T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2025/190
KARAR NO : 2025/514
KARAR TR : 22/09/2025

ÖZET: 6306 sayılı Kanun hükümlerine göre "Rezerv Alan" ilan edilen bölgede bulunan davacıların maliki bulunduğu taşınmaz hakkında davalı idare tarafından gerçekleştirilen uygulama sırasında, yıktırılan taşınmaz için ödenen bedelin düşük olduğundan bahisle eksik ödenen bedelin tazmini istemiyle açılan davanın 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2. maddesinin (1/b) bendi kapsamında İDARİ YARGI YERİNDE görülmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacılar : 1-K. N.
2- A. N.
Vekilleri : Av. M. B., Av. E. K.
Davalı : Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Siirt Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü
Vekili : Av. M. M. K.

I. DAVA KONUSU OLAY

1. Davacı vekili, müvekkillerinin maliki olduğu parselde kain taşınmazın 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun uyarınca rezerv alan ilan edilmesi nedeniyle, bu taşınmaz üzerinde bulunan yapının davalı idarece yıktırılması üzerine yapılar için ödenen bedelin düşük olduğu belirtilerek fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak üzere eksik ödenen bedel karşılığı her bir davacı için 500 TL olmak üzere toplam 1.000 TL'nin yıkım tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte ödenmesi istemiyle adli yargı yerinde dava açmıştır.

II. UYUŞMAZLIĞA İLİŞKİN BAŞVURU SÜRECİ

A. Adli Yargıda

2. **Siirt 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 19/12/2024 tarih ve E.2024/149, K.2024/272 sayılı kararı** ile, 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin, 9. fıkrasında bu Kanun uyarınca tesis edilen idare işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün **içinde** 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanun'u uyarınca dava açılabilir hükmü uyarınca davaya bakma görevi idari yargıya ait olduğundan HMK 114/1-6 HMK 115/2 maddesi gereği yargı yolu caiz olmaması nedeniyle, dava şartı yokluğundan davanın usulden reddine karar vermiş, bu karar kesinleşmiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

"...Somut olayda dava dilekçesindeki talebin fazlaya ilişkin talep hakları saklı kalmak kaydı ile davalı idarenin 6306 sayılı Kanun uyarınca Siirt Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 13.07.2023 tarihli E-47926444-934.3.99-62634 sayı numaralı kamulaştırma yazısı ile Siirt İli Merkez İlçesi Karakol Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 05.05.2022 tarih ve 3588335 sayılı kararı ile 'Rezerv Alan' olarak ilan edildiğini, davacılara uzlaşma yolu ile teklif iletildiğini, davacıların kabul etmediğini, kendilerine ödenen bedelin eksik olduğunu beyan ederek fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydı ile eksik yatan kentsel dönüşüm bedelinin tahsili isteminde bulunmuş ise de yapılan

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden CKNXyJD - XcTjh0P - RfoAyam - reEemo= ile erişebilirsin

incelemede 6306 sayılı kanun 6.maddesinin 9.fıkrasında bu kanun uyarınca tesis edilen idare işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 6/1/1982 tarihli 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilir hükmü düzenlenmiş olup bu davada davaya bakma görevi idare mahkemesinde olduğu anlaşılmış ve aşağıdaki şekilde hüküm kurmak gerekmiştir.

HÜKÜM: Gerekçesi yukarıda açıklandığı üzere;

1-Davanın HMK 114/1-6 HMK 115/2 maddesi gereği yargı yolu caiz olmaması nedeniyle dava şartı yokluğundan USULDEN REDDİNE..."

3. Davacı bu kez, aynı istemle idari yargı yerinde dava açmıştır.

B. İdari Yargıda

4. **Siirt İdare Mahkemesi 24/02/2025 tarih ve E.2025/286 sayılı kararı** ile, bedel tespitine ilişkin iş bu uyuşmazlığın adli yargının görev alanına girmesi nedeniyle, 2247 sayılı Kanun'un 19. maddesi uyarınca görevli yargı yerinin belirlenmesi için dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmesine ve dosya incelemesinin görev konusunda Uyuşmazlık Mahkemesince karar verilinceye kadar ertelenmesine karar vermiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

"...Dava dosyasının incelenmesinden; dava, davacılar tarafından, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı talimatı ile Siirt Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 13.07.2023 tarihli E-47926444-934.3.99-62634 sayı numaralı kamulaştırma yazısı ile Siirt ili Merkez ilçesi Karakol mahallesi sınırları içerisinde yer alan 05.05.2022 tarih ve 3588335 sayılı kararı ile 'Rezerv Alan' olarak ilan edildiğini, bu kapsamda Siirt ili Merkez ilçesi Karakol mahallesinde bulunan maliki oldukları Parsel sayılı taşınmazda 2942 sayılı kamulaştırma kanunun 8. maddesine göre uzlaşma yoluyla satın alınacağı belirtildiği, uzlaşma teklifinin kabul edilmediği, davalı idare tarafından, taşınmazın bulunduğu alandaki taşınmazların yıkımına başlandığı, maliki, oldukları Parsel üzerinde mesken niteliğinde 1. kat bağımsız bölüm no 1, dükkan niteliğinde zemin kat bağımsız bölün no:2 ve depo niteliğinde bodrum kat bağımsız bölüm no:3 olan yapı bulunmaktayken idare tarafından 23.09.2024 tarihinde yıkıldığı, geçimlerini yıkılan dükkandan sağladığı, taşınmazın niteliği, vasıfları, değeri ve bedelinin tespiti için Siirt 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2024/13 D.İş sayılı dosyası ile tespit yapıldığı, dava konusu taşınmaz daha değerli iken davalı kurum tarafından çok düşük miktarda ödeme yapıldığı, bu nedenle fazlaya ve faize ilişkin bütün hakları ile talep arttırım hakkı saklı kalmak kaydıyla; her bir müvekkilİ için 500 TL olmak üzere şimdilik 1.000 TL eksik yatan kentsel dönüşüm bedelinin yasal faiziyle ödenmesi istemiyle açılan davada Siirt 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 19/12/2024 tarih E-2024/149, K-2024/272 sayılı kararında "Somut olayda dava dilekçesindeki talebin fazlaya ilişkin talep hakları saklı kalmak kaydı ile davalı idarenin 6306 sayılı Kanun uyarınca Siirt Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 13.07.2023 tarihli E-47926444-934.3.99-62634 sayı numaralı kamulaştırma yazısı ile Siirt İli Merkez İlçesi Karakol Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 05.05.2022 tarih ve 3588335 sayılı kararı ile 'Rezerv Alan' olarak ilan edildiğini, davacılara uzlaşma yolu ile teklif iletildiğini, davacıların kabul etmediğini, kendilerine ödenen bedelin eksik olduğunu beyan ederek fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydı ile eksik yatan kentsel dönüşüm bedelinin tahsili isteminde bulunmuş ise de yapılan incelemede 6306 sayılı kanun 6. maddesinin 9. fıkrasında bu kanun uyarınca tesis edilen idare işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 6/1/1982 tarihli 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilir hükmü düzenlenmiş olup bu davada davaya bakma görevi idare mahkemesinde olduğu" gerekçesi ile davanın görev yönünden reddine karar verildiği, davacı tarafından, maliki oldukları Siirt ili, Merkez ilçesi, Karakol mahallesi 40 ada, 4 parsel sayılı taşınmaz üzerinde bulunan yapıları için kentsel dönüşüm kapsamında ödenen bedellerin düşük olduğu belirtilerek fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak üzere eksik ödenen bedel karşılığı olarak her bir davacı için ayrı ayrı 500,00 TL olmak üzere toplam 1.000,00 TL'nin yıkım tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte ödenmesine karar verilmesi istemiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Yukarıdaki yer verilen mevzuat hükümlerinin incelenmesinde; taşınmazların değerinin

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden CKNXyJD - XcTjh0P - RfoAyam - reEemo= ile erişebilirsin

tespitinde Kamulaştırma Kanunu'ndaki esaslara göre değerlendirme yapılacağının belirtildiği görülmüş olup, Kamulaştırma Kanunu'nda, değerlendirmenin arsalarda emsal satışlara göre, yapılarda ise resmi birim fiyatları ve yapı maliyeti hesabından aşınma payı dikkate alınarak yapılacak hesaplamaya göre bedelin tespitinin yapılacağı anlaşılmaktadır.

Bu durumda, davacının mülkiyetinde bulunan arsa ile yapı bedelinin 6306 sayılı Kanun ile atıfta bulunulan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümleri uyarınca tespit edileceği, söz konusu bedel karşılığında anılan arsa ile yapı bedelinin davacıya nakden ödenmesi ya da mahsuplaşılması suretiyle, taşınmazın Hazine mülkiyetine geçeceği hususları bir bütün halinde nazara alındığında, 2942 sayılı Kanun uyarınca tespit edilen ve kamulaştırma bedeli mahiyetinde olan bedele karşı ancak adli yargı yerinde dava açılması gerektiği açıktır.

Bu itibarla; riskli alan içerisinde kalan davacın maliki olduğu taşınmazlar için davalı idarece düzenlenen kıymet taktir raporuyla tespit edilen tutarda uzlaşma sağlanamadığı görülmüş olup, davacı tarafından arsa/yapı bedeline karşı açılan işbu dava neticesinde yukarıda yer verilen mevzuat hükümlerine göre 2942 sayılı Kanun uyarınca taşınmazın değerinin tespit edilerek kamulaştırılma yoluna gidileceği dikkate alındığında, bedel tespitine ilişkin iş bu davanın adli yargı yerinde görülmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.

Bu durumda, adli yargının görevinde bulunan uyuşmazlıkla ilgili davanın, 2577 sayılı Kanunun 15/1-a maddesi uyarınca görev uyuşmazlığın, görüm ve çözümünde adli yargı yerinin görevli olduğu sonucuna varılmıştır..."

5. Siirt İdare Mahkemesince 2247 sayılı Kanun'un 19. maddesi uyarınca görevli yargı yerinin belirlenmesi için idari yargı dava dosyası ve adli yargı dava dosyasına esas UYAP çıktıları ile birlikte Uyuşmazlık mahkemesine gönderilmiştir.

6. 2247 sayılı Uyuşmazlık Mahkemesinin Kuruluş ve İşleyişi Hakkında Kanun'un 16. ve 21. maddeleri uyarınca Danıştay Başsavcısı ile Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısının konuya ilişkin yazılı düşünceleri istenilmiştir.

III. BAŞSAVCILIK DÜŞÜNCELERİ

A. Danıştay Başsavcılığının Yazılı Düşüncesi

7. Danıştay Başsavcısı, davanın görüm ve çözümünün idari yargı yerine ait olduğu yönünde yazılı düşünce vermiştir. Yazılı düşüncenin ilgili kısmı şöyledir:

"...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.

İdarenin, 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, idarenin tek yanlı irade açıklamaları ile tesis edilen genel ve düzenleyici imar planları, kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri, bu projeler uyarınca tesis edilen imar uygulamaları, yıkım ,konut tahsisi ve satışı, kamulaştırma, arsa payı tahsisi gibi bireysel işlemler, "idarî işlem" niteliğindedir.

Anayasanın 124. maddesinde Cumhurbaşkanı, bakanlıklar ve kamu tüzel kişilerinin, kendi görev alanlarını ilgilendiren kanunların ve Cumhurbaşkanlığı kararnamelerinin uygulanmasını sağlamak üzere ve bunlara aykırı olmamak şartıyla, yönetmelikler çıkarabileceği hüküm altına alınmıştır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunda taşınmazların değerinin ne şekilde tespit*edileceğine ilişkin bir hüküm olmamasına karşın, 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 12/3. maddesinde, taşınmazların değerinin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11. maddesindeki esaslara göre tespit edileceği öngörülmüştür.*

Yönetmelik maddesinde, idarenin değer tespiti yaparken 2942 sayılı Kanunun 11. maddesinde

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden CKNXyJD - XcTjh0P - RfoAyam - reEemo= ile erişebilirsin

belirtilen esasları dikkate alması gerektiği belirtilmiştir.

Dava, davacılara ait olup rezerv alan içinde kalması nedeniyle davalı idarece yıktırılan taşınmaz için belirlenen ve ödenen bedelin düşük olduğundan bahisle eksik ödenen bedelin tazmini istemiyle açılmıştır.

Bu haliyle davanın konusu 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre bedel artırımı davası olmayıp, davalı idarece 6306 sayılı Kanun kapsamında davacılara ait taşınmaza ilişkin olarak yapılan değer tespitinin düşük olduğundan bahisle uğranıldığı ileri sürülen zararın tazmini istemine ilişkindir.

Bu durumda uyuşmazlığın çözümünde idarî **eylem** *ve işlemlerden dolayı kişisel hakları muhtel olanlar tarafından açılacak tam yargı davaları kapsamında yargısal denetim yapan idarî yargı mercileri görevli bulunmaktadır..."*

B. Yargıtay Cumhuriyet Başsavcılığının Yazılı Düşüncesi

8. **Yargıtay** Cumhuriyet Başsavcısı, davanın görüm ve çözümünün idari yargı yerine ait olduğu yönünde yazılı düşünce vermiştir. Yazılı düşüncenin ilgili kısmı şöyledir:

"...Dava dosyasının incelenmesinden; davacılara ait taşınmaz üzerindeki yapıyı da kapsayan alanın 05.05.2022 tarihli ve 3588335 sayılı karar ile "Rezerv Alan" olarak ilan edildiği; bu kapsamda Siirt Belediye Başkanlığı tarafından davacılara gönderilen 13.07.2023 tarihli ve 62634 sayılı yazıyla, davacılara ait taşınmazın da 2942 sayılı Kanun'un 8. maddesine göre uzlaşma yoluyla satın alınacağı belirtilerek bu taşınmaz ile ilgili olarak yapılacak uzlaşma görüşmesi için toplantıya katılınması gerektiği, toplantıya katılınmadığı takdirde 2942 sayılı Kanun'un 10. maddesi gereğince kamulaştırılacak taşınmaz malın bedel tespiti ve Hazine adına tescili için Asliye Hukuk Mahkemesine başvurulacağının bildirildiği, davacıların uzlaşma teklifini kabul etmemeleri üzerine dava konusu taşınmaz üzerindeki yapıların 23.09.2024 tarihinde yıkıldığı, bu taşınmazlara karşılık davacılara ödenen bedelin düşük olduğundan bahisle, fazlaya ilişkin haklan saklı kalmak kaydıyla eksik ödenen bedel karşılığı her bir davacı için 500,00 TL olmak üzere toplam 1.000,00 TL'nin yıkım tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte ödenmesi istemiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmıştır.

Bilindiği gibi, konuyla ilgili 6306 sayılı Kanun'un 5. maddesinin birinci fıkrasında; "(1) Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır. 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. Yapım için yapılacak yardımın usul ve esasları Cumhurbaşkanınca belirlenir." hükmü, 6. maddesinde; "... / (2) Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde salt çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Başkanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir. Bu Kartun uyarınca yapılacak olan kamulaştırmalar, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır ve ilk taksit ödemesi, mezkûr fıkraya göre belirlenen tutarların beşte biri oranında yapılır Kamulaştırma için anlaşma sağlanması hâlinde, Başkanlık, TOKİ veya İdare ile ilgililer arasında taşınmazın tescil veya terkinine ilişkin ferağ ve muvafakati de ihtiva eden sözleşme ve uzlaşma tutanağı tanzim edilir ve ilgili tapu müdürlüğüne gönderilerek kamulaştırmanın resen tapu siciline işlenmesi sağlanır. (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. /.... " hükmü, 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 12. maddesinde; "(1) İlgili kurum, uygulama alanındaki taşınmazların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösteren haritayı veya krokiyi yapar veya yaptırır ve bu taşınmazların maliklerini ve bunların adreslerim tespit eder veya ettirir. / (2) Taşınmazın değeri; ilgili kurum bünyesinden en az üç kişiden teşkil olunacak kıymet takdir komisyonları marifetiyle veya hizmet satın alınmak suretiyle tespit edilir. / (3) Taşınmazın değeri; taşınmaz değerleme konusunda uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan bilgi alınarak ve mahallin emlak alım satım bürolarından alınacak bilgilerden de faydalanılarak, 4/11/1983 tarihli ve 2942

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden CKNXyJD - XcTjh0P - RfoAyam - reEemo= ile erişebilirsin

sayılı Kamulaştırma Kanununun 11 inci maddesindeki esaslara göre tespit edilir." hükmü yer almıştır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri dikkate alınarak davaya konu olan olay incelendiğinde, uyuşmazlıkta, 6306 sayılı Kanun hükümlerine göre "Rezerv Alan" ilan edilen alanda bulunan dava konusu taşınmaz hakkında davalı idare tarafından gerçekleştirilen uygulama sırasında yıktırılan taşınmaz için ödenen bedelin düşük olduğundan bahisle eksik ödenen bedelin tazmininin talep edildiği 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. Dava konusu taşınmazın değerinin belirlenmesinde 2942 sayılı Kanun'un 11. maddesindeki esaslara atıf yapılması sonucu değiştirmemektedir. Zira uyuşmazlık konusu dava 2942 sayılı Kanundan kaynaklanan kamulaştırma bedelinin artırılması davası olmayıp, dava 6306 sayılı Kanun uyarınca belirlenen ve ödenen bedelin **eksik***olduğu iddiasından kaynaklanmaktadır.*

Bu nedenle, Siirt İdare Mahkemesinin başvurusunun reddine karar verilmesi gerekmektedir..."

IV. İLGİLİ HUKUK

9. 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun *"İdari dava türleri ve idari yargı yetkisinin sınırı"* başlıklı 2. maddesi 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.

2. İdari yargı yetkisi, idari eylem ve işlemlerin hukuka uygunluğunun denetimi ile sınırlıdır. İdari mahkemeler; yerindelik denetimi yapamazlar, yürütme görevinin kanunlarda ve Cumhurbaşkanlığı kararnamelerinde gösterilen şekil ve esaslara uygun olarak yerine getirilmesini kısıtlayacak, idari eylem ve işlem niteliğinde veya idarenin takdir yetkisini kaldıracak biçimde yargı kararı veremezler.

3. (Mülga: 2/7/2018 - KHK-703/185 md.)"

10. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'un *"Uygulama işlemleri"* başlıklı 6. maddesinin 7. ve 9. fıkrası şöyledir:

"(7) Bu Kanun çerçevesinde dönüştürmeye tabi tutulan taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere, muhdesatı ile birlikte değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlemeleri Başkanlık, TOKİ veya İdarece yapılır veya yaptırılır.

...

(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.) (…)"

11. 6306 sayılı Kanun'un *"Uygulamaların Resen Yapılması "* başlıklı 6/A maddesinin ilgili

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden CKNXyJD - XcTjh0P - RfoAyam - reEemo= ile erişebilirsin

fıkraları şöyledir:

"(Ek:4/7/2019-7181/25 md.)

(1) Yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlar ile kendiliğinden çöken veya zeminin kayması, heyelan, su baskını, kaya düşmesi, yangın, patlama gibi sebeplerle ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlarda dönüşüm uygulamaları maliklerin ve ilgililerin muvafakati aranmaksızın Başkanlıkça resen yapılabilir veya yaptırılabilir. Uygulama yapılacak alanın sınırları uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenir.

...

(4) Tapuda yapılacak satış, devir, ipotek tesisi işlemleri ile tapu kaydındaki hakların ve şerhlerin terkini işlemleri de dâhil olmak üzere bütün tapu ve kadastro işlemleri, yıkım ve yapıma ilişkin her türlü izin ve ruhsat iş ve işlemleri, diğer idareler nezdinde yürütülecek iş ve işlemler, maliklerin ve ilgililerin muvafakati aranmaksızın Başkanlığın talebine istinaden yapılır.

(5) Uygulama yapılacak alanda bulunan kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlardan dönüşüm uygulamasına dâhil edilecek olanlar ile özel mülkiyete tabi diğer bütün taşınmazlar, Başkanlığın talebine istinaden Hazine adına tescil olunur. Yapılacak yeni yapılar için inşaat ruhsatı Hazine adına düzenlenir ve hak sahiplerine haklarına karşılık gelecek bağımsız bölümlerin devri yapılıncaya kadar kat irtifakı ile kat mülkiyeti Hazine adına kurulur. (Ek cümle:7/11/2023-7471/11 md.) Bu madde kapsamında yürütülen uygulamalarda uygulama projesi aranmaksızın ihaleye çıkılabilir.

(6) Uygulama yapılacak alan sınırları içerisinde bulunan taşınmazlarla ilgili daha önce imzalanmış olan inşaat yapımına ilişkin sözleşmeler, bu sözleşmelerin taraflarının ve diğer ilgililerin muvafakati aranmaksızın, uygulamaların Başkanlıkça yürütülmesinin uygun görüldüğü tarih itibarıyla feshedilmiş sayılır. Taşınmazların siciline şerh edilmiş olan inşaat yapımına ilişkin sözleşmeler Başkanlığın talebi üzerine terkin edilir. Feshedilmiş sayılan sözleşmelere istinaden herhangi bir iş ve uygulama yapılmış ise, bu iş ve uygulamaları yapan müteahhit ile Başkanlık arasında mahsuplaşma yapılır. Kira yardımı ödemeleri hariç olmak üzere, sözleşmenin taraflarından biri tarafından, diğer tarafa herhangi bir ödeme yapılmış ise, taraflar yapılan ödemeleri genel hükümler çerçevesinde karşılıklı olarak birbirlerinden talep etme hakkına sahiptir. (Ek cümle:10/6/2022-7410/27 md.) Uygulama yapılacak alandaki taşınmazlar, feshedilmiş sayılan sözleşmelere istinaden tapuda müteahhide devredilmiş ise, uygulama neticesinde meydana gelen yeni taşınmazlar hak sahipliği çalışmaları gözetilerek müteahhide devir yapan eski malikleri adına resen tescil olunur.

(7) Yapılacak konut ve işyerlerinin niteliği ve büyüklüğü Başkanlıkça belirlenir. (Değişik ikinci cümle:7/11/2023-7471/11 md.) Hak sahipliği çalışmaları, hak sahibinin mevcut taşınmazının değeri ile yeni yapıda hak sahibine verilecek konut veya işyerinin değeri gözetilerek veya Başkanlıkça karar alınması halinde kat karşılığı, hasılat paylaşımı ve benzeri usullerle yürütülür. (Değişik üçüncü cümle:7/11/2023-7471/11 md.) Hak sahibinin borçlanmasının gerekmesi durumunda, borçlanma bedeli üzerinden hak sahibi ile sözleşme yapılır ve borçlanma bedelinin tamamı ödenmeden tapuda ferağı verilmez. Hak sahibine düşecek bağımsız bölümün/bölümlerin Başkanlıkça belirlenen süreler içerisinde teslim alınmaması durumunda, hak sahibinin bu bağımsız bölüm/bölümler üzerindeki hakkı sona erer; dönüşümden önceki taşınmazının değeri güncellenerek hak sahibi adına açılacak vadeli bir hesaba yatırılır; hak sahibinin dönüşümden önceki taşınmazının tapu kaydında yer alan ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi haklar ve şerhler hak sahibi adına yatırılan taşınmazın bedeli üzerinde devam ettirilir; tapu kaydındaki haklar ve şerhler Başkanlığın talebi üzerine tapu müdürlüğünce resen terkin edilir ve durum hak sahibine bildirilir. (Ek cümle:7/11/2023-7471/11 md.) Hazine adına kayıtlı bu bağımsız bölüm/bölümler Başkanlığa devredilir."

12. 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliğinin *"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

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden CKNXyJD - XcTjh0P - RfoAyam - reEemo= ile erişebilirsin

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."

13. 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. ..."*

IV. İNCELEME VE GEREKÇE

A. İlk İnceleme

14. Uyuşmazlık Mahkemesinin Rıdvan GÜLEÇ'in Başkanlığında, Üyeler Nilgün TAŞ, Doğan AĞIRMAN, Eyüp SARICALAR, Ahmet ARSLAN, Mahmut BALLI ve Bilal ÇALIŞKAN'ın katılımlarıyla yapılan 22/09/2025 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 dosyası ekinde adli yargı dosyasına esas Uyap çıktılarının Uyuşmazlık Mahkemesine gönderildiği ve usule ilişkin başka bir noksanlık da bulunmadığı anlaşıldığından, görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oy birliğiyle karar verildi.

B. Esasın İncelenmesi

15. Raportör-Hâkim Şerife ÖZDOĞAN IŞIK'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, gereği görüşülüp düşünüldü:

16. Dava, 6306 sayılı Kanun hükümlerine göre "Rezerv Alan" ilan edilen alanda, davacıların maliki bulunduğu ve davalı idare tarafından gerçekleştirilen uygulama sırasında yıktırılan taşınmaz için ödenen bedelin düşük olduğundan bahisle, eksik ödenen bedelin tazmini istemiyle açılmıştır.

17. Dava dosyasının incelenmesinden, davacılara ait taşınmaz üzerindeki yapıyı da kapsayan alanın 05/05/2022 tarihli ve 3588335 sayılı karar ile "Rezerv Alan" olarak ilan edildiği; bu kapsamda Siirt Belediye Başkanlığı tarafından davacılara gönderilen 13/07/2023 tarihli ve 62634 sayılı yazıyla, davacılara ait taşınmazın da 2942 sayılı Kanun'un 8. maddesine göre uzlaşma yoluyla satın alınacağı belirtilerek bu taşınmaz ile ilgili olarak yapılacak uzlaşma görüşmesi için toplantıya katılınması gerektiği, toplantıya katılınmadığı takdirde 2942 sayılı Kanun'un 10. maddesi gereğince kamulaştırılacak taşınmaz malın bedel tespiti ve Hazine adına tescili için Asliye Hukuk Mahkemesine başvurulacağının bildirildiği, davacıların uzlaşma teklifini kabul etmemeleri üzerine dava konusu taşınmaz üzerindeki yapıların 23/09/2024 tarihinde yıkıldığı, bu taşınmazlara karşılık davacılara ödenen bedelin düşük olduğundan bahisle, fazlaya ilişkin haklan saklı kalmak

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden CKNXyJD - XcTjh0P - RfoAyam - reEemo= ile erişebilirsin

kaydıyla eksik yatan bedelin tahsili istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

18. Bu itibarla; davanın konusu 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre bedel artırımı davası olmayıp, davalı idarece 6306 sayılı Kanun kapsamında davacılara ait taşınmaza ilişkin olarak yapılan değer tespitinin düşük olduğundan bahisle uğranıldığı ileri sürülen zararın tazmini istemine ilişkindir. Bu durumda uyuşmazlığın idarî eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları muhtel olanlar tarafından 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2. maddesinin (1/b) işaretli bendi uyarınca açılacak tam yargı davalarının görüm ve çözümüyle görevli bulunan idarî yargı merciince karara bağlanması gerektiği sonucuna varılmıştır.

19. Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak, Siirt İdare Mahkemesinin 24/02/2025 tarih ve E.2025/286 sayılı başvurusunun reddi gerekmiştir.

V. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

A. Davanın çözümünde İDARİ YARGININ GÖREVLİ OLDUĞUNA,

B. Siirt İdare Mahkemesinin 24/02/2025 tarih ve E.2025/286 sayılı BAŞVURUSUNUN REDDİNE,

22/09/2025 tarihinde, OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye
Rıdvan	Nilgün	Doğan	Eyüp
GÜLEÇ	TAŞ	AĞIRMAN	SARICALAR

Üye	Üye	Üye
Ahmet	Mahmut	Bilal
ARSLAN	BALLI	ÇALIŞKAN

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden CKNXyJD - XcTjh0P - RfoAyam - reEemo= ile erişebilirsin