T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2025/468
KARAR NO : 2025/723
KARAR TR : 24/11/2025

ÖZET: Davacının taşınmazlarından %40'tan fazla kesilen DOP nedeniyle oluştuğu öne sürülen zararın tazmini istemiyle açılan tazminat davasının İDARİ YARGI YERİNDE çözümlenmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacı : İ. K.
Vekili : Av. Dr. C. H.
Davalı : İlkadım Belediye Başkanlığı
Vekili : Av. Ş. A.

I. DAVA KONUSU OLAY

1. Davacı vekili, müvekkiline ait ve sayılı taşınmazlarda 2006 yılında imar uygulaması yapıldığını, imar uygulaması sonrası taşınmazların olarak kayıtlandığını, bahse konu taşınmazlarında %40'tan fazla bir oranda DOP kesintisi yapıldığını, fazla kesilen DOP nedeniyle oluşan zararlarının tazmini istemiyle davalı idareye yaptıkları başvurunun reddedildiğini belirterek, davalı idareye yaptıkları 07/06/2021 sayılı başvurunun reddine ilişkin 15/06/2021 tarih ve 10783 sayılı İlkadım Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü işleminin iptali ve fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla şimdilik 100 TL'nin haksız el koyma tarihinden itibaren hesaplanacak en yüksek faiziyle birlikte tazmini istemiyle idari yargı yerinde dava açmıştır.

II. UYUŞMAZLIĞA İLİŞKİN BAŞVURU SÜRECİ

A. İdari Yargıda

2. Samsun 2. İdare Mahkemesi 11/11/2022 tarih ve E.2021/614, K.2022/1319 sayılı kararı ile, maddi tazminat isteminin şartları oluşmadığından davanın reddine karar vermiş, bu karara karşı istinaf isteminde bulunulmuş, Samsun Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi 27/02/2024 tarih ve E.2023/236, K.2024/324 sayılı kararı ile istinaf başvurusunun kabulü ile Mahkeme kararının kaldırılmasına, dosyanın Mahkemesine iadesine karar vermiştir.

3. Samsun 2. İdare Mahkemesi 28/05/2024 tarih ve E.2024/328, K.2024/743 sayılı kararı ile, maddi tazminat isteminin şartları oluşmadığından davanın reddine karar vermiş, bu karara karşı istinaf isteminde bulunulmuş, Samsun Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi 25/09/2024 tarih ve E.2024/1165, K.2024/985 sayılı kararı ile istinaf başvurusunun kabulüne, Mahkeme kararının kaldırılmasına, dosyanın Mahkemesine iadesine karar vermiştir.

4. **Samsun 2. İdare Mahkemesi 28/10/2024 tarih ve E.2024/1210, K.2024/1292 sayılı kararı** ile, davanın mülkiyet hakkından kaynaklanan bedele ilişkin olarak açılması sebebiyle uyuşmazlığın görüm ve çözümünde adli yargının görevli olduğu gerekçesiyle davanın, görev yönünden reddine karar vermiş, bu karar kesinleşmiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

"..Davacı tarafından, Samsun ili, İlkadım ilçesi, Toybelen Mahallesi, 19 pafta 1624 parsel ve sayılı taşınmazlarda 2006 yılında yapılan imar uygulamasında %40'tan daha fazla bir

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden Lz0F8hf - b1nsZ4Q - O62ijvm - yQuRtA= ile erişebilirsin

oranda DOP kesintisi yapıldığı ileri sürülerek bu kesinti nedeniyle uğradığı ileri sürülen 3.000.000,00 TL zararın tarafına ödenmesi istemiyle yapılan başvurunun reddine ilişkin İlkadım Belediye Başkanlığı'nın 15/06/2021 tarih ve 10783 sayılı işleminin iptali ile uğramış olduğu zararın karşılığı olarak fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla şimdilik 100,00 TL haksız el koyma tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte davacıya ödenmesine karar verilmesi istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Bu durumda; görülmekte olan davanın, uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmi kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının hukuken kısıtlandığı ileri sürülen taşınmazı hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden sonra düzenleme ortaklık payı adı altında, yasal sınırın üstünde kamulaştırılmayan kısmın, taşınmazdan kamulaştırılmasız el atılan kısmın kamulaştırma bedelinin ödenmesi istemiyle, mülkiyet hakkından kaynaklı bedele ilişkin olarak açıldığı görüldüğünden, yukarıda anılan kanun hükmü çerçevesinde uyuşmazlığın görüm ve çözümünde adli yargının görevli olduğu sonucuna ulaşışmıştır..."

5. Davacı vekili bu kez, aynı istemle adli yargı yerinde dava açmıştır.

B. Adli Yargıda

6. **Samsun 6. Asliye Hukuk Mahkemesi 30/07/2025 tarih ve E.2025/10 sayılı kararı** ile, davanın görüm ve çözümü 2577 sayılı Kanun'un 2. maddesi uyarınca idari yargı yerlerine ait olduğundan, açılan davanın idari yargı yerinde görülmesi gerektiği gerekçesiyle, 2247 sayılı Kanun'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:

"...Somut olayda; davalı tarafından 2006 yılında yapılan imar uygulamasında davacıya ait taşınmazlardan yasal sınır olan %40'tan fazla (%56) DOP kesintisi yapıldığı ve idarenin kusurlu olduğu ileri sürülerek, fazla kesinti nedeniyle oluşan zararın tazmini istemiyle açılan davada, davalı idarece tesis edilen işlemde imar uygulamasında uyulması gereken ilkelere, hukuka ve kanuna aykırılık bulunup bulunmadığının belirlenmesi gerektiği, yasal sınırın üzerinde yapılan DOP kesintisi ile davacının mülkiyet/tasarruf hakkı hukuken kısıtlanmayıp mülkiyet hakkının elinden alındığı ve bu alana ilişkin açılan davanın kamulaştırmasız hukuki el atma olarak değerlendirilemeyeceği, mevcut durumda davalı idarenin hukuki sorumluluğu bulunup bulunmadığının yargısal denetimi 2577 sayılı Kanun'un 2. maddesi uyarınca idari yargı yerlerine ait olduğundan açılan davanın İdari Yargı yerinde görülmesi gerektiği sonucuna varılmakla..."

7. Samsun 6. Asliye Hukuk Mahkemesince, 2247 sayılı Kanun'un 19. maddesi uyarınca görevli yargı yerinin belirlenmesi için adli yargı dava dosyası, ekinde idari yargı dava dosyaları Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmiştir.

III. İLGİLİ HUKUK

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

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

9. 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

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden Lz0F8hf - b1nsZ4Q - O62ijvm - yQuRtA= ile erişebilirsin

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."

10. 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 ki kararın veya kanun yollarına başvurulması halinde verilecek kararın tebliği veya bir işlemin icrası sebebiyle doğan zararlardan dolayı icra tarihinden itibaren dava süresi içinde tam yargı davası açabilirler. Bu halde de ilgililerin 11 nci madde uyarınca idareye başvurma hakları saklıdır."

11. 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."

12. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun *"Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması"* başlıklı 8. Maddesinin ilgili kısımları 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.

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden Lz0F8hf - b1nsZ4Q - O62ijvm - yQuRtA= ile erişebilirsin

(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 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..."

13. 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.

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden Lz0F8hf - b1nsZ4Q - O62ijvm - yQuRtA= ile erişebilirsin

(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 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.

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden Lz0F8hf - b1nsZ4Q - O62ijvm - yQuRtA= ile erişebilirsin

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.

(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

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden Lz0F8hf - b1nsZ4Q - O62ijvm - yQuRtA= ile erişebilirsin

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."

IV. İNCELEME VE GEREKÇE

A. İlk İnceleme

14. Uyuşmazlık Mahkemesinin Kenan YAŞAR'ın Başkanlığında, Üyeler Eyüp SARICALAR, Bayram ŞEN, Döndü Deniz BİLİR, Ahmet ARSLAN, Mahmut BALLI ve Recep KILIÇ'ın katılımlarıyla yapılan 24/11/2025 tarihli toplantısında; 2247 sayılı Kanun'un 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre, asliye hukuk mahkemesince, anılan Kanun'un 19. maddesine göre başvuruda bulunulmuş olduğu, adli yargı dosyasının, ekinde idari 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

15. 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:

16. Dava, davacının maliki olduğu taşınmazlarda, 2006 yılında yapılan imar uygulamasında %40'tan fazla DOP kesintisi yapıldığından bahisle, fazla kesilen DOP nedeniyle oluştuğu öne sürülen zararın tazmini istemiyle davalı idareye yapılan başvurunun reddine ilişkin işlemin iptali ve %40 DOP oranını aşan kısım için kamulaştırmasız el atma bedeli olarak hesaplanacak güncel tazminata karşılık 100 TL'nin tazmini istemiyle açılmıştır.

17. Belediyelerin yukarıda alıntılanan mevzuat hükümleri uyarınca tek yanlı irade açıklaması ile tesis ettiği, genel ve düzenleyici 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.

18. Dosyanın incelenmesinden, davacıya ait, Samsun İli, İlkadım ilçesi, Toybelen Mahallesi, 19 pafta, 1624 parsel ve sayılı taşınmazlarda 2006 yılında imar uygulaması yapıldığı, imar uygulaması sonrası taşınmazların olarak kayıtlandığı, bahse konu taşınmazlarda %40'tan fazla bir oranda DOP kesintisi yapıldığı, fazla kesilen DOP nedeniyle oluşan zararlarının tazmini için davalı idareye yapılan başvurunun reddine karar verildiği belirtilerek, davalı idareye yapılan başvurunun reddine ilişkin İlkadım Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 15/06/2021 tarih ve 10783 sayılı işleminin iptali ve fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla şimdilik 100 TL'nin haksız el koyma tarihinden itibaren

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden Lz0F8hf - b1nsZ4Q - O62ijvm - yQuRtA= ile erişebilirsin

hesaplanacak en yüksek faiziyle birlikte tazmini istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

19. 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 ve imar mevzuatı hükümleri çerçevesinde idari yargı yerince çözümlenmesi gerekmektedir.

20. Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak; Samsun 6. Asliye Hukuk Mahkemesinin başvurusunun kabulü ile, Samsun 2. İdare Mahkemesinin 28/10/2024 tarih ve E.2024/1210, K.2024/1292 sayılı görevsizlik kararının kaldırılması gerekmiştir.

V. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

A. Davanın çözümünde İDARİ YARGININ GÖREVLİ OLDUĞUNA,

B. Samsun 6. Asliye Hukuk Mahkemesinin BAŞVURUSUNUN KABULÜ ile Samsun 2. İdare Mahkemesinin 28/10/2024 tarih ve E.2024/1210, K.2024/1292 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA,

24/11/2025 tarihinde, OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan Vekili	Üye	Üye	Üye
Kenan	Eyüp	Bayram	Döndü Deniz
YAŞAR	SARICALAR	ŞEN	BİLİR

Üye	Üye	Üye
Ahmet	Mahmut	Recep
ARSLAN	BALLI	KILIÇ

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden Lz0F8hf - b1nsZ4Q - O62ijvm - yQuRtA= ile erişebilirsin