

T.C.
UYU MAZLIK MAHKEMES

ESAS NO : 2026/153
KARAR NO : 2026/161
KARAR TR : 13/04/2026

ÖZET: Davacılara ait ta inmaza, uygulama imar planında "semt *pazarı*" olarak belirlendikten sonra, 10 yıllık süre geçmesine rağmen plan de i ikli inin gere inin yapılmamasından dolayı, u ranılan kazanç kaybı zararının tazmini ve geçmi e yönelik ecrimisil bedelinin tazmini istemiyle açılan davanın, açıldı ı tarih itibariyle yürürlükte bulunan ve bu tür davaların adli yargıda görülece ine ili kin 2942 sayılı Kamula tırma Kanunu'nun Ek 1. maddesi, Anayasa Mahkemesinin 16/01/2025 tarih ve E.2024/135, K.2025/20 sayılı kararı ile iptal edilmi se de, ta inmaz maliklerinin adli yargıda dava açabilece ine ili kin bölümün Anayasa'ya aykırılı ı yönünde *herhangi* bir belirleme yapılmadı ı ve kararın yargı yolunun de i mesini gerektirecek bir durum yaratmadı ı gözetilerek ADL YARGI YER NDE görülmesi gerekti i hk.

K A R A R

Davacılar : 1- A. Y.
2- A. R. Y.
Vekili : Av. E. M.
Davalılar : 1- Kocaeli Büyük ehir Belediye Ba kanlı ı
Vekili : Av. A. D.
2- Gebze Belediye Ba kanlı ı
Vekili : Av. S. E. P.

I. DAVA KONUSU OLAY

1. Davacılar vekili, müvekkillerine ait , parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planıyla Gebze Belediyesinin 24/06/1997 tarih ve 1997/51-86 sayılı kararı ile "konut ve ticaret alanından" çıkarıldı ını ve "semt pazarı" olarak ayrıldı ını; Belediyenin bu i lemine kar ı açılan dava neticesinde Sakarya 2. dare Mahkemesi'nin E.1997/1393, K.1998/1128 sayılı ilâmı ile söz konusu kararın iptal edildi ini, iptal kararının Danı tay 6. Dairesinin E.1999/1753, K.2000/2640 sayılı kararı ile onanarak kesinle ti ini; mahkeme kararı olmasına rağmen bu defa Gebze Belediyesinin 05/07/2005 tarih ve 2005/155 sayılı Meclis Kararı ile 2469, 2738, 2747 ile 2749 adaların yeniden semt pazar alanına dönü türülmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı de i ikli ine karar verildi ini, ancak aradan geçen yakla ık 10 yıllık süreye rağmen plan de i ikli inin gere inin yapılmamasından dolayı, u ranılan kazanç kaybı ve geçmi e yönelik ecrimisil bedeli olan, fazlaya ili kin hakları saklı kalmak kaydıyla imdilik 100.000 TL tazminatın tahsili istemiyle idari yargı yerinde dava açmı tır.

II. UYU MAZLI A L K N B A V U R U S Ü R E C



A. dari Yargıda

2. Kocaeli 2. dare Mahkemesi 23/10/2015 tarih ve E.2014/1365, K.2015/1118 sayılı kararı ile davanın reddine karar vermi , bu kararın temyiz edilmesi üzerine, Danı tay Altıncı Dairesi 16/12/2020 tarih ve E.2016/2846, K.2020/12906 sayılı kararı ile, temyiz isteminin reddine, mahkeme kararının onanmasına karar vermi , bu karara kar ı karar düzeltme isteminde bulunulmu tur.

