projede kullanılır. Bu anlaşmaların usul ve esasları yönetmelikle belirlenir."

12. Aynı Kanun'un *"Proje yönetimi"* başlıklı 6. maddesinin birinci fıkrası şöyledir:

"Proje alan sınırlarındaki kentsel tasarım projeleri ile konut, sosyal donatı, çevre düzenlemesi, teknik altyapı projeleri, müşavirlik ve kontrollük hizmetleri ile yapım dahil diğer işler Belediye ve İdare tarafından, Bakanlıkça tespit edilecek görev dağılımına göre yapılır veya yaptırılır."

13. Aynı Kanun'un *"Diğer hükümler* başlıklı 8. maddesinde; *"bu Kanun'da hüküm bulunmayan hallerde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili hükümlerinin uygulanacağı"*, yine *"bu Kanun'da belirtilen yönetmelikler ile Kanun'un uygulanmasına ilişkin diğer yönetmeliklerin Bakanlık tarafından hazırlanarak yürürlüğe konulacağı"* öngörülmüştür.

14. 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 17/06/2010 tarih ve 5998 sayılı Kanun'un 1. maddesiyle değişik *"Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı"* başlıklı 73. maddesi şöyledir:

"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 Cumhurbaşkanınca 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. Devredilen bu gayrimenkuller için Cumhurbaşkanınca kentsel dönüşüm ve gelişim alanı kararının alındığı tarihten itibaren ecrimisil tahakkuk ettirilmez, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, tahsil edilenler ise iade edilir. 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. 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.

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.

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.

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.

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."

15. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun 05/05/2004 tarih ve 5162 sayılı Kanun'un 2. maddesiyle değişik, *"İskan sahalarının tespiti, kamulaştırma ve kadastro"* başlıklı 4. maddesi şöyledir:

"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 ve Cumhurbaşkanlığı Kararnamelerindeki 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 fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır."

16. Anayasa'nın 125. maddesinin son fıkrasında, idarenin kendi eylem ve işlemlerinden doğan zararı ödemekle yükümlü olduğu kurala bağlanmış; 2577 sayılı Kanun'un 2. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendinde, idari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları ihlal edilenler tarafından açılan tam yargı davaları, idari dava türleri arasında sayılmıştır.

IV. İNCELEME VE GEREKÇE

A. İlk İnceleme

17. Uyuşmazlık Mahkemesinin Muammer TOPAL'ın Başkanlığında, Üyeler Doğan AĞIRMAN, Eyüp SARICALAR, Havva AYDINLI, Ahmet ARSLAN, Mahmut BALLI ve Bilal ÇALIŞKAN'ın katılımlarıyla yapılan 27/02/2023 tarihli toplantısında; başvuru yazısı ve dava dosyası üzerinde 2247 sayılı Kanun'un 27. maddesi gereğince yapılan incelemeye göre, davalı vekilinin, anılan Kanun'un 10/2. maddesinde öngörülen yönteme uygun olarak yaptığı görev itirazının reddedilmesi ve 12/1. maddede belirtilen süre içinde başvuruda bulunması üzerine Danıştay Başsavcısınca, 10. maddede öngörülen biçimde, olumlu görev uyuşmazlığı çıkarıldığı ve usule ilişkin herhangi bir noksanlık bulunmadığı anlaşıldığından, görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oy birliğiyle karar verildi.

B. Esasın İncelenmesi

18. Raportör-Hâkim Murat UÇUR'un 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 gereği görüşülüp düşünüldü:

19. Dosyanın incelenmesinden, davacının taşınmazının Kuzey Ankara Girişi KentselDönüşüm Projesi kapsamında kaldığı, Ankara ili, Keçiören ilçesi, ...Mahallesi, yeni imarın 302664 m2 alanlı .... ada ve .... sayılı parsel üzerinde bulunan 90 analiz numaralı bağımsız bölümün Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenmiş olan birim fiyatlarına göre bina bedelinin mahsuplaşmaya dahil edilmediği ve bağımsız bölümün ortak alan bedelinin eksik hesaplanarak eksik ödenmiş olduğu iddiasıyla tazminat davasının açıldığı anlaşılmıştır.

20. Kamu idarelerinin, kamu hizmetinin yürütümü sırasında, kamu gücü kullanarak tek yanlı irade açıklamalarıyla yapmış oldukları işlemler idari işlem olarak tanımlanmaktadır. Bu tanıma göre de, idarelerin İmar Kanunu'nun yukarıda anılan 8. maddesi uyarınca tek yanlı irade açıklamaları ile tesis ettikleri, genel ve düzenleyici imar planları, kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri, bu projeler uyarınca tesis edilen imar uygulamaları, konut tahsisi ve satışı, kamulaştırma, arsa payı tahsisi gibi bireysel işlemler, idari işlem niteliği taşımaktadır.

21. Her ne kadar, proje kapsamında davalı idare ile davacı arasında arsa ve tesis karşılığı konut sözleşmesi imzalanmış ise de, sözleşmenin Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında kalan taşınmaz üzerinde kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarına ilişkin mevzuat hükümleri uyarınca davacının hak sahibi olduğu yapısına karşılıkkonut tahsisi amacıyla tesis edildiği, idarenin üstün hak ve yetkilerinin bulunduğu bir sözleşme olduğu, dolayısıyla tarafların serbest iradeleri ile anlaşmaları niteliğinde olmayıp, idari sözleşme niteliği taşıdığı anlaşılmakla, uyuşmazlığın özel hukuk sözleşmesi kapsamında nitelendirilmesine imkân bulunmadığı anlaşılmıştır.

22. Bu durumda, davacı ile davalı idare arasında 16/04/2008 tarihinde *"Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi"* kapsamında bir sözleşme imzalandığı, bu sözleşmeye göre, Keçiören ilçesi, ...Mahallesi, yeni imarın 302664 m2 alanlı .... ada ve .... sayılı parseldeki Konut Yapı Kooperatifi adına kayıtlı toplam 4170 m2 hissenin Ankara Büyükşehir Belediyesi adına devredilmesi koşuluyla, davacının taşınmazdaki 90 analiz numaralı bağımsız bölümünü ve imar parselli hissesini davalıya devrettiği, taşınmazın da 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.

23. Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak, Danıştay Başsavcısınınbaşvurusunun kabulü ile Ankara 36. Asliye Hukuk Mahkemesinin 18/03/2022 tarih ve E.2022/717 sayılı görevlilik kararının kaldırılması gerekmiştir.

V. HÜKÜM

Açıklanan nedenlerle;

A. Davanın çözümünde İDARİ YARGININ GÖREVLİ OLDUĞUNA,

B. Danıştay Başsavcısının BAŞVURUSUNUN KABULÜ ile Ankara 36. Asliye Hukuk Mahkemesinin 18/03/2022 tarih ve E.2022/717 sayılı GÖREVLİLİK KARARININ KALDIRILMASINA,

27/02/2023 tarihinde,OY BİRLİĞİYLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye
Muammer	Doğan	Eyüp	Havva
TOPAL	AĞIRMAN	SARICALAR	AYDINLI

Üye	Üye	Üye
Ahmet	Mahmut	Bilal
ARSLAN	BALLI	ÇALIŞKAN