T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2025/283
KARAR NO : 2025/558
KARAR TR : 22/09/2025

ÖZET: Davacının taşınmazından 3194 ve 2981 sayılı Kanunlar uyarınca iki kez düzenleme ortaklık payı alındığından bahisle, açılan tazminat davasının İDARİ YARGI YERİNDE çözümlenmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacı : B. B.
Vekili : Av. C. Ç.
Davalı : Melikgazi Belediye Başkanlığı
Vekili : Av. S. Ö.

I. DAVA KONUSU OLAY

1. Davacı vekili, müvekkilinin parsel sayılı taşınmazların *da* bulunduğu alanda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre yapılan imar uygulamasında kesilen düzenleme ortaklık payının mükerrer olarak alındığından bahisle, düzenleme ortaklık payı bedelinin hesaplanarak fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla şimdilik 10.000 TL tazminatın dava tarihinden itibaren yasal faizi ile birlikte davalıdan tahsiline karar verilmesi istemiyle adli yargı yerinde dava açmıştır.

2. Davalı vekili, süresi içerisinde verdiği cevap dilekçesinde, yargı yolu itirazında bulunarak, görevli yargı yerinin idare mahkemeleri olduğunu savunmuştur.

II. UYUŞMAZLIĞA İLİŞKİN BAŞVURU SÜRECİ

A. Adli Yargıda

3. Kayseri 8. Asliye Hukuk Mahkemesi 27/02/2024 tarih ve E.2022/356, K.2024/112 sayılı kararı ile, 6100 sayılı HMK'nın 114/1-b ve *115/2* maddeleri gereği yargı yolunun caiz olmaması nedeniyle davanın usulden reddine karar vermiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

> *"... İdari işlem ve eylemlerden doğan zararların tazmini taleplerinin, 2577 sayılı Usulü Kanun'un 12. ve 13. maddeleri uyarınca, idari yargı yerlerinde açılacak tam yargı davalarına konu edilmeleri, anılan Kanun hükümlerinin gereğidir.*
>
> *Uygulama ve öğretide, kamu idarelerinin, kamu hizmetinin yürütümü sırasında, kamu gücü kullanarak tek yanlı irade açıklamalarıyla yapmış oldukları işlemler, "idari işlem"; herhangi bir işlem ya da karara dayanmaksızın gerçekleştirdikleri maddi faaliyetleriyle, görevleriyle ilgili hareketsizlikleri de, "idari eylem" olarak tanımlanmaktadır.*
>
> *Bu haliyle belediyelerin yukarıda alıntılanan ve 2981 ve 3194 sayılı kanun ve ilgili mevzuat hükümleri uyarınca tek yanlı irade açıklaması ile tesis ettiği, genel ve düzenleyici ıslah imar planları ve bu planlara dayanılarak tesis edilen parselasyon, kamulaştırma, ruhsat, düzenleme ortaklık payı alınması gibi bireysel işlemler, "idari işlem"; bu imar planı uyarınca yapmak*

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden zXs1Kft - a6pEN5U - +fgM2/u - YDrotU= ile erişebilirsin

zorunda olduğu program ve uygulamaları bunun için gerekli zamanda gerçekleştirmemeleri; yani bu konudaki hareketsizlikleri de, "idari eylem" niteliği taşımaktadır.

Bu durumda, idarece tesis edilen parselasyon işlemi sonucu alınan düzenleme ortaklık payı nedeniyle uğranıldığı öne sürülen zararın tazmini istemiyle açılan ve idarece kamu gücü kullanılarak, resen ve tek yanlı biçimde tesis edilen imar uygulama işlemlerinden kaynaklanan zararın tazminine ilişkin bulunan davanın; 2577 sayılı Kanun'un 2/1-b. maddesinde yer alan "İdari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları" kapsamında imar mevzuatı hükümleri çerçevesinde idari yargı yerince çözümlenmesi gerekmektedir. (Nitekim Uyuşmazlık Mahkemesi'nin 19/06/2023 tarih, 2023/366E. ve 2023/493K. Sayılı ilamı da bu yöndedir.)

Tüm bu açıklamalar ışığında, her ne kadar *davacının maliki olduğu taşınmazda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre yapılan imar uygulamasında, kamulaştırmasız el atma tazminatı davası kapsamında daha önceden kamuya özgülenen yerler dikkate alınmaksızın, ikinci kez dop kesintisi yapılması nedeniyle ve daha açık bir ifadeyle taşınmaza kamulaştırmasız el atıldığından bahisle tazminata karar verilmesi talepli olarak işbu dava açılmış ise de davaya dayanak işlemin idarece kamu gücü kullanılarak, resen ve tek yanlı biçimde tesis edildiği, bu haliyle imar uygulama işlemlerinden kaynaklanan zararın tazminine ilişkin bulunan davanın; 2577 sayılı Kanun'un 2/1-b. maddesi kapsamında imar mevzuatı hükümleri çerçevesinde idari yargı yerince çözümlenmesi gerektiğinden yargı yolunun caiz olmaması nedeniyle davanın usulden reddine..."*

4. Bu karara karşı istinaf isteminde bulunulması üzerine, Kayseri Bölge Adliye Mahkemesi 1. Hukuk Dairesi 27/12/2024 tarih ve E.2024/3320, K.2024/2103 sayılı kararı ile, istinaf isteminin kabulüne, ilk derece mahkeme kararının kaldırılmasına, dosyanın yeniden karar verilmek üzere mahkemesine iadesine karar vermiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

"...Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 2017/5-2019 E. 2018/1589 K.sayılı ilamında; "Dava konusu parsel sayılı taşınmazda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca Kocasinan Belediye Başkanlığı tarafından yapılan imar uygulaması sırasında %40 Düzenleme Ortaklık Payı (DOP)'ından daha fazla oranda Düzenleme Ortaklık Payı Kesintisi yapıldığı anlaşılmaktadır. İdarenin bu işlemi sonucu davacıların dava konusu hisse üzerindeki mülkiyeti sona ermiş olacaktır. İdarenin söz konusu eyleminden kaynaklanan tazminat davalarında adli yargı görevli olduğundan eldeki davaya da adli yargı mercilerince bakılması gerekir." denilmiştir.

Bunun yanı sıra, bir an için eldeki davanın 2.kez kesilen DOP kesintisi nedeniyle açıldığı kabul edilse dahi, bu davalar da kamulaştırmasız el atma davası niteliğinde olduğundan yine adli yargıda görülmesi gerekecektir.

Bütün bu anlatılanlar doğrultusunda her ne kadar ilk derece mahkemesi tarafından eldeki uyuşmazlığı inceleme görevinin idari yargı yerinde olduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş ise de; eldeki uyuşmazlığı inceleme göre adli yargıdadır.

Hal böyle olunca, ilk derece mahkemesince işin esası incelenmeli, alınan bilirkişi raporları ve dosya münderecatı hep bir arada değerlendirilerek yapılan kesintisinin yasal sınırdan fazla olup olmadığı veya 2.DOP kesintisi olup olmadığı üzerinde durulmalı ve oluşacak sonuca göre karar verilmelidir.

Yukarıda anlatılan sebepler nazara alınarak davacı tarafın istinaf talebinin kabulü ile, ilk derece mahkemesi kararının 6100 sayılı HMK.'nın 353/1-a/4. maddesi gereğince dava şartlarına aykırılık bulunması nedeniyle kaldırılması ve davanın yeniden görülmesi için dosyanın kararı veren mahkemeye gönderilmesi gerektiği sonuç ve kanaatine varılarak..."

5. **Kayseri 8. Asliye Hukuk Mahkemesi 20/02/2025 tarih ve E.2025/10 sayılı kararı** ile, davalı vekilinin yargı yolu uyuşmazlığına yönelik itirazının yukarıda künye numarası belirtilen istinaf kaldırma ilamı nazara alınarak bu aşamada reddine karar vermiştir.

6. Davalı vekilinin, idari yargı yararına olumlu görev uyuşmazlığı çıkartılması yolunda

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden zXs1Kft - a6pEN5U - +fgM2/u - YDrotU= ile erişebilirsin

süresi içinde verdiği dilekçesi üzerine, dava dosyası Danıştay Başsavcılığına gönderilmiştir.

B. Olumlu Görev Uyuşmazlığı Çıkarılmasına İlişkin Danıştay Başsavcılığı Talebi

7. Danıştay Başsavcısı, uyuşmazlığın çözümünün idari yargı yerinin görevine girdiğinden bahisle, 2247 sayılı Kanun'un 10. ve 13. maddeleri gereğince, olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılmasına karar vererek, dosyayı Uyuşmazlık Mahkemesine göndermiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

"...Anayasa'nın 125. maddesinin son fıkrasında, idarenin kendi eylem ve işlemlerinden doğan zararı ödemekle yükümlü olduğu kurala bağlanmış; 2577 sayılı İdarî Yargılama Usulü Kanunu'nun 2. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendinde ise, idarî eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları idarî dava türleri arasında sayılmıştır.

İdarî işlem ve eylemlerden doğan zararların tazmini taleplerinin, 2577 sayılı Kanun'un 12 ve 13. maddeleri uyarınca, idarî yargı yerlerinde açılacak tam yargı davalarına konu edilmeleri, anılan kanun hükümlerinin gereğidir.

İçtihat ve öğretide, kamu idarelerinin, kamu hizmetinin yürütülmesi sırasında, kamu gücü kullanarak tek yanlı irade açıklamalarıyla yapmış oldukları işlemler, "İdarî işlem"; herhangi bir idarî şleme dayalı olmaksızın gerçekleştirdikleri maddî faaliyetleri ve görevleriyle ilgili hareketsizlikleri "idarî eylem" olarak tanımlanmaktadır.

Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu'nun 11/08/1956 tarihli, E:1956/1, K:1956/6 sayılı kararında usûlüne göre kamulaştırma işlemi yapılmadan gayrimenkûlü yola katılan şahsın gayrimenkul üzerindeki mülkiyet hakkı bu fiilî durum dolayısıyla hiçbir suretle sona ermeyeceğinden, mâlik adına tapu sicilinde mevcut olan kaydın sicilden çıkarılmasına imkân bulunmadığı, bu itibarla mülkiyet hakkı bâki kalan gayrimenkul mâlikinin kamu tüzel kişisi aleyhine her zaman men'i müdahale davası açma hakkının olduğu, ancak dilerse bu fiilî duruma razı olarak mülkiyet hakkının kamu tüzel kişisine devrine karşılık gayrimenkulünün bedelinin tahsilini de dava edebileceği belirtilmiş, 11/02/1959 tarihli, E:1958/17, K:1959/15 sayılı kararında ise:

"I- Belediye, Karayolları veyahut Devlet Su İşleri Umum Müdürlüğü veya İstanbul Belediyesi Sular İdaresi gibi amme teşekkülleri tarafından verilen kararlar üzerine plan ve projesine göre bir yol yapılması dolayısıyla evinin duvarı yıkılan veya bodrum katına sel basan, bir su tesisi yapılması neticesinde tarlaları artık ekin ekilemez hale gelen yahut tarlasının kenarından geçen derenin kuruması yüzünden tarlası susuz kalan veya su tesisinin bozukluğu yahut bakımındaki ihmal yüzünden tarlasını sular basıp bu suların getirdiği kumlardan dolayı tarlası artık ekin ekilemeyecek duruma düşen kimsenin uğradığı zararlar gibi zararlar, idarî kararın ve fiilin neticesinde meydana gelen zararlardır. Zira, bir amme teşekkülünün vazifelerinden olan bir işi yapmayı kararlaştırması, idarî bir karar olduğu gibi bu kararı yerine getirmek üzere plan ve projeler yapıp o plan ve projeler gereğince işi görmesi de kararın neticesi olan birer idarî fiildir. O halde bu fiillerden doğan zararların tazmini istekleri de, idarî karar ve fiilden doğan zararın bir kimsenin hakkına halele uğratması esasına dayanan tazmini istekleridir ki Devlet Şurası Kanununun 23. maddesinin 1. bendi hükmünce bu istekler mahiyetçe bir tam kaza davasıdır ve bu itibarla bu davalarda Devlet Şurası vazifelidir. Esasen bir karar verildikten sonra o kararı yerine getirmesi, kanuna uygun bir hareket olduğu cihetle haksız fiilin kanuna aykırılık şartı bu halde gerçekleşmiş olmaz. Bundan başka, idarenin kararının ve faaliyetinin gayrimenkul maliki olma sıfatına dayanmaması itibarıyla Medeni Kanunun komşuluk haklarına ilişkin bir tazmin alacağı dahi söz konusu edilemez.

II - Amme kanunları hükümlerince yapılmış olan tesislere bakma ve o tesisleri kullanma mükellefiyetleri de yine amme kanunlarından doğan mükellefiyetler olduklarından bu mükellefiyetlere aykırı davranma halleri de idarî karara dayanan fiillerin hiç veya gereği gibi yapılmaması mahiyetini arz ettiğinden dolayı bunlardan doğan zararlar dahi idarî karar ve fiillerden doğan zararlar olduğu cihetle söz konusu zararların tazmini davaları dahi yukarıda bildirilen kanun hükmünce tam kaza davalarıdır.

III - İstimlaksız el atma halinde amme teşekkülü İstimlak Kanununa uygun hareket etmeden

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden zXs1Kft - a6pEN5U - +fgM2/u - YDrotU= ile erişebilirsin

ferdin malını elinden almış olması sebebiyle kanunsuz bir harekette bulunmuş durumdadır ve bu bakımdan dava, Medenî Kanun hükümlerine giren mülkiyete tecavüzün önlenmesi veya haksız fiil neticesinde meydana gelen zararın tazmini davasıdır ve bu bakımdan adliye mahkemesinin vazifesi içindedir.

Bundan başka, bir amme teşekkülü tarafından bir tesisin yaptırılması sırasında Devlet malı olmayan yerlerden toprak alınması veya böyle yerlere toprak veya moloz yığılması neticesinde meydana gelen zararların tazmini davası da başkasının malına amme teşekkülünün dilediği gibi el atma hakkı bulunmadığı ve plan ve projelere ve şartnamelere başkasının malına ihtiyaca göre el atılabilmesini gerektirecek esaslar konulamayacağı cihetle, haksız fiilden doğan bir tazminat davası sayılır.

Yapılan işlerin plan veya projelere aykırı olarak yapılması hali de idarî karara aykırı bir hareket bulunması itibarıyla yine idarî kararın tatbiki olan bir fiil sayılamaz ve bu bakımdan bu iddia ile açılmış dava haksız fiilden doğan bir davadan ibaret olacaktır.

Bu bentte anılan davalar içtihadı birleştirme kararının dışında kaldıklarından kararın bunlara şümulü yoktur. Netice;

Devlet Karayolları veya Su İşleri Umum Müdürlükleri, belediyeler veya hususî idareler gibi amme teşekküllerinin verdikleri kararlar sonunda ve plan ve projelere uygun olmak üzere tesisler yaptırmış olmaları veya bu tesisleri kullanmaları veya bu tesislere bakmaları sebebiyle fertlerin uğramış oldukların zararın tazminine ilişkin davaların idarî davalardan olduklarına ve bu bakımdan bu davalarda idarî kazanın vazifeli bulunduğu..." gerekçesine yer verilmiştir.

Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulunun bu kararında da belirtildiği üzere; idarelerin kendilerine kanunla verilen bir işi yapmayı kararlaştırmasının, idarî bir karar niteliği taşıdığı, bu kararı yerine getirmek üzere plan ve projeler yapıp o plan ve projeler gereğince tesis ettiği işlemler ve kararın sonucu olan fiillerden doğan zararların tazmini isteklerinin, idarî karar ve fiilden doğan zarar esasına dayanan tazminat davaları olarak idarî yargının görevinde olduğu, idari usûl ve esaslar dışında idarece bir aynî hakka müdahalede bulunulması, özel mülkiyete konu taşınmaza kamulaştırmasız el atılması halinde, Kamulaştırma Kanunu'na uygun hareket etmeden ferdin malının elinden alınmış olması gibi kanunsuz bir harekette bulunulması halinde meydana gelecek zarara karşı açılacak dava ise, Medenî Kanun hükümlerine göre mülkiyete tecavüzün önlenmesi veya haksız fiil sonucunda meydana gelen zararın tazmini davası niteliği taşıdığından, özel hukuk hükümlerine göre adlî yargı yerinde çözümlenecektir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Parselasyon Planlarının Hazırlanması ve Tescili" başlıklı 18. maddesinde "İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

Belediyeler *veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez.*

Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.

Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır.

Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.

Bu fıkra hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez…" hükmü yer almıştır.

Dosyanın incelenmesinden, parsel sayılı taşınmazın 1/1000 ölçekli imar planında

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden zXs1Kft - a6pEN5U - +fgM2/u - YDrotU= ile erişebilirsin

kısmen konut, kısmen yol ve kısmen de 30.000 m2'den küçük nitelikte park alanında kaldığı, davacının taşınmazına yol, çocuk parkı ve kaldırım yapılmak suretiyle kamulaştırmasız el atıldığından bahisle **Kayseri** *3. Asliye Hukuk Mahkemesine açılan davada verilen 10/02/2016 tarih ve E:2014/359, K:2016/38 sayılı kararıyla, davacının söz konusu taşınmazdaki 1/2 payı iptal edilerek bilirkişi raporları uyarınca belirlenen yolda kalan kısımların ifraz edilerek yola terkin edildiği, park alanına rastlayan yerin Melikgazi Belediyesi adına tapuda kayıt ve tescil edilerek, geriye kalan yerde davacı payının üzerinde bırakılarak tapuya kayıt ve tesciline karar verilmesi üzerine davacıya parsel sayılı taşınmazda 118.38 m2 hisse ve parsel sayılı taşınmazda da 27.08 m2 hisse verildiği, ve parsel sayılı taşınmazların da bulunduğu alanda Melikgazi Belediye Encümeninin 15/06/2021 tarih ve 1262 sayılı kararıyla 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre yapılan imar uygulaması sonucunda düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılarak davacıya parsel sayılı taşınmazda 65.34 m2 ve 7.47 m2 'lik iki hisse verildiği, davacı tarafından Kayseri 3. Asliye Hukuk Mahkemesi kararıyla imar planında yol ve park alanına ayrılan yerlerin ifraz edilerek taşınmazından alındıktan sonra ikinci kez kesinti yapılamayacağından bahisle dava açıldığı anlaşılmaktadır.*

Belediyelerin imar mevzuatı uyarınca tek yanlı irade açıklaması ile tesis ettiği genel ve düzenleyici imar planları ve bu planlara dayanılarak tesis ettikleri parselasyon ve düzenleme ortak payı alınması gibi bireysel işlemler "idarî işlem" niteliğindedir.

İhtilaf, daha önce Mahkeme kararı sonucu taşınmazının imar planında yol ve park alanına ayrılan kısımlarının ifraz ve terkin edilerek davacıya hisse verilen taşınmazlarda, bu kez 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca yapılan parselasyon sırasında alınan düzenleme ortaklık payı nedeniyle uğranıldığı öne sürülen zararın tazminine ilişkin olup uyuşmazlığın çözümü idarî işlem niteliğindeki imar uygulamalarının hukukî denetiminin yapılmasına bağlı olduğundan, davacının bu durumu kamulaştırmasız el atma olarak hatalı nitelemesinin görevli yargı kolunun belirlenmesinde bir etkisi söz konusu olamaz.

Görevli yargı kolu belirlenirken tarafların nitelemesine bağlı kalınmaksızın somut vakıa ve uygulanacak hukuk kuralı belirlenerek yapılacak nitelemenin esas alınması gerektiğinden, davacının idarî işlemden kaynaklanan zararın tazminini amaçlayan davayı tam yargı davası yerine kamulaştırmasız el atmadan kaynaklı tazminat davası olarak nitelemesine itibar edilemez.

İarece kamu gücü kullanılmak suretiyle, tek yanlı irade açıklamasına dayalı olarak yapılan imar uygulama işlemleri sonucunda uğranılan zararın tazminine ilişkin bulunan davanın, 2577 sayılı İdarî Yargılama Usulü Kanunu'nun 2/1-b. maddesinde yer alan "İdarî eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları" kapsamında idarî yargı yerince çözümlenmesi gerekmekte olup, Yargıtay İçtihatları Birleştirme Kurulunun E:1956/1, K:1956/6 ve E:1958/17, K:1959/15 sayılı kararlarında tanımlanan anlamda kamulaştırmasız el atma olarak nitelenebilecek bir olgunun mevcut olmaması nedeniyle adlî yargının görev alanına giren bir uyuşmazlıktan söz edilemeyeceği açıktır.