3. Danı tay Altıncı Dairesi 29/09/2021 tarih ve E.2021/3118, K.2021/10330 sayılı kararı ile, karar düzeltme isteminin kabulüne, Kocaeli 2. dare Mahkemesinin 23/10/2015 tarih ve E.2014/1365, K.2015/1118 sayılı kararının 2577 sayılı Kanun'un 49. maddesi uyarınca bozulmasına, yeniden karar verilmek üzere dosyanın mahkemesine gönderilmesine karar vermi tir. Danı tay kararının ilgili kısmı öyledir:

"...Dosyadaki bilgi ve belgelerin incelenmesinden, dava konusu ta inmazların 05/07/2005 tarihli, 155 sayılı Gebze Belediye Meclisince hazırlanan ve Kocaeli Büyük ehir Belediye Meclisinin 15/09/2005 tarihli, 1126 sayılı kararıyla onanarak yürürlü e giren 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Semt Pazarı" alanına ayrılarak mülkiyet hakkının kısıtlanmı oldu u, bu tarihten sonraki planlarda da semt pazarı fonksiyonunun devam etti i, 15/09/2005 onay tarihli uygulama imar planının uygulanması için geçmesi gereken 5 yıllık sürenin dolmu olmasına ra men davalı idare tarafından ta inmazdaki kısıtlılı ın giderilmedi i ve davacıların plan tadilat istemlerinin idarece kar ılıksız bırakılması kar ısında; davacılar için mülkiyet hakkının kısıtlandı ı sabit olup, davacıların mülkiyet haklarını kullanamamaları nedeniyle u radıkları zararın tazmini gerekmektedir. Bu tazminat belirlenirken, öncelikle sorumlu idare/idareler belirlenerek, ta inmazın uygulama imar planındaki güncel fonksiyonuna göre; aralarında gayrimenkul de erleme uzmanının da bulundu u bir bilirki i kurulunca, ta inmazın mevkii ve artlarına göre ve oldu u gibi kullanılması halinde getirece i net geliri, ta inmazın özgün nitelik ve kullanım ekli, kullanımının getirdi i hak ve yükümlülükleri vb. tazminatın belirlenmesinde etkili olacak di er objektif ölçülerin belirlenmesi suretiyle hesaplanarak uyu mazlı ın esası hakkında yeniden karar verilmesi gerekmektedir."

4. **Kocaeli 2. dare Mahkemesi 31/01/2023 tarih ve E.2021/1658, K.2023/117 sayılı kararı** ile, davanın 2577 sayılı Kanun'un 15/1-(a) maddesi uyarınca görev yönünden reddine karar vermi , bu karara kar ı temyiz isteminde bulunulması üzerine, Danı tay Altıncı Dairesi 29/11/2023 tarih ve E.2023/4267, K.2023/8731 sayılı kararı ile, temyiz isteminin reddi ile mahkeme kararının onanmasına karar vermi ve karar kesinle mi tir. Mahkeme kararının ilgili kısmı öyledir:

"...Bu durumda;

*Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmi kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak ekilde tasarrufu hukuken kısıtlandı ı ileri sürülen ta inmaz hakkında, uygulama imar planlarının yürürlü e girmesinden itibaren be yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamalarının yapılmadı ı, ta inmazın kamula tırılmadı ı ve her halde mülkiyet hakkının kullanılmasına engel te kil edecek kısıtlılı ın kaldırılması ekinde imar **planı**nde i ikli i yapılmadı ı iddialarıyla u ranılan kazanç kaybı zararının tazmini ve geçmi e yönelik ecrimisil bedeli verilmesi gerekti inden bahisle mülkiyet hakkından kaynaklı tazminata ili kin olarak açılan davanın görüm ve çözümünde yukarıda yer verilen kanun hükümleri ile yapılan açıklamalar çerçevesinde adli yargı görevli bulunmaktadır..."*



