T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/267
KARAR NO : 2023/502
KARAR TR : 19/06/2023

ÖZET: Davacılar murisi ile davalı Büyükşehir Belediyesi arasında kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında imzalanan sözleşmenin imar planı iptal edildiğinden ifa kabiliyetinin kalmadığı ileri sürülerek uğranılan maddi zararın tahsili istemiyle imar uygulamasına dayanılarak açılan davanın İDARİ YARGI YERİNDE görülmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacılar: S.D vd.
Vekili : Av. H. S
Davalı : Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Vekili : Av. B. T

I. DAVA KONUSU OLAY

1.Davacılar vekili, davacıların murisinin imar affi uyarınca hak sahibi olduğu yapının bulunduğu bölgenin Dikmen Vadisi 4. ve 5. Etapları Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje alanı olarak ilan edildiğini, murisin gecekondusu karşılığında davalı ile tapu tahsis belgeli tesis sözleşmesi yaptığını, 317m²'lik tapu tahsis hakkının davalıya devredildiğini, taahhüt edilen 100 m²'lik konut için 30,376.23 TL'nin ödenmesine başlandığını, projeye ilişkin imar planı iptal edildiğinden taksitlerin ödemesinin durdurulduğunu, taraflar arasındaki sözleşmenin ifa imkânı ve faydası kalmadığını ileri sürerek maddi zararın davalı idareden tazmini istemiyle adli yargı yerinde dava 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 27. Asliye Hukuk Mahkemesi 19/01/2023 tarih ve E.2022/78 sayılı kararı** ile, davalı idarenin görev itirazının reddine karar vermiştir.

4. Davalı vekili, 2247 sayılı Kanun'un 12. maddesinde belirlenen yasal süre içinde olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılması istemiyle başvuruda bulunmuştur. Mahkemenin 22/02/2023 tarihli üst 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:

"Anayasanın 125. maddesinin son fıkrasında, idarenin kendi eylem ve işlemlerinden doğan zararı ödemekle yükümlü olduğu kurala bağlanmıştır.

İdare, kural olarak yürüttüğü kamu hizmetiyle nedensellik bağı kurulabilen zararları tazminle yükümlü olup; idarî eylem ve/veya işlemlerden doğan zararlar idare hukuku kuralları çerçevesinde, hizmet kusuru veya kusursuz sorumluluk ilkeleri gereği tazmin edilir.

Kamu hizmetinin, yöntemine ve hukuka uygun olarak yürütülüp yürütülmediğinin, kamu yararına

uygun şekilde işletilip işletilmediğinin, hizmet kusuru ya da başka bir nedenle idarenin sorumluluğu bulunup bulunmadığının yargısal denetiminin, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2. maddesinde "idarî dava türleri" arasında sayılan "idarî işlem ve eylemlerden dolayı zarara uğrayanlar tarafından açılacak tam yargı davası" kapsamında, idarî yargı yerlerince yapılması gerekmektedir.

Davalı idarenin 5393 sayılı Kanunun 73. maddesinde yer alan düzenleme gereğince kanunla verilen görevi yerine getirmek üzere hazırladığı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesine ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisi kararının İdare Mahkemesi tarafından iptal edilmesi üzerine projenin yürütülemediği ve Meclis kararı ile uygulamadan kaldırıldığı savunulduğuna göre uyuşmazlığın davalı idarenin yetkili organının kamu gücünü kullanarak, res'en ve tek taraflı olarak tesis ettiği işlem nedeniyle uğranıldığı ileri sürülen zarardan kaynaklandığı; davacı tarafından da, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 12. maddesi kapsamında bu işlemlerden doğan zararın tazmininin istenildiği gözetildiğinde; davanın, 2577 sayılı Kanun'un 2/1-b maddesinde yer alan idarî eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan zarar görenler tarafından açılan tam yargı davaları kapsamında idarî yargı yerinde çözümlenmesi gerekmektedir.

Uyuşmazlık Mahkemesinin 30/11/2005 tarihli, E:2015/810, K: 2015/823 sayılı ve Danıştay Altıncı Dairesinin 14/09/2021 tarihli, E.2021/7803, K:2021/9514 sayılı kararları da bu görüşü destekler niteliktedir."

III. İLGİLİ HUKUK

Mevzuat

6. 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...."

7. 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."

8. 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

9. Uyuşmazlık Mahkemesinin Muammer TOPAL'ın Başkanlığında, Üyeler Nilgün TAŞ, Doğan AĞIRMAN, Eyüp SARICALAR, Ahmet ARSLAN, Mahmut BALLI ve Ali ÖZGÜR'ün katılımlarıyla yapılan 19/06/2023 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

10. 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:

11. Dosyanın incelenmesinden; Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/01/2005 tarihli, 215 sayılı kararı ileDikmen Vadisi 4. ve 5. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje alan sınırının onaylandığı ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 17/02/2006 tarihli, 483 sayılı ve 11/05/2006 tarihli, 1167 sayılı kararları ile proje alanındaki tapulu imarlı ve tapulu imarsız taşınmaz maliklerine, tapu tahsis belgeli hak sahiplerine ve fuzuli şâgil konumundaki gecekondu sahiplerine arsa ve konut tahsis edilmesine ilişkin uygulama esaslarının kabul edildiği, bu kapsamda her 400 m² tapu tahsisli gecekondu malikine 100 m² konut verilmesi, tapu tahsis belgesindeki tahsis miktarı 400 m² den az olan maliklerin eksik kalan kısma karşılık 1m²/450 TL üzerinden borçlandırılması, konutlar teslim edilinceye kadar aylık 250 TL kira yardımı yapılması, kira yardımını talep etmeyenlere belediyenin sahibi olduğu konutlardan geçici olarak iskân amaçlı tahsis yapılmasının öngörüldüğü, bu doğrultudakentsel dönüşüm ve gelişim proje alanında 317 m² tapu tahsisi bulunan davacı ile davalı idare arasında tapu tahsis belgeli hizmet sözleşmesiakdedildiği ve 100 m² büyüklüğünde bir adet konut teslimi karşılığında davacının, eksik kalan 83 m²'ye karşılık takdir edilen 30.376,23 TL bakiye üzerinden 72 ay vadeyle borçlandırıldığı, Dikmen Vadisi 4. ve 5. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alan sınırının belirlenmesine ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/01/2005 tarihli, 215 sayılı kararı ile Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 16/03/2007 tarihli, 803 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nâzım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ve alanda parselasyon yapılmasına ilişkin Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 10/01/2008 tarihli, 16 sayılı kararına karşı alandaki diğer taşınmaz malikleri tarafından açılan davada, Ankara 13. İdare Mahkemesinin 13/05/2009 tarih ve E.2008/363, K.2009/594 sayılı kararı ile dayanak işlemlerin iptal edildiği, bunun üzerine Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/05/2009 tarihli, 1208, 1213 ve 1214 sayılı kararları ile Dikmen Vadisi 4. ve 5. Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alan sınırının, 1/5000 ölçekli nâzım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının, kamulaştırma işlemlerinin ve tüm sıralı işlemlerin iptal edilmesine, kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilanından önceki duruma geri dönülmesine karar verildiği,yargı kararı sonrasında yeniden kentsel dönüşüm ve gelişim kararı alınması üzerine Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09/08/2010 tarihli, 2241 sayılı kararıyla önceki sözleşmedeki tüm hak ve yükümlülüklerin devamına karar verildiği, davacılar tarafından taraflar arasındaki konut sözleşmesinin ifa olanağı veya davacı açısından faydası kalmadığı ileri sürülerek ifa yerine geçen müspet zararın belirlenmesi suretiyle fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla şimdilik 1.00 TL zararın davalı idareden yasal faiziyle birlikte tazmini istemiyle adlî yargıda bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

12. 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.

13. Her ne kadar, proje kapsamında davalı idare ile muris arasında arsa ve tesis karşılığı konut sözleşmesi imzalanmış ise de, sözleşmenin kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında kalan taşınmaz üzerinde kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarına ilişkin mevzuat hükümleri uyarınca davacıların 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.

14. Bu durumda, davacıların murisi ile davalı idare arasında anılan kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında 26/03/2007 tarihinde *"Tapu Tahsis Belgeli Tesis Sözleşmesi"* imzalandığı, bu sözleşmeye göre tapu tahsis

hakkının davalıya devredildiği, taahhüt edilen 100 m²'lik konut için 30,376.23 TL'nin ödenmesine başlanılmasına rağmen projenin yargı kararı ile iptali üzerine meclis kararı ile uygulamadan kaldırıldığı anlaşılmakla, uyuşmazlığın davalı idarenin yetkili organının kamu gücünü kullanarak, res'en ve tek taraflı olarak tesis ettiği işlem nedeniyle 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 gerektiği sonucuna varılmıştır.

15. Yukarıda belirtilen hususlar gözönünde bulundurularak, Danıştay Başsavcısınınbaşvurusunun kabulü ile Ankara 27. Asliye Hukuk Mahkemesinin 19/01/2023 tarih ve E.2022/78 sayılı görevlilik kararının kaldırılması gerekmiştir.

V. HÜKÜM

Açıklanan nedenlerle;

A. Davanın çözümünde İDARİ YARGININ GÖREVLİ OLDUĞUNA,

B. Danıştay Başsavcısının BAŞVURUSUNUN KABULÜ ile Ankara 27. Asliye Hukuk Mahkemesinin 19/01/2023 tarih ve E.2022/78 sayılı GÖREVLİLİK KARARININ KALDIRILMASINA,

19/06/2023 tarihinde,OY BİRLİĞİYLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye
Muammer	Nilgün	Doğan	Eyüp
TOPAL	TAŞ	AĞIRMAN	SARICALAR

Üye	Üye	Üye
Ahmet	Mahmut	Ali
ARSLAN	BALLI	ÖZGÜR