Nitekim, Uyuşmazlık Mahkemesinin 30/05/2022 tarih ve E:2021/847, K:2022/343 sayılı kararı da bu yöndedir. "

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

III. BAŞSAVCILIK DÜŞÜNCESİ

9. Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısı, davanın çözümünde idari yargı yerlerinin görevli olduğu sonucuna varıldığından, Danıştay Başsavcılığının 2247 sayılı Kanun'un 10. maddesi gereğince yapmış olduğu başvurunun kabulü ile mahkemenin görevlilik kararının kaldırılmasına karar verilmesi gerektiği yolunda yazılı düşünce verilmiştir. Düşüncenin ilgili kısmı şöyledir:

"...Dava dosyasının incelenmesinden; davacının 1/2 oranında hissedarı olduğu yukarıda mevkisi verilen parsel sayılı taşınmazın 1/1000 ölçekli imar **planında** *kısmen konut, kısmen yol, kısmen park alanında kaldığı, taşınmaza yol, çocuk parkı ve kaldırım yapılmak suretiyle kamulaştırmasız el atıldığından bahisle açılan dava sonucu Kayseri 3. Asliye Hukuk Mahkemesince verilen 10.02.2016 tarihli* **ve** *2014/359 E., 2016/38 sayılı kararla, davacının bu*

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden zXs1Kft - a6pEN5U - +fgM2/u - YDrotU= ile erişebilirsin

taşınmazdaki payı iptal edilip bilirkişi raporunda belirlenen yolda kalan kısımların ifraz edilerek yola terkin edildiği, park alanına rastlayan yerin Melikgazi Belediyesi adına tapuda kayıt ve tesciline, geriye kalan yerin de davacı payının üzerine bırakılarak tapuya kayıt ve tesciline karar verilmesi üzerine, davacıya parsel sayılı taşınmazda 118,38 m2, parsel sayılı taşınmazda ise 27,08 m2 hisse verildiği, daha sonra bu taşınmazlarında bulunduğu alanda Melikgazi Belediye Encümeninin 15.06.2021 tarihli ve 1262 sayılı kararıyla 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi uyarınca yapılan imar uygulaması sonucu DOP kesintisi yapılarak davacıya parsel sayılı taşınmazda 65,34 m2 ve 7,47 m2 hisse verildiği, davacı tarafından Kayseri 3. Asliye Hukuk Mahkemesi kararıyla imar planında yol ve park alanına ayrılan yerlerin ifraz edilerek taşınmazdan alındıktan sonra ikinci kez kesinti yapılamayacağından bahisle bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmıştır.

...

Uyuşmazlık konusu olayda, dava, aynı taşınmazdan 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi uyarınca yapılan uygulama sırasında ikinci defa DOP alındığı iddiasıyla açılmıştır.

Uyuşmazlık Mahkemesinin 02.02.2009 tarihli ve 2008/305 E., 2009/24 K. sayılı kararında ve daha sonraki birçok kararında da, bu tür davaların çözümünde idari yargı yerlerinin görevli olduğu vurgulanmıştır.

Yukarıda belirtilen Kanun hükümleri ve Uyuşmazlık Mahkemesi kararları dikkate alınarak davaya konu olan olay incelendiğinde, idarece kamu gücü kullanılarak, re'sen ve tek yanlı biçimde tesis edilen uygulama işlemlerinden kaynaklanan zararın tazminine ilişkin bulunan davanın, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan "İdari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları," kapsamında imar mevzuatı hükümleri çerçevesinde idari yargı yerince çözümlenmesi gerektiği düşünülmektedir.

Bu nedenle, Danıştay Başsavcılığının 2247 sayılı Kanun'un 10. maddesi gereğince yapmış olduğu başvurunun kabulü ile Kayseri 8. Asliye Hukuk Mahkemesinin 20.02.2025 tarihli ve 2025/10 E. sayılı görevlilik kararının kaldırılmasına karar verilmesi gerekmektedir."

IV. İLGİLİ HUKUK

10. Anayasa'nın *"B. Yargı yolu"* başlıklı 125. maddesinin son fıkrası şöyledir:

"İdare, kendi eylem ve işlemlerinden doğan zararı ödemekle yükümlüdür."

11. 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun *"İdari Dava Türleri ve İdari Yargı Yetkisinin Sınırı"* başlıklı 2. maddesinin birinci 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."

12. 2577 sayılı Kanun'un *"İptal ve tam yargı davaları"* başlıklı 12. maddesi şöyledir:

"İlgililer haklarını ihlal eden bir idari işlem dolayısıyla Danıştaya ve idare ve vergi mahkemelerine doğrudan doğruya tam yargı davası veya iptal ve tam yargı davalarını birlikte açabilecekleri gibi ilk önce iptal davası açarak bu davanın karara bağlanması üzerine, bu hususta kararın veya kanun yollarına başvurulması halinde verilecek kararın tebliği veya bir işlemin icrası sebebiyle doğan zararlardan dolayı icra tarihinden itibaren dava süresi içinde tam

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden zXs1Kft - a6pEN5U - +fgM2/u - YDrotU= ile erişebilirsin

yargı davası açabilirler. Bu halde de ilgililerin 11 nci madde uyarınca idareye başvurma hakları saklıdır."

13. 2577 sayılı Kanun'un *"Doğrudan doğruya tam yargı davası açılması"* başlıklı 13. maddesi şöyledir:

" 1. İdari eylemlerden hakları ihlal edilmiş olanların idari dava açmadan önce, bu eylemleri yazılı bildirim üzerine veya başka süretle öğrendikleri tarihten itibaren bir yıl ve her halde eylem tarihinden itibaren beş yıl içinde ilgili idareye başvurarak haklarının yerine getirilmesini istemeleri gereklidir. Bu isteklerin kısmen veya tamamen reddi halinde, bu konudaki işlemin tebliğini izleyen günden itibaren veya istek hakkında otuz gün içinde cevap verilmediği takdirde bu sürenin bittiği tarihten itibaren, dava süresi içinde dava açılabilir.

2. Görevli olmayan adli (…) yargı mercilerine açılan tam yargı davasının görev yönünden reddi halinde sonradan idari yargı mercilerine açılacak davalarda, birinci fıkrada öngörülen idareye başvurma şartı aranmaz."

14. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun *"Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması"* başlıklı 8. maddesi 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.) İmar planları ve bu planlardaki değişikliklerin nerede askıya çıktığına dair bilgilendirme ilanı, askı süresi ile eş zamanlı olarak ilgili muhtarlıkların panosunda duyurulur. Ayrıca plan değişikliği hakkında, değişikliğe konu alanda görülebilir bir şekilde en az 2 adet tabela ile 30 gün süreyle bilgilendirme yapılır.

(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.

Onaylanmış planlarda yapılacak değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir.

Kesinleşen imar planlarının bir kopyası, Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortamdaki Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Altyapısı üzerinden, ilgili idaresi tarafından, arşivlenmek üzere Bakanlığa gönderilir.

İmar planları alenidir. Bu aleniyeti sağlamak ilgili idarelerin görevidir. Belediye Başkanlığı ve mülki amirlikler, imar planının tamamını veya bir kısmını kopyalar veya kitapçıklar haline getirip çoğaltarak tespit edilecek ücret karşılığında isteyenlere verir.

(Ek paragraf:14/2/2020-7221/6 md.) Kesinleşen imar planları veya parselasyon planlarına

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden zXs1Kft - a6pEN5U - +fgM2/u - YDrotU= ile erişebilirsin

karşı kesinleşme tarihinden itibaren her halde beş yıl içinde dava açılabilir.

(Ek paragraf:14/2/2020-7221/6 md.) Sanayi alanları, ileri atıksu arıtma tesisleri, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere imar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez.

(Ek paragraf:14/2/2020-7221/6 md.) Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir. Bu şekilde ilgili idare tarafından belirlenmeyen yükseklikler, maliyetleri döner sermaye işletmesi gelirlerinden karşılanmak üzere Bakanlıkça belirlenir. Oluşacak maliyetlerin %100 fazlası ilgili idaresinden tahsil edilir. Bu şekilde tahsil edilememesi halinde ilgili idarenin 2/7/2008 tarihli ve 5779 sayılı İl Özel İdarelerine ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanun gereğince aktarılan paylarından kesilerek tahsil olunur. Tahsil olunan tutarlar, Bakanlığın döner sermaye işletmesi hesabına gelir olarak kaydedilir.

c) (Ek: 3/7/2005 - 5403/25 md.) (Değişik:4/7/2019-7181/6 md.)

Tarım arazileri, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan; tarımsal amaç dışında kullanılamaz, planlanamaz, köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı veya yerleşik alan olarak tespit edilemez."

15. 3194 sayılı Kanun'un "*Arazi ve arsa düzenlemesi"* üst başlıklı *"Parselasyon planlarının hazırlanması"* alt başlıklı 18. maddesi şöyledir:

"İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini geçemez.

(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) (Değişik birinci cümle:5/12/2024-7534/6 md.) Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş ve gündüz bakım evleri, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, bölgenin geneline hizmet veren spor alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, kamu hizmeti için planlanan teknik altyapı ve trafo alanları, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları, resmî kurum alanı, uygulama imar planı kararı ile getirilen diğer umumi ve kamu hizmet alanları, otogar alanından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz. Düzenlemeye tabi tutulan alan içerisinde bulunan taşkın kontrol tesisi alanlarının, bu fıkrada belirtilen kullanımlar için düzenleme ortaklık payı düşülmesini müteakip kalan Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanması esastır. Ancak taşkın kontrol tesisi için yeterli alanın ayrılamaması durumunda, düzenleme ortaklık payının ikinci fıkrada belirtilen oranı aşmaması şartıyla, düzenlemeye tabi diğer arazi ve arsaların yüz ölçümlerinden bu fıkradaki kullanımlar için öncelikle düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra ikinci fıkrada belirtilen orana kadar taşkın kontrol tesisi için de ayrıca pay ayrılır. Kapanan imar ve kadastro yollarının öncelikle düzenleme ortaklık payına ayrılan toplam alandan düşülmesi esastır.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Üçüncü fıkrada belirtilen, bölgenin ihtiyacına ayrılan alanlardan belediye hizmetleri ile ilgili olanlar bu amaçlarla kullanılmak kaydıyla ilgili belediyesi

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden zXs1Kft - a6pEN5U - +fgM2/u - YDrotU= ile erişebilirsin

adına, diğer alanlar ise imar planındaki kullanım amacı doğrultusunda bu amacı gerçekleştirecek olan idareye tahsis edilmek üzere Hazine adına tescil edilir.

(Değişik fıkra:5/12/2024-7534/6 md.) Düzenleme sahasında üçüncü fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için ayrılması gereken alanların toplamının, ikinci fıkrada belirtilen düzenleme ortaklık payından fazla olması veya daha öncesinde parselasyon planı tescil olmuş alanlarda ikinci kez düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılamaması nedeniyle kamu eline geçişi sağlanamayan umumi ve kamu hizmet alanlarının 13 üncü maddede belirtilen yöntemlerle kamuya geçişi sağlanır. Umumi ve kamu hizmet alanlarının kamulaştırma yoluyla kamu eline geçirilecek olması halinde, uygulamaya giren parsellerin, imar planında kamulaştırmaya konu kamu ve umumi hizmet alanlarına denk gelen kısımları ilgili idarece kamulaştırılır.

Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.

(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Bu madde hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla, daha önceki imar uygulamalarında yapılan terk veya kesintiler dikkate alınmak suretiyle ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını % 45'e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.

(Ek sekizinci fıkra:18/7/2021-7333/10 md.) 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 Kanunun 10 uncu maddesi kapsamında yapılan uygulamalarda; umumi hizmet alanları için yapılan her türlü terk ve kesintinin, parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı kesintisinden az olması durumunda, önceki terk ve kesintilerin oranını parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir. Yapılan bu kesinti tamamlayıcı mahiyette olup mükerrer uygulama olarak değerlendirilmez. Ancak toplam kesinti oranı her halükarda %45'i geçemez.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Parselasyon planı yapılmadan ifraz ve tevhit edilerek tescil edilen parsellerden, imar planında umumi hizmet alanlarına rastladığı için terk edilen veya bağışlanan alanların toplam parsel alanına oranı, yeni yapılacak parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan farkı kadar düzenleme ortaklık payı alınır.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Belediye veya valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmamaları sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Mevcut yapılar nedeniyle parsellerden düzenleme ortaklık payı alınamadığı hâllerde bu payın miktarı, (…) bedele dönüştürülebilir. (Ek cümle:5/12/2024-7534/6 md.) Parselasyonu onaylayan idare tarafından alınan bu bedel, fazladan düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmak zorunda kalınan diğer parsel sahiplerine ödenir.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) (Değişik fıkra:5/12/2024-7534/6 md.) Bedel takdiri 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespiti esasları da gözetilerek 6362 sayılı Kanuna göre lisans almış gayrimenkul değerleme uzmanları veya ilgili idare takdir komisyonlarınca raporlandırılarak tespit edilir. Tespit edilen bedel ödenmedikçe tapuda herhangi bir işlem tesis edilemeyeceği tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir ve bu bedelin tamamı tescil tarihinden itibaren en geç 1 yıl içerisinde ödenir. Her takvim yılı başından geçerli olmak üzere bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Kanunun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerleme oranında güncellenmek suretiyle ödenmedikçe devri yapılamaz ve yapı ruhsatı verilemez, tapuda herhangi bir işlem tesis edilemez. Bedelin tamamen ödenmesi hâlinde taşınmaz maliki ya da idarenin talebi üzerine terkin edilir.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Düzenleme sonucu taşınmaz maliklerine verilecek parseller; öncelikle düzenlemeye alınan taşınmazın bulunduğu yerden, mümkün olmuyor ise en yakınındaki eşdeğer alandan verilir.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Düzenleme alanında bulunan imar adalarında, asgari parsel büyüklüğünü karşılamak kaydıyla, imar uygulama alanında kalan hisseli arsa ve araziler; hisse sahiplerinin muvafakati hâlinde veya fiilî kullanım esasına göre müstakil hâle getirilebilir.

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden zXs1Kft - a6pEN5U - +fgM2/u - YDrotU= ile erişebilirsin

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Uygulama imar planında hüküm bulunmaması hâlinde yönetmelikte belirlenen asgari parsel büyüklüklerinin altında parsel oluşturulamaz.

(Mülga fıkra:4/7/2019-7181/9 md.)

(Mülga fıkra:4/7/2019-7181/9 md.)

(Mülga fıkra:4/7/2019-7181/9 md.)

(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan alanlardaki ağaçlar/yapılar, belediye veya valilikçe bedeli/enkaz bedeli ödenerek sökülür ve yıkılır.

Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahiplerinin muvafakatları olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu takdirde, küçük ölçüdeki zaruri tamirler dışında ilave, değişiklik ve esaslı tamir izni verilemez. Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.

Bu maddenin tatbikinde belediye veya valilik, ödeyecekleri kamulaştırma bedeli yerine ilgililerin muvafakatı halinde kamulaştırılması gereken yerlerine karşılık, plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan belediye veya valiliğe ait sahalardan yer verebilirler.

Veraset yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre şüyulandırılan Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselere ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.

(Ek fıkra:14/2/2020-7221/7 md.) Bu madde kapsamında yapılmış olan imar uygulamalarının kesinleşmiş mahkeme kararlarıyla iptal edilmesi nedeniyle; davaya konu parselin imar planı kararları ile umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlara denk gelmesi veya iptal edilen uygulama ile tahsis ve tescil edilmiş parsellerde hak sahiplerince yapı yapılmış olması ve benzeri hukuki veya fiili imkânsızlıklar nedeniyle geri dönüşüm işlemleri yapılarak uygulama öncesi kök parsellere dönülemeyeceğinin parselasyon planlarını onaylamaya yetkili idarelerin onay merciince tespiti halinde, öncelikle tescilli imar parselleri üzerinden mahkeme kararlarını yerine getirmeye yönelik yeni imar uygulaması yapılabilir. Bunun mümkün olmaması durumunda davaya konu parselin hak sahiplerinin muvafakati alınmak kaydıyla tescilli imar parselleri üzerinden yeni parselasyon işlemi yapılarak uygulama sahası içerisinde idarece uygun bir yer tahsis edilir veya anlaşma olmaması halinde davacı hak sahibinin kök parseldeki yeri dikkate alınarak uygulamadaki düzenleme ortaklık payı kesintisi düşüldükten sonraki taşınmazın rayiç bedeli üzerinden değeri ödenir.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenir."

V. İNCELEME VE GEREKÇE:

A. İlk İnceleme

16. 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 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

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden zXs1Kft - a6pEN5U - +fgM2/u - YDrotU= ile erişebilirsin

17. Raportör-Hakim Gülşen AKAR PEHLİVAN'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:

18. Dava, davacının maliki olduğu taşınmazda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre yapılan imar uygulamasında, 2981 sayılı Kanun uyarınca alınmış olan düzenleme ortaklık payı dikkate alınmaksızın, ikinci kez kesinti yapılması nedeniyle taşınmaza kamulaştırmasız el atıldığından bahisle, tazminata karar verilmesi istemiyle açılmıştır.

19. Belediyelerin yukarıda alıntılanan mevzuat hükümleri uyarınca tek yanlı irade açıklaması ile tesis ettiği, genel ve düzenleyici ıslah imar planları ve bu planlara dayanılarak tesis edilen parselasyon, kamulaştırma, ruhsat, düzenleme ortaklık payı alınması gibi bireysel işlemler, *"idari işlem"*; bu imar planı uyarınca yapmak zorunda olduğu program ve uygulamaları bunun için gerekli zamanda gerçekleştirmemeleri; yani bu konudaki hareketsizlikleri de, *"idari eylem"* niteliği taşımaktadır.

20. Dosyanın incelenmesinden, Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Gökkent Mahallesi, Kovalıkuyu mevkiinde davacının 8/16 oranında hissedarı olduğu parsel sayılı taşınmazın 1/1000 ölçekli imar planında kısmen konut, kısmen yol ve kısmen de 30.000 m2'den küçük nitelikte park alanında kaldığı, davacının taşınmazına yol, çocuk parkı ve kaldırım yapılmak suretiyle kamulaştırmasız el atıldığından bahisle, Kayseri 3. Asliye Hukuk Mahkemesine açılan davada verilen 10/02/2016 tarih ve E.2014/359, K.2016/38 sayılı kararıyla, davacının söz konusu taşınmazdaki 1/2 payı iptal edilerek bilirkişi raporları uyarınca belirlenen yolda kalan kısımların ifraz edilerek yola terkin edildiği, park alanına rastlayan yerin Melikgazi Belediyesi adına tapuda kayıt ve tescil edilerek, geriye kalan yerde davacı payının üzerinde bırakılarak tapuya kayıt ve tesciline karar verilmesi üzerine, davacıya parsel sayılı taşınmazda 118.38 m2 hisse ve parsel sayılı taşınmazda da 27.08 m2 hisse verildiği, ve parsel sayılı taşınmazların da bulunduğu alanda Melikgazi Belediye Encümeninin 15/06/2021 tarih ve 1262 sayılı kararıyla 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre yapılan imar uygulaması sonucunda düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılarak davacıya parsel sayılı taşınmazda 65.34 m2 ve 7.47 m2 'lik iki hisse verildiği, davacı tarafından Kayseri 3. Asliye Hukuk Mahkemesi kararıyla imar planında yol ve park alanına ayrılan yerlerin ifraz edilerek taşınmazından alındıktan sonra ikinci kez kesinti yapılamayacağından bahisle dava açıldığı anlaşılmaktadır.

21. Bu durumda, idarece tesis edilen parselasyon işlemi sonucu alınan düzenleme ortaklık payı nedeniyle uğranıldığı öne sürülen zararın tazmini istemiyle açılan ve idarece kamu gücü kullanılarak, resen ve tek yanlı biçimde tesis edilen imar uygulama işlemlerinden kaynaklanan zararın tazminine ilişkin bulunan davanın; 2577 sayılı Kanun'un 2/1-b. maddesinde yer alan *"İdari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları"* kapsamında imar mevzuatı hükümleri çerçevesinde idari yargı yerince çözümlenmesi gerekmektedir.

22. Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak, Danıştay Başsavcısının başvurusunun kabulü ile davalı idare vekilinin yaptığı görev itirazının reddine ilişkin Kayseri 8. Asliye Hukuk Mahkemesinin 20/02/2025 tarih ve E.2025/10 sayılı kararının kaldırılması gerekmiştir.

VI. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden zXs1Kft - a6pEN5U - +fgM2/u - YDrotU= ile erişebilirsin

A. Davanın çözümünde İDARİ YARGININ GÖREVLİ OLDUĞUNA,

B. Danıştay Başsavcısının BAŞVURUSUNUN KABULÜ ile davalı idare vekilinin yaptığı görev itirazının reddine ilişkin Kayseri 8 Asliye Hukuk Mahkemesinin 20/02/2025 tarih ve E.2025/10 sayılı KARARININ KALDIRILMASINA,

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 zXs1Kft - a6pEN5U - +fgM2/u - YDrotU= ile erişebilirsin