5. Davacılar vekili bu kez, yine müvekkillerine ait parsellerin 2005 tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Gebze Belediyesinin 24/06/1997 tarih ve 1997/51-86 sayılı kararı ile "konut ve ticaret alanından" çıkarıldı nı ve "semt pazarı" olarak ayrıldı nı ancak aradan geçen yaklaşık 10 yıllık süreye rağmen plan değişikliğinin gereğinin yapılmadığını, hukuki el atma yoluyla mülkiyet hakkının ihlal edildiğini, Belediyenin bu işlemine karşı açılan dava neticesinde Sakarya 2. derece Mahkemesinin E.1997/1393-K.1998/1128 sayılı ilâmı ile söz konusu kararın iptal edildiğini, iptal kararının Danıştay 6. Dairesinin E.1999/1753, K.2000/2640 sayılı kararı ile onanarak kesinleştirildiğini; mahkeme kararı olmasına rağmen bu defa Gebze Belediyesinin 05/07/2005 tarih ve 2005/155 sayılı Meclis Kararı ile 2469, 2738, 2747 ile 2749 adaların yeniden semt pazar alanına dönüştürülmesi ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine karar verildiğini, müvekkilleri tarafından Danıştay 6. Dairesinin ilâmı doğrultusunda dava konusu yerlerin pazar yeri fonksiyonundan çıkarılmasının talep edildiğini ancak Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 11/12/2014 tarih ve 718 sayılı Kararı gerekçe gösterilerek istemin reddedildiğini, bu kararın dava açıldığını, Kocaeli 1. derece Mahkemesinin E.2015/1357, K.2016/829 sayılı kararı ile Kocaeli Belediyesinin 11/12/2014 tarih ve 718 sayılı kararının iptaline karar verildiğini, bu kararın da Danıştay 6. Dairesi tarafından onanarak kesinleştirildiğini, karar sonrasında taahhüt sahiplerinin son olarak konut ve ticaret alanı olarak dönüştürüldüğünü, müvekkillerinin taahhüt sahiplerinden istifadesinin haksız biçimde engellenmesi (ehir ortasındaki AVM'den) nedeniyle elde edecekleri gelirden mahrum bırakıldığını yine gelir elde edecekleri yatırımın maliyetinin her geçen gün artan fiyatlar nedeniyle yükselmesine neden olduğunu, davalı Belediyelerin bu uygulaması nedeniyle mülkiyet haklarının kısıtlandığını ileri sürerek, uğranılan zararının tazmini ve geçmişe yönelik ecrimisil bedeli olan fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla imdilik 500.000 TL tazminatın tahsili istemiyle adli yargı yerinde dava açmıştır.

B. Adli Yargıda

6. Kocaeli 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 07/11/2024 tarih ve E.2024/146, K.2024/391 sayılı kararı ile, dava konusu taahhüt sahipleri Kocaeli ili, Gebze ilçesinde bulunduğundan, yetkili mahkemenin dava konusu taahhüt sahiplerinin bulunduğu yer Gebze Asliye Hukuk Mahkemesi olduğu gerekçesiyle, mahkemelerinin yetkisizliğine karar vermiş, bu karara karşı istinaf isteminde bulunulmuştur.

7. Sakarya Bölge Adliye Mahkemesi 3. Hukuk Dairesi 19/12/2025 tarih ve E.2025/463, K.2025/2323 sayılı kararı ile, istinaf başvurusunun kabulü ile, mahkeme kararının HMK'nun 353/1-a-4 maddesi uyarınca kaldırılmasına, yargı yolunun caiz olmaması nedeniyle davanın usulden reddine karar verilmesi için dosyanın Kocaeli 2. Asliye Hukuk Mahkemesine gönderilmesine karar vermiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

"...Somut uyu mazlıkta davacıların iki talepleri mevcut olup, bunlardan birincisi davacıların taahhüt sahiplerinden istifadesinin engellenmesi nedeniyle ehir ortasındaki AVM'den elde edecekleri gelirden mahrum kalmaları nedeniyle oluşan zarar ikincisi de yatırımın maliyetinin artan fiyatlar nedeniyle yükselmesinden kaynaklanan zarardır.

2942 sayılı Kamula Tırma Kanunu'ndan kaynaklı tazminat davalarında gerek hukuki el atılmı olması gerekse fiilen el atılması durumunda el atılan yer bedeli el atan kurumdan tahsil edilip el atılan taahhüt sahiplerinin ise el atan kurum adına tescil edilmesi gerekmektedir.

Her ne kadar ilk derece mahkemesince, imar planında taahhüt sahiplerinin "semt pazar alanı" olarak planlandığını bu nedenle hukuki el atmanın olumsuzluğu gerekçe yapılmışsa da gerek davacının dava dilekçesi anlatımları gerekse eklemi olduğu Danıştay 6. Dairesinin



ve idare mahkemesi kararlarının içeri inde açıkça belirtildi i gibi, semt pazar alanına ili kin yapılan imar planı iptal edilmi tir. Dava konusu ta inmazların hali hazırda ticaret alanına dönü tü ü, davacı tarafça dilekçe içeri inde belirtilmi tir. Son derece kıymetli oldu u ve mevcut imar planına göre AVM olarak tasarlandı ı da ifade edilmi tir. Yani ortada belediyece yapılmı /iptal edilmemi hukuki el atma olarak de erlendirilebilecek güncel bir tasarruf söz konusu de ildir. mar planı de i ikli i ile iddia olunan öncesine ili kin hukuki el atma ortadan kalkmı tır.

darenin ta inmazların kullanımını kısıtlamasının yasal dayana ı ise kamu gücünü kullanabildi i imar mevzuatından kaynaklanmaktadır.Davacı açıkça ta inmazdan istifade edememeleri nedeniyle AVM binası olarak de erlendirilememesinden kaynaklı zararının tazminini istemektedir. Hukuki el atma olarak de erlendirilmesi halinde ta inmazların idare adına tescili gerekmekte olup, davalı idare böyle bir davanın olmadı nı istinaf dilekçesinde belirtmi tir.

Bu durumda ortada gerek hukuki el atmadan gerekse fiili el atmadan kaynaklı bir kamula tırmazsız el atma davası yoktur. Davacı tarafın talep etmi oldu u zararın dayana ı, yapılan imar uygulamaları nedeniyle açılan dava sürecinde ta inmazdan tasarruf edememesi, tasarrufla ba lantılı elde etmek istedi i kazançtan da mahrum kaldı ma yöneliktir. Dava tarihinden önce hukuki elatılmı olması sebebiyle zarar talebi ecrimisil kapsamında de erlendirilmelidir.

Kabule göre de davacılar tarafından eldeki davanın, dava tarihinden önce hukuki elatılmı olması sebebiyle davalı Belediye Ba kanlıklarına yöneltildi oldu unun anla lmasına göre, davanın idarenin i lem ve eylemlerinden kaynaklı tazminat davası oldu unun kabulü gerekecektir. Bu anlamda davanın 2577 sayılı YUK 2/1-b maddesi gere ince, dari eylem ve i lemlerden dolayı ki isel hakları do rudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davası oldu u ve idari yargı yoluna tabi oldu u gözetilmeden i in esasına girilerek karar verilmi olması do ru görülmemi tir.

...

u halde ilk derece mahkemesince, uyu mazlı ın çözümünde idari yargı yerinin görevli oldu u gözetilerek yargı yolunun caiz olmaması nedeniyle davanın usulden reddine, Kocaeli dare Mahkemesi ile Kocaeli 2. Asliye Hukuk Mahkemesi arasında olumsuz görev uyu mazlı ı olu tu unun tespitine, verilen görevsizlik kararının kesinle mesi ve talep edilmesi halinde Yargı Yeri Belirlenmesi için dosyanın, Kocaeli 2. dare Mahkemesinin E:2021/1658 - K:2023/117 sayılı dosyasının da temini ile birlikte Uyu mazlık Mahkemesi'ne gönderilmesine, karar verilmesi gerekirken; 6100 sayılı HMK 16. maddesindeki ta inmazlar yönünden kesin yetki kuralına istinaden davanın, 114/1-ç maddesi gere ince "yetkisizlik nedeniyle reddine" karar verilmesi usul ve yasaya uygun dü medi inden; 6100 sayılı HMK'nın 353/1-a-4 maddesi gere ince davalı vekilinin i in esasına ili kin sair istinaf itirazları incelenmeksizin; istinaf ba vurusunun bu nedenle kabulüne ve ilk derece mahkemesi kararının kaldırılmasına karar vermek gerekmi tir..."

8. Kocaeli 2. Asliye Hukuk Mahkemesi 23/01/2026 tarih ve E.2026/5, K.2026/20 sayılı kararı ile, davanın yargı yolunun caiz olmaması nedeniyle usulden reddine, Kocaeli 2. dare Mahkemesi ile Mahkemeleri arasında olumsuz görev uyu mazlı ı olu tu unun tespitine, talep edilmesi halinde yargı yerinin belirlenmesi için dosyanın Uyu mazlık Mahkemesine gönderilmesine karar vermi , bu karar kesinle mi tir. Kararın ilgili kısmı öyledir:

"...Davalı vekili tarafından sunulan dilekçe ile dosyanın stinaf'a gönderildi i, Sakarya Bölge Adliye Mahkemesi 3. Hukuk Dairesi'nin 02.01.2026 tarih ve 2025/463 Esas, 2025/2323 Karar sayılı karar ilamı ile; "...ilk derece mahkemesince, uyu mazlı ın çözümünde idari yargı yerinin görevli oldu u gözetilerek yargı yolunun caiz olmaması nedeniyle davanın usulden reddine, Kocaeli dare Mahkemesi ile Kocaeli 2. Asliye Hukuk



Mahkemesi arasında olumsuz görev uyu mazlı ı olu tu unun tespitine, verilen görevsizlik kararının kesinleşmesi ve talep edilmesi halinde Yargı Yeri Belirlenmesi için dosyanın, Kocaeli 2. dare Mahkemesinin E:2021/1658 - K:2023/117 sayılı dosyasının da temini ile birlikte Uyu mazlık Mahkemesi'ne Gönderilmesine, karar verilmesi gerekirken; 6100 sayılı HMK 16.maddesindeki ta inmazlar yönünden kesin yetki kuralına istinaden davanın, 114/1-ç maddesi gere ince "yetkisizlik nedeniyle reddine" karar verilmesi usul ve yasaya uygun dü medi inden; 6100 sayılı HMK'nın 353/1-a-4 maddesi gere ince davalı vekilinin i in esasına ili kin sair istinaf itirazları incelenmeksizin; istinaf ba vurusunun bu nedenle kabulüne ve ilk derece mahkemesi kararının kaldırılmasına karar vermek gerekmi tir..." gerekçesi ile kaldırılarak mahkememizin 2026/6 esasına kaydı yapılmı tır.

H Ü K Ü M: Gerekçesi yukarıda açıklandı ı üzere;

Davacının davasının yargı yolunun caiz olmaması nedeniyle usulden reddine,

Kocaeli 2. dare Mahkemesi ile Kocaeli 2. Asliye Hukuk Mahkemesi arasında olumsuz görev uyu mazlı ı olu tu unun tespitine,

Verilen kararın KES N OLDU U GÖZ ÖNÜNE ALINARAK BU KARARIN TEBL NDEN T BAREN K HAFTALIK YASAL SÜRE ÇER S NDE talep edilmesi halinde YARGI YER BEL RLENMES Ç N DOSYANIN UYU MAZLIK MAHKEMES 'NE GÖNDER LMES NE..."

9. Davacı vekilinin, 2247 sayılı Kanun'un 14. maddesine göre do du unu öne sürdü ü olumsuz görev uyu mazlı ının giderilmesi istemiyle ba vurması üzerine, Kocaeli 2. Asliye Hukuk Mahkemesince, adli ve idari yargı dava dosyaları Uyu mazlık Mahkemesine gönderilmi tir.

IV. LG L HUKUK

A. Mevzuat

10. Anayasa'nın "B. Yargı yolu" ba lıklı 125. maddesinin son fıkrası öyledir:

" dare, kendi eylem ve i lemlerinden do an zararı ödemekle yükümlüdür.

11. 2942 sayılı Kamula tırma Kanunu'nun "Amaç ve kapsam" ba lıklı 1. maddesi öyledir:

" Bu Kanun; kamu yararının gerektirdi i hallerde gerçek ve özel hukuk tüzelki ilerinin mülkiyetinde bulunan ta inmaz malların, Devlet ve kamu tüzelki ilerince kamula tırılmasında yapılacak i lemleri, kamula tırma bedelinin hesaplanmasını, ta inmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan ta inmaz malın geri alınmasını, idareler arasında ta inmaz malların devir i lemlerini, kar ılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyu mazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler.

Özel kanunlarına dayanılarak gerçek ve özel hukuk tüzelki ileri adına yapılacak kamula tırmalarda da, bu Kanun hükümleri uygulanır."

12. 2942 sayılı Kanun'un Ek 1. maddesi öyledir:

" (Ek: 20/8/2016-6745/33 md.)

Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak ekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan ta inmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlü e girmesinden itibaren be yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu ta inmazlar ilgili idarelerce kamula tırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına



engel te kil edecek kısıtlılı ı kaldırarak ekilde imar planı de i ikli i yapılır/yaptırılır. (ptal: Anayasa Mahkemesinin 20/12/2018 tarihli ve E.: 2016/181 K.: 2018/111 sayılı Kararı ile) (Ek cümle:16/11/2022-7421/3 md.) Bu süre içinde belirtilen i lemlerin yapılmaması halinde ta inmazların malikleri tarafından mülkiyet hakkından kaynaklı bedele ili kin açılacak davalar, adli yargıda görülür.

..."

B. Yargı Kararları

13. Anayasa Mahkemesinin 20/12/2018 tarihli ve E.2016/181, K.2018/111 sayılı kararıyla; 2942 sayılı Kamula tırma Kanunu'na eklenen Ek 1. maddenin birinci fıkrasının "Bu süre içerisinde belirtilen i lemlerin yapılmaması halinde ta inmazların malikleri tarafından, bu Kanunun geçici 6 ncı maddesindeki uzla ma sürecini ve 3194 sayılı mar Kanununda öngörülen idari ba vuru ve i lemleri tamamlandıktan sonra ta inmazın kamula tırmasından sorumlu idare aleyhine idari yargıda dava açılabilir." ekindeki ikinci cümlesinin iptaline karar verilmi tir. Kararın ilgi kısmı öyledir :

"...

74. Dava konusu ek 1. maddenin birinci fıkrasının birinci cümlesi dı nda kalan kısmında yer alan düzenlemeler gere i süresinde kamula tırma yapılmaması hâlinde ta inmaz malikleri ilgili idare aleyhine dava açma hakkını elde etmekle birlikte, Kanun'un geçici 6. maddesindeki malik aleyhine olan hükümlerin sürekli nitelikte uygulanması Anayasa Mahkemesinin 1/11/2012 tarihli ve E.2010/83, K.2012/169 sayılı kararında da açıklandı ı üzere bu davalarda kamula tırma için Anayasa'nın 46. maddesinde öngörülen güvenceleri etkisiz bırakacaktır.

75. Maddenin bu bölümünün Kanun'un yürürlü e girdi i tarihten itibaren sürekli uygulanması, idarelerin özel mülkiyete kamula tırmasız el atma yoluyla müdahalesinin de sürekli hâle gelmesine sebep olabilecek niteliktedir. dareler kural ile kamula tırma yapmak yerine kamula tırma için Anayasa'da belirtilen ilkelere aykırı olarak ta inmazları elde edebilme imkânına sahip olabilecektir. Böyle bir durumda devletin hukuka ba lılı ı ilkesi zedelenece i gibi bireyler açısından hukuki güvenlik ve öngörülebilirlik de ortadan kalkacaktır. Bir hukuk devletinde kanunların hukuka aykırı uygulamaları te vik etmesi kabul edilemez.

76. Açıklanan nedenlerle maddenin birinci fıkrasının birinci cümlesi dı nda kalan bölümü, Anayasa'nın 2., 35. ve 46. maddelerine aykırıdır. ptali gerekir. Maddenin birinci fıkrasının birinci cümlesi dı nda kalan bölümü, Anayasa'nın 2., 35. ve 46. maddelerine aykırı görülerek iptal edildi inden bu bölümün Anayasa'nın 6., 7., 8., 9., 10., 11., 36., 90., 125., 138., 142. ve 176. maddeleri yönünden ayrıca incelenmesine gerek görülmemi tir..."

14. Bunun üzerine, 26/11/2022 tarihli ve 32025 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlü e giren 7421 sayılı Kanun'un 3. maddesi ile 2942 sayılı Kanun'un Ek 1. maddesinin birinci fıkrasına yukarıda arz ve izah kılındı ı üzere "Bu süre içinde belirtilen i lemlerin yapılmaması halinde ta inmazların malikleri tarafından mülkiyet hakkından kaynaklı bedele ili kin açılacak davalar, adli yargıda görülür." cümlesi eklenmi tir.

15. Anayasa Mahkemesinin 30/04/2025 tarihli ve 32886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 16/01/2025 tarihli ve E.2024/135, K.2025/20 sayılı kararıyla; 2942 sayılı Kanun'un Ek 1. maddesinin birinci fıkrasına 7421 sayılı Kanun'un 3. maddesi ile eklenen üçüncü cümlesinin iptaline, kararın Resmi Gazete'de yayımlanmasından ba layarak dokuz ay sonra yürürlü e girmesine karar verilmi tir. Kararın ilgili kısmı öyledir :



"...

29. Di er yandan kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi için ta inmaz ihtiyac duyulması hâlinde 2942 sayılı Kanun ve di er kanunlarda kamula tırma için öngörülen usul ve esaslara uygun hareket edilmesi gerekmektedir. Kamula tırmasız el atmanın bir görünümü olan hukuki el atma durumunda mevzuatta öngörülen süre içinde idarece kamula tırma veya kısıtlılı ı kaldıracak ekilde imar i lemlerinin yapılmaması hâli ortaya çıkmaktadır. Buna göre kamula tırmasız el atma sebebiyle mahkemelerce ta inmazın de erine ili kin olarak hükmedilen bedel hukuka aykırı olarak ortaya çıkan durumun telafi edilmesi suretiyle tasfiyesini amaçlamaktadır. Bu bakımdan yalnızca mahkemelerce kamula tırmasız el atma sebebiyle bedele hükmedilmesi de il hükmedilecek bedelin bir an evvel hak sahiplerine ödenmesi de hukuka aykırı durumun ortadan kaldırılmasının bir gere idir.

30. tiraz konusu kuralda ise kamula tırma i lemlerine ili kin ola an hukuki süreç tersine çevrilerek dava açma külfeti ta inmazına kamula tırmasız el atılan malike yüklenmektedir. Ayrıca mahkeme kararlarıyla hükmedilen ta inmazın gerçek kar ılı nın pe in ödenmesi artının yerine getirilmesi sa lanmadan ta inmaz malikine ait tapu kaydının iptali ile davalı idare adına tesciline karar verilmesi hâlinde gerçek anlamda bir telafiden veya tasfiyeden bahsedilmesi mümkün olmayacaktır. Zira Anayasa'nın 46. maddesinin birinci fıkrası -anılan maddenin ikinci fıkrasında belirtilen istisnai durumlar hariç- gerçek kar ılı ı pe in ödenmedikçe ta inmazın kamula tırılmasına, di er bir ifadeyle idare adına tesciline imkân tanımamaktadır. Hükmedilen bedelin malike ödenmesi sa lanmadan ta inmazın idare adına tescil edilmesini önleyen herhangi bir güvence getirilmeden tasfiye amaçlı düzenlemenin Anayasa'nın 46. maddesindeki gereklilikleri kar ıladı ı söylenemez.

31. Bu itibarla Anayasa Mahkemesinin 20/12/2018 tarihli ve E.2016/181, K.2018/111 sayılı kararından sonra Kanun'un ek 1. maddesine eklenen kuralla hukuki el atma hâlinde ta inmaz malikleri tarafından bedele ili kin olarak dava açılabilce i ve bu davalarda adli yargının görevli oldu u belirlenmekle birlikte anılan kararda vurgulananın aksine kamula tırmanın Anayasa'nın 46. maddesinde öngörülen ilkelere uygun yapılmasını sa layacak herhangi bir kanuni güvenceye yer verilmedi i görülmektedir. Bu hâliyle kuralın, Anayasa'nın sözüne açıkça aykırı olan kamula tırmasız el atma uygulamasını ola anla tırıp hukukile tirdi i ve kamula tırmasız el atmayı, kamula tırmaya alternatif olarak ba vurulabilecek bir hukuksal araç olarak kabul etti i izlenimi olu maktadır. Oysa idareyi Anayasa'nın 46. maddesinde öngörüldü ü ekliyle kamula tırma yapma yükümlülü ü inden kurtaracak herhangi bir usul Anayasa'nın sözüne aykırı olacaktır.

32. Dolayısıyla imar planlarında umumi hizmetlere ayrılan ta inmazlara ili kin olarak idarelere, kamula tırma yapmak yerine kamula tırma için Anayasa'da belirtilen ilkelere aykırı olarak ta inmazları elde etme imkânı tanıyan kuralın Anayasa'nın sözüyle ba da madı ı sonucuna ula ılmı tır.

33. Açıklanan nedenlerle kural Anