T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/246
KARAR NO : 2024/332
KARAR TR : 07/10/2024

ÖZET: Davacı ile davalı Büyükşehir Belediyesi arasında kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında imzalanan sözleşmenin uygulamasının geciktiğinden bahisle ve yürütülen kamu hizmetinin yerine getirilmesi sırasında uğranılan maddi zararın tahsili istemiyle açılan davanın, İDARİ YARGI YERİNDE görülmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacı : M.D
Davalı : Kayseri Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Vekili : Av. M. A

I. DAVA KONUSU OLAY

1.Davacı, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi kapsamında Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 16/01/2015 tarihli ve 126, 127, 128, 129 sayılı kararlarına dayalı olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine 22/05/2015 tarihli ve 2015/7812 sayılı Bakanlar KuruluKararı ile onaylanan Sahabiye ve Fatih Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi içerisinde ikinci etap olarak belirlenen ve 6306 sayılı Kanun kapsamında 19/02/2018 tarihli ve 2018/11511 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla riskli alan ilan edilen bölgede kentsel dönüşüm kapsamında kalan kendisine ait konutu için yapılan kira yardımının yetersiz kalması ve kendisine verilmesi taahhüt edilen konutun inşaatının tamamlanamaması nedeniyle uğradığını ileri sürdüğü zarara karşılık fazlaya dair hakları saklı kalmak üzere şimdilik 100.000 TL'nin yasal faiziyle birlikte ödenmesine karar verilmesi istemiyleadli 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. **Kayseri 5. Asliye Hukuk Mahkemesi 18/01/2024 tarih ve E.2023/529 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.

B. Olumlu Görev Uyuşmazlığı Çıkarılmasına İlişkin Danıştay Başsavcılığı Talebi

5. Danıştay Başsavcılığınca, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2. maddesinin l. fıkrasının (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 belirtilmiş, 2577 sayılı İdarî Yargılama Usûlü Kanunu'nun 2. maddesinin (1-b) işaretli bendinde, idarî eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları ihlâl edilenler tarafından açılan tam yargı davaları, idarî dava türleri arasında sayılmıştır.

Kamu idarelerinin, kamu hizmetinin yürütülmesi sırasında, kamu gücü kullanarak tek yanlı irade açıklamalarıyla hukukî durumda değişiklik yapan işlemleri yargı içtihatları ve öğretide idarî işlem olarak tanımlanmakta olup, bu tanıma göre, idarelerin 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, "idarî işlem" niteliği taşımaktadır.

İdarenin yürütmekle yükümlü bulunduğu kamu hizmetine ilişkin olarak hazırladığı plan ve projeye göre meydana getirdiği tesislerin kurulması, işletilmesi, bakım ve onarımı sırasında kişilere verdiği zararların tazmini istemiyle açılacak davaların görüm ve çözümünde, idarî eylem ve işlemlerden dolayı

kişisel hakları muhtel olanlar tarafından açılacak tam yargı davaları kapsamında yargısal denetim yapan idarî yargı mercileri görevli bulunmaktadır.

Davacı ile davalı idarearasında 06/06/2018 tarihinde6306 sayılı Kanuna istinaden Kayseri Sahabiye Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi kapsamında Hak Sahibi Uzlaşma Sözleşmesininimzalandığı, bu Sözleşmeyegöre, davacının 809 ada, 475 sayılı parsel üzerindeki bağımsız bölümü(konut) ve imar parseli hissesini davalı idareye devrettiği ve karşılığında, 1. uygulama etap sınırı içerisinde; D blok 13 kat KD,KB cephe 98 bağımsız bölüm numaralı konutun davacıya verilmesininkararlaştırıldığıanlaşılmakta olup, davalı idarece 6306sayılıKanunagöreyürütülenkamuhizmetininyerinegetirilmesisırasındauğranıldığı ileri sürülenzararıntazminiistemiyleaçılandavanın2577sayılıKanunun2.maddesinin(1-b) işaretli bendi uyarıncaidarî işlemve eylemlerdendolayı kişisel haklarıdoğrudan zarar görenler tarafından açılan tam yargı davaları kapsamında idarî yargı merciince çözümlenmesi gerekmektedir.

Nitekim, Uyuşmazlık Mahkemesinin E:2016/123, K:2016/259, E:2017/479, K:2017/532, E:2023/267, K:2023/502 ve E:2022/487, K:2023/172 sayılı kararları da bu görüşü destekler niteliktedir. ..."

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

III. BAŞSAVCILIK DÜŞÜNCESİ

7. Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısı, 2247 sayılı Kanun'un 13. maddesi uyarınca yapılan başvurunun kabulü gerektiği yolunda yazılı düşünce vermiştir. Yazılı düşüncenin ilgili kısmı şöyledir:

"..... Davaya konu olay incelendiğinde, uyuşmazlıkta, 6306 sayılı Kanun hükümlerine göre "riskli yapı" kapsamına alınan dava konusu yapı hakkında davalı idarenin proje uygulamalarına başladıktan sonra, 6306 sayılı Kanun hükümleri uyarınca kamu gücünü kullanarak, resen ve tek taraflı olarak işlem tesis ettiği açıktır. Öte yandan davacının talebinin, kira yardımının yetersiz kalması ve kendisine verilmesi taahhüt edilen konutun inşasının tamamlanamaması nedeniyle fazladan kira ödediğinden bahisle uğradığını ileri sürdüğü zararın tazmini olduğu anlaşılmaktadır.

Bu durumda; davalı idarenin, yürütmekle yükümlü bulunduğu kamu hizmetine ilişkin olarak uygulamaya koyduğu plan ve projenin gerçekleşmesi amacıyla 6306 sayılı Kanun hükümleri uyarınca tek taraflı ve kamu gücünü kullanarak tesis ettiği işlemlerden kaynaklanan uyuşmazlığın çözümünde, 6306 sayılı Kanun'da öngörülen usule uyulup uyulmadığının belirlenmesi gerektiğinden, idari yargı yerinin görevli olduğu düşünülmektedir.

Bu nedenle, Danıştay Başsavcılığının 2247 sayılı Kanun'un 10. maddesi gereğince yapmış olduğu başvurunun kabulü ... gerekmektedir."

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. (Yeniden düzenleme dördüncü cümle: 12/7/2013-6495/73 md.) 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. (Yeniden düzenleme üçüncü cümle: 12/7/2013-6495/73 md.) 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. 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun *"Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı"* başlıklı 73. maddesinin ilgili kısımları şöyledir:

"(Değişik: 17/6/2010-5998/1 md.)

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.

...

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 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. (Ek cümle: 10/9/2014-6552/122 md.) 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.

(...) "

10. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un *"Tahliye ve yıktırma"* başlıklı 5. maddesinin 1. ve 2. fıkraları şöyledir:

"(1) Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır. (Değişik cümle:29/11/2018-7153/22 md.) Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine, kiracılarına ve yapıda ikamet etmek şartıyla sınırlı ayni hak sahiplerine geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı ve yapım için yardım yapılabilir. (Ek cümle:7/11/2023-7471/9 md.) Yapım için yapılacak yardımın usul ve esasları Cumhurbaşkanınca belirlenir.

(2) (Değişik:29/11/2018-7153/22 md.) Uygulamanın gerektirmesi hâlinde, birinci fıkrada belirtilenler dışında olup Kanun kapsamındaki yapıları kullanmakta olan kişilere de geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı ve yapım için yardım yapılabilir. Bu kişiler ile yapılacak olan anlaşmanın, bunlara yardım yapılmasının, enkaz bedeli ödenmesinin ve bankalardan kullanacakları kredilere dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilmesinin usul ve esasları Cumhurbaşkanınca belirlenir...."

11. 6306 sayılı Kanun'un *"Uygulama işlemleri"* başlıklı 6. maddesinin 1. fıkrasının ilk cümlesi şöyledir:

" (Değişik: 14/4/2016-6704/23 md.) Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Başkanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir. ..."

12. 6306 sayılı Kanun'un *"Çeşitli hükümler"* başlıklı 8. maddesinin 7. fıkrası şöyledir:

"(7) Riskli yapıların tespit edilmesine veya ettirilmesine dair usul ve esaslar, risklilik kriterleri, riskli yapıların tespitinde ve itirazların değerlendirilmesinde görev alacak teknik heyet ve diğer komisyonlar ile bu Kanunun uygulanmasına dair diğer usul ve esaslar, Başkanlıkça hazırlanacak yönetmelikler ile düzenlenir. ..."

13. 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin *"Amaç ve Kapsam"* başlıklı 1. maddesi şöyledir:

"Bu Yönetmeliğin amacı; 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca, riskli yapılar ile riskli alan ve rezerv yapı alanlarının tespitine, riskli yapıların yıktırılmasına, yapılacak planlamaya, dönüştürmeye tabi tutulacak taşınmazların değerinin tespitine, hak sahibi olacaklarla yapılacak anlaşmaya ve yapılacak yardımlara, yeniden yapılacak yapılara ve 6306 sayılı Kanun kapsamındaki diğer uygulamalara ilişkin usûl ve esasları belirlemektir."

14. Aynı Yönetmeliğin *"Uygulama alanında hak sahipliği ve diğer uygulamalar"* başlıklı 13. maddesinin 1. fıkrası ile 2. fıkrasının ilk cümlesi şöyledir:

"(Değişik:RG-21/5/2024-32552)

(1) Yapılacak konut ve işyerlerinin niteliği ve büyüklüğü ilgili kurumca belirlenmek kaydıyla, uygulama alanındaki taşınmaz maliklerine öncelikle uygulama alanında yapılacak olan konut ve işyerlerinden verilmek üzere bunlarla sözleşme akdedilir. Gerekmesi halinde uygulama alanındaki taşınmaz maliklerine arsa veya Kanun kapsamında kullanılmak üzere Başkanlıkça satın alınan hazır konut ve işyerlerinden verilmek üzere sözleşme yapılabilir.

(2) Uygulama alanındaki taşınmazın 12 nci maddeye göre tespit edilen bedeli, malike verilecek konut veya işyerinin yapım maliyet bedelinden/rayiç değerinden düşülür. ..."

15. Aynı Yönetmeliğin *"Kira yardımı ve diğer yardımlar"* başlıklı 16. maddesinin 1. ve 2. fıkraları şöyledir:

"(Değişik:RG-21/5/2024-32552)

(1) Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapıların maliklerine tahliye veya yıkım tarihinden itibaren Başkanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir. Yardım süresi riskli alan dışındaki riskli yapılarda 18 aydır. Riskli ve rezerv yapı alanlarında kira yardımı süresi 48 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenir. Aylık kira bedeli Başkanlıkça belirlenir. İnşaat halinde olup içinde ikamet edilen yapılarda kira yardımı veya faiz desteğinden, sadece inşaat halindeki yapıda ikamet edilen bağımsız bölümlerin malik, kiracı ve sınırlı ayni sahipleri faydalanır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine mümkün olması hâlinde, kira yardımı yerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine kadar geçici konut veya işyeri tahsisi yapılabilir.

(2) 6306 sayılı Kanun kapsamında 21/3/2016 tarihli ve 2016/8663 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan 6306 Sayılı Kanun Kapsamındaki Yapıları Malik, Kiracı veya Sınırlı Ayni Hak Sahibi Olmaksızın Kullananlara Yardım Yapılmasına Dair Karara göre;

a) Hak sahibi olanlara riskli yapılarda 18 ay, riskli ve rezerv yapı alanlarında ise 48 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenecek süre ve miktarda,

b) Gecekondu sahiplerine;

1) Riskli yapılarda birinci fıkraya göre belirlenen aylık kira bedelinin iki katı kadar,

2) Riskli ve rezerv yapı alanlarında (a) bendi uyarınca hak sahipleri için belirlenen süre ve miktarın üçte ikisini geçmemek üzere ilgili kurumca belirlenecek süre ve miktarda,

3) Kanunun ek 1 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi uyarınca belirlenen riskli alanlarda ise 48 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenecek süre ve miktarda, kira yardımı yapılabilir. ..."

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.

V. İNCELEME VE GEREKÇE

A. İlk İnceleme

17. Uyuşmazlık Mahkemesinin Kenan YAŞAR'ın Başkanlığında, Üyeler Doğan AĞIRMAN, Eyüp SARICALAR, Seyfi HAN, Ahmet ARSLAN, Mahmut BALLI ve Bilal ÇALIŞKAN'ın katılımlarıyla yapılan 07/10/2024 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; 5393 sayılı Kanun'un 73. maddesi kapsamında Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisi kararlarına dayalı olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine 22/05/2015 tarihli ve 2015/7812 sayılı Bakanlar KuruluKararı ile onaylanan Sahabiye ve Fatih Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi içerisinde ikinci etap olarak belirlenen ve 6306 sayılı Kanun kapsamında 19/02/2018 tarihli ve 2018/11511 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla riskli alan ilan edilen bölgede kentsel dönüşüm kapsamında kalan davacıya ait konut için yapılan kira yardımının yetersiz kalması ve kendisine verilmesi taahhüt edilen konutun inşaatının tamamlanamaması nedeniyle uğranıldığı ileri sürülen zararın tazmini istemiyle adlî yargıda bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

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 karşılığı konut sözleşmesi imzalanmış ise de, bu sözleşmenin kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında kalan taşınmaz üzerinde kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarına ilişkin mevzuat hükümleri uyarınca davacının hak sahibi olduğu yapısına karşılıkkonut tahsisi amacıyla tesis edildiği, sözleşmede idarenin üstün hak ve yetkilerinin bulunduğu, tarafların serbest iradeleri ile anlaşmaları niteliğinde değil, idari sözleşme niteliği taşıdığı, dolayısıyla uyuşmazlığın özel hukuk sözleşmesi kapsamında nitelendirilmesine imkân bulunmadığı anlaşılmaktadır.

22. Bu durumda, davacı ile davalı idare arasında anılan kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında 06/06/2018 tarihinde *"Kayseri Sahabiye Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Hak Sahibi Uzlaşma Sözleşmesi"* imzalandığı, bu sözleşmeye göre tapu tahsis hakkının davalıya devredildiği, taahhüt edilen konut için kira yardımı ödenmesine başlanıldığı, projenin dava tarihi itibarıyla tamamlanamadığı anlaşıldığından, davalı idarenin yetkili organının kamu gücünü kullanarak, res'en ve tek taraflı olarak tesis ettiği işlemden kaynaklanan uyuşmazlığın 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.

23. Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak, Danıştay Başsavcısınınbaşvurusunun kabulü ile Kayseri 5. Asliye Hukuk Mahkemesinin 18/01/2024 tarih ve E.2023/529 sayılı görevlilik kararının kaldırılması gerekmiştir.

VI. HÜKÜM

Açıklanan nedenlerle;

A. Davanın çözümünde İDARİ YARGININ GÖREVLİ OLDUĞUNA,

B. Danıştay Başsavcısının BAŞVURUSUNUN KABULÜ ile Kayseri 5. Asliye Hukuk Mahkemesinin 18/01/2024 tarih ve E.2023/529 sayılı GÖREVLİLİK KARARININ KALDIRILMASINA,

07/10/2024 tarihinde,OY BİRLİĞİYLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan Vekili	Üye	Üye	Üye
Kenan	Doğan	Eyüp	Seyfi
YAŞAR	AĞIRMAN	SARICALAR	HAN

Üye	Üye	Üye
Ahmet	Mahmut	Bilal
ARSLAN	BALLI	ÇALIŞKAN