T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/413
KARAR NO : 2024/333
KARAR TR : 07/10/2024

ÖZET:6306 sayılı Kanun uyarınca işleme tabi tutulan yapıların davalı idarece yıktırılması sonrasında davacıya isabet edecek dairelerin zamanında teslim edilmemesinden kaynaklı, dairelerin kiraya verilememesi nedeniyle kira gelirinden mahrum kalındığından bahisle oluştuğu ileri sürülen alacağın ödenmesi istemiyle açılan davanın İDARİ YARGI YERİNDE görülmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacı : M.Ö
Vekili : Av. Ö. A
Davalı : Bingöl Belediye Başkanlığı
Vekili : Av. N. H

I. DAVA KONUSU OLAY

1. Davacı vekili, müvekkilinin Bingöl ili, Merkez ilçesi,... Mahallesinde ... ada, ... parsel sayılı taşınmaz üzerindeki iki adet bağımsız bölümün maliki olduğunu, Bingöl Belediyesinin kentsel dönüşüm ve gelişim projesi ve 6306 sayılı Kanun kapsamında davacı ile 10/05/2017 ve 13/03/2020 tarihlerinde *"Bingöl ili, Merkez ilçesi, ... Mahallesi Riskli Alanı İçerisinde Yapılan Uygulamalar"* kapsamında sözleşmeler imzalandığını, müvekkiline ait yapının yıktırılıp 6306 sayılı Kanun gereğince riskli alan ilan edilen alandaki kentsel dönüşüm kapsamında kendisine isabet edecek dairelerin makul süre içinde teslim edilmemesi nedeniyle kira bedelinden mahrum kalındığından bahisle, uğranılan zararlara karşılık olarak şimdilik 1.000 TL maddi tazminatın yasal faiziyle birlikte ödenmesi istemiyle adli yargı yerinde dava açmıştır.

II. UYUŞMAZLIĞA İLİŞKİN BAŞVURU SÜRECİ

A. Adli Yargıda

2. Bingöl 1. Asliye Hukuk Mahkemesi 31/01/2024 tarih ve E.2022/601, K.2024/141 sayılı kararı ile, uyuşmazlığın esasını inceleyerek davanın kabulüne ve toplam 28.996,98 TL alacağın davalıdan tahsiline karar vermiş, bu karara karşı istinaf isteminde bulunulmuştur.

3. **Diyarbakır Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi 24/04/2024 tarih ve E.2024/835, K.2024/1113 sayılı kararı** ile; uyuşmazlığın idari yargının görevinde olduğu gerekçesiyle istinaf talebinin kabulüne, ilk derece mahkemesi kararının kaldırılmasına ve yeniden hüküm kurularak, yargı yolunun caiz olmaması nedeniyle dava şartı yokluğundan davanın usulden reddine kesin olarak karar vermiş ve bu karar kesinleşmiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

> *"...Dava dosyasının incelenmesinden, davacının, Bingöl ili, Merkez ilçesi... Mahallesinde kain ... ada ... parsel sayılı taşınmazın mâliki olduğu, Bingöl Belediyesinin kentsel dönüşüm ve gelişim projesi ve 6306 sayılı Kanun kapsamında davacı ile 10/05/2017 ve 13/03/2020 tarihlerinde "Bingöl ili, Merkez ilçesi, ... Mahallesi Riskli Alanı İçerisinde Yapılan Uygulamalar" kapsamında sözleşmeler imzalandığı, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan ilan edilen alandaki kentsel dönüşüm kapsamında davacıya isabet edecek dairelerin makul süre içinde teslim edilmemesi nedeniyle kira bedelinden mahrum kalındığından bahisle, uğranılan maddi zararın tazminine karar verilmesi istemiyle, görülmekte olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.*
>
> *Mevzuat hükümleri dikkate alınarak somut olay irdelendiğinde, uyuşmazlıkta, 6306 sayılı Kanun hükümlerine göre "riskli yapı" kapsamına alınan dava konusu yapılar hakkında, davalı idarenin, proje uygulamalarına başlamadan önce riskli yapıların yıktırılması amacıyla, 6306 sayılı Kanun hükümleri uyarınca kamu gücünü kullanarak, resen ve tek taraflı olarak işlem tesis ettiği,diğer taraftan, davacının talebinin, bu işlem nedeniyle söz konusu taşınmazı kullanamamaktan kaynaklanan zararın tazmini niteliğini taşıdığı anlaşılmaktadır. Bu durumda uyuşmazlığın çözümünün, idari işlemlerden dolayı davacının haklarının ihlal edilip edilmediğinin belirlenmesine bağlı bulunduğu, bu belirlemenin ise, yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri çerçevesinde idari yargı yerlerince yapılabilecek nitelikte olduğu değerlendirilerek, davanın görüm ve çözümünün idari yargının görev alanına girdiği sonucuna varılmıştır (Aynı yönde Uyuşmazlık Mahkemesinin 05/02/2024, 2023/487 E. 2024/39 K.; 18/12/2023,*

2023/478 E., 2023/750 K.; 2023/550 E., 2023/718 K.; 2023/490 E, 2023/717K.; 17/04/2023, 2023/34 E., 2023/338 K.; 2023/33 E., 2023/337 K.; 2023/32 E., 2023/336 K.; 2023/31 E., 2023/335 K.; 2023/30 E., 2023/334 K.; 2023/55 E., 2023/282 K. tarih ve sayılı vb. kararları).

Dava konusu uyuşmazlıkta, taraflar arasındaki 10/05/2017 tarihli "Hak Sahipliği Anlaşma Detayları" ve 13/03/2020 tarihli "Bingöl ili, Merkez ilçesi, ... Mahallesi Riskli Alanı İçerisinde Yapılan Uygulamalar" başlıklı sözleşmelerin tarafların özgür iradesi ile düzenlenmediği, bu anlamda İdarenin özel hukuk alanına giren sözleşmeler niteliğinde olmadığı, dava konusu yerin 6306 sayılı Kanun'un Ek-1. maddesi uyarınca Bakanlar Kurulu kararı ile riskli alan ilan edilmesi üzerine yıkılacak olması nedeniyle davalı İdarenin bu kapsamda hareket ettiği, davalı İdarenin 6306 sayılı Kanun hükümleri uyarınca kamu gücünü kullanarak resen işlem tesis etmesi nedeniyle söz konusu protokollerin yapıldığı, tarafların bir araya gelerek rızaen ve isteğe bağlı bir şekilde kentsel dönüşüm yapılması için bir sözleşme imzalamadıkları, davacının bu idari işlem kapsamında taşınmazının yıktırılarak kendisine isabet edecek dairelerin makul süre içinde teslim edilmemesi nedeniyle mahrum kaldığını iddia ettiği kira bedeline ilişkin zararının, davacının taşınmazının bulunduğu alanın idarece tek taraflı işlem ile riskli yapı ilan edilmesinin sonucu oluştuğu, bu nedenle Mahkemece, 6100 sayılı HMK m. 114(1)-b hükmü uyarınca, dava şartı olan "yargı yolunun caiz olmaması" nedeniyle davanın usulden reddine karar verilmesi gerekirken, davanın esası hakkında karar verilmesi isabetsiz olmuştur.

Açıklanan nedenlerle; Mahkemece dava şartı olan "yargı yolunun caiz olmaması" nedeniyle davanın usulden reddine karar verilmesi gerekirken, davanın esası hakkında karar verilmesi doğru görülmemiş ise de, bu husus yeniden yargılama yapılmasını gerektirmediğinden, davalı vekilinin istinaf isteminin bu yönden kısmen kabulüne, 6100 sayılı HMK'nın 353(1)-b-2 maddesi uyarınca ilk derece mahkemesinin kararının kaldırılmasına ve aşağıdaki şekilde yeniden esas hakkında hüküm kurulmasına karar verilmiştir. ..."

4. Davacı vekili, aynı somut olay nedeniyle, fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla 1.000 TL maddi zararın tazminine karar verilmesi istemiyle bu kez idari yargı yerinde dava açmıştır.

B. İdari Yargıda

5. **Erzurum 3. İdare Mahkemesi 12/07/2024 tarih E.2024/1123 sayılı kararı**ile, davanın görüm ve çözümünde adli yargı yerinin görevli olduğu gerekçesiyle, 2247 sayılıKanun'un 19. maddesi uyarınca görevli yargı yerinin belirlenmesi için dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmesine ve dosya incelemesinin bu konuda Uyuşmazlık Mahkemesince karar verilinceye kadar ertelenmesine karar vermiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

"...Dava dosyasının incelenmesinden, davacının Bingöl ili, Merkez ilçesi... Mahallesinde kain ... ada ... parsel sayılı taşınmazın mâliki olduğu, Bingöl Belediyesinin kentsel dönüşüm ve gelişim projesi ve 6306 sayılı Kanun kapsamında davacı ile 10/05/2017 ve 13/03/2020 tarihlerinde "Bingöl ili, Merkez ilçesi, ... Mahallesi Riskli Alanı İçerisinde Yapılan Uygulamalar" kapsamında sözleşmeler imzalandığı, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan ilan edilen alandaki kentsel dönüşüm kapsamında davacıya isabet edecek dairelerin makul süre içinde teslim edilmemesi nedeniyle kira bedelinden mahrum kalındığından bahisle, uğranılan zararlara karşılık olarak şimdilik 1.000,00-TL maddi tazminatın yasal faizi ile birlikte ödenmesine karar verilmesi istemiyle görülmekte olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

İdari yargının görev alanı, idare hukuku kuralları içinde, kamu hizmetinin yürütülmesiamacıyla, kamu gücü kullanılarak tesis edilen idari işlemler, idari eylemler idari sözleşmelerden doğan uyuşmazlıklar nedeniyle açılan davaların görüm ve çözümüyle sınırlıdır.

Somut olayda, davacı ile idare arasında, tarafların hür iradesi ile özel hukuk hükümleri çerçevesinde sözleşme imzalandığı, bakılan davada, sözleşme gereği yapımına başlanan yapı inşaatının makul sürede tamamlanamaması nedeniyle konutların geç teslim edildiğinden bahisle uğranıldığı ileri sürülen (konutların kullanılamaması yada kiralanamamasından kaynaklı) zararların tazmininin talep edildiği, dolayısıyla dava konusu maddi tazminat talebinin, 6306 sayılı Kanun kapsamında tesis edilen idari bir işlemden, kira yardımının eksik yapılması ya da yapılmamasından kaynaklanmadığı; özel hukuk hükümlerine tabi sözleşme kapsamında taahhüt edilen inşaatın sadakat ve özen yükümlülüğe aykırı davranılarak makul süre içinde tamamlanamaması nedeniyle konutların geç teslimiden kaynaklanan, özel hukuk hükümlerine tabi kişisel hakka dayalı olduğu göz önüne alındığında, davanın özel hukuk hükümlerine göre görüm ve çözümünün adli yargı yerinin görevine girmekte olduğu anlaşıldığından davanın görüm ve çözümünde adli yargının görevli olduğu sonucuna varılmaktadır. ..."

6. Erzurum 3. İdare Mahkemesi tarafından 2247 sayılı Kanun'un 19. maddesi uyarınca görevli yargı yerinin belirlenmesi için idari ve adli yargı dava dosyaları Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmiştir.

III. İLGİLİ HUKUK

7. 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun "*İdari dava türleri ve idari yargı yetkisinin sınırı"* başlıklı 2. maddesinin 1. fıkrası şöyledir:

"1. (Değişik: 10/6/1994 - 4001/1 md.) İdari dava türleri şunlardır:

a) (İptal: Anayasa Mahkemesinin 21/9/1995 tarihli 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. ..."

8. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un*"Tahliye ve yıktırma"* başlıklı 5. maddesinin ilgili 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 yapılabilir.

(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 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.

..."

9. 6306 sayılı Kanun'un *"Uygulama işlemleri"* başlıklı6. maddesinin9. fıkrası şöyledir:

"(9) Bu Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilir. (İptal ikinci cümle: Anayasa Mahkemesinin 1/3/2014 tarihli ve 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı ile.) (...)"

10. 15/12/2012 tarih ve 28498 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin *"Kira yardımı ve diğer yardımlar"* başlıklı 16. maddesinin 1. fıkrası 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."

IV. İNCELEME VE GEREKÇE

A. İlk İnceleme

11. Uyuşmazlık Mahkemesinin Kenan YAŞAR'ın Başkanlığında, Üyeler Doğan AĞIRMAN, Eyüp SARICALAR, Seyfi HAN, Ahmet ARSLAN, Mahmut BALLI ve Bilal ÇALIŞKAN'ınkatılımlarıyla yapılan 07/10/2024 tarihli toplantısında; 2247 sayılı Kanun'un 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre, İdare Mahkemesince, anılan Kanun'un 19. maddesine göre başvuruda bulunulmuş olduğu, Mahkemece idari yargı dosyasının ekinde adli yargı dosyası ile birlikte Uyuşmazlık Mahkemesine gönderildiği ve usule ilişkin herhangi bir noksanlık bulunmadığı anlaşıldığından, görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oy birliği ile karar verildi.

B. Esasın İncelenmesi

12. 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:

13. Dava, davacının maliki olduğu Bingöl ili, Merkez ilçesi,... Mahallesinde ... ada, ... parsel sayılı taşınmazda bulunan ve kentsel dönüşüm kapsamında alınan kararla 6306 sayılı Kanun kapsamında yapıların idarece yıktırılması sonrasında davacıya isabet edecek dairelerin zamanında teslim edilmemesinden kaynaklı, dairelerin kiraya verilememesi nedeniyle kira gelirinden mahrum kalındığından bahisle oluştuğu ileri sürülen alacağın ödenmesi istemiyle istemiyle açılmıştır.

14. Uygulama ve öğretide, kamu idarelerinin, kamu hizmetinin yürütümü sırasında, kamu gücü kullanarak tek

yanlı irade açıklamalarıyla yapmış oldukları kesin ve yürütülmesi gerekli işlemler idari işlem, herhangi bir işlem ya da karara dayanmaksızın gerçekleştirdikleri maddi faaliyetleriyle, görevleriyle ilgili hareketsizlikleri de idari eylem olarak tanımlanmaktadır. Buna göre, bir işlemin idari işlem olarak kabul edilebilmesi için bu işlemi kamu idaresinin yapması, kamu hizmetinin yürütülmesi amacıyla tesis edilmiş bulunması, kamu idaresinin tek taraflı irade açıklamasının ürünü olması ve kesin ve icraî nitelikte olması gerekmektedir.

15. Dava dosyasının incelenmesinden; davacının, Bingöl ili, Merkez ilçesi,... Mahallesinde ... ada,... parselde kayıtlı bulunan taşınmazdaki iki dairenin 1/2 hissesinin maliki olduğu, Bingöl Belediyesinin kentsel dönüşüm ve gelişim projesi ve 6306 sayılı Kanun kapsamında davacı ile sözleşme imzalandığı, 6306 sayılı Kanun kapsamında tek tapulu iki ve üstü bağımsız konutu olan hak sahiplerine birinci konut için kira yardımlarının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ödendiği, davacının da 6306 sayılı Kanun kapsamında48 ay süreyle bu ödemeden faydalandığı, bununla birlikte davacıya isabet edecek dairelerin zamanında teslim edilmemesinden kaynaklı, dairelerin davacı tarafından kiraya verilememesi nedeniyle kira gelirinden mahrum kalındığından bahisle oluştuğu ileri sürülen alacağın ödenmesi istemiyle dava açıldığı anlaşılmaktadır.

16. Mevzuat hükümleri dikkate alınarak somut olay irdelendiğinde; uyuşmazlıkta, Bakanlar Kurulu'nun 06/02/2017 tarih ve 2017/9851 sayılı Kararı ile "*Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 02/02/2017 tarihli ve 1711 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Kanun'un ek 1 nci maddesine göre, Bingöl İli, Merkez İlçesi, ... Mahallesi sınırları içerisinde bulunan ve ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanın riskli alan ilan edilmesi kararlaştırılmış"* olduğu, Bingöl Belediyesinin 2017 yılında taşınmaz maliklerine *"Kesin Sözleşmeye Davet ve Tahliye Çağrısı"* başlıklı tebligatlar ve "*Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 02/02/2017 tarih ve 1711 sayılı yazısı üzerine 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkında Kanunun Ek-1 maddesine göre Bakanlar Kurulunca 06/02/2017 tarihinde kararlaştırıldığını, bu kararı takiben kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi kapsamında mevcut konutların 30 gün içerisinde tahliyesi gerekmektedir"* içerikli tebligat bildirimleriyle, 6306 sayılı Kanun hükümlerine göre "*Riskli Yapı*" kapsamına alınan dava konusu yapılar hakkında davalı idarenin, proje uygulamalarına başlamadan önce riskli yapıların yıktırılması amacıyla 6306 sayılı Kanun hükümleri uyarınca kamu gücünü kullanarak, resen ve tek taraflı olarak işlem tesis ettiği, davacı ve diğer hissedar ile belediye arasında imzalanan *"Hak Sahibi Anlaşma Detayları"*ile *"Muvafakatname Sözleşmesi"* başlıklı sözleşmelerin içeriğinin bir eser sözleşmesi veya başka bir özel hukuk sözleşmesi niteliğinde olmadığı, yine bu sözleşmelerin sözleşme özgürlüğü çerçevesinde tarafların rızası ve özgür iradesiyle imzalanmadığı, diğer taraftan, davacının talebinin, bu işlem nedeniyle kendisine isabet edecek daireleri kullanamamaktan doğan müspet zararın tazmini isteminin özel hukuk ilişkisinden değil, davalı idarenin üzerine düşen kamu hizmeti niteliğindeki yükümlülüğünü zamanında yerine getirmemesinden kaynaklandığı, dolayısıyla açılan davanın da *"idari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan muhtel olan tarafından açılan tam yargı davası"* olduğu anlaşılmaktadır.

17. Bu durumda uyuşmazlığın çözümünün, idari eylem ve işlemlerden dolayı davacının haklarının ihlal edilip edilmediğinin belirlenmesine bağlı bulunduğu, bu belirlemenin ise, yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri çerçevesinde idari yargı yerlerince yapılabilecek nitelikte olduğu değerlendirilerek, davanın görüm ve çözümünün idari yargının görev alanına girdiği sonucuna varılmıştır.

18. Yukarıda belirtilen hususlar gözönünde bulundurularak, Erzurum 3. İdare Mahkemesinin 12/07/2024 tarih ve E.2024/1123 sayılı başvurusunun reddi gerekmiştir.

V. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

A. Davanın çözümünde İDARİ YARGININ GÖREVLİ OLDUĞUNA,

B. Erzurum 3. İdare Mahkemesinin 12/07/2024 tarih ve E.2024/1123 sayılı BAŞVURUSUNUN REDDİNE,

07/10/2024 tarihinde, OY BİRLİĞİ İLE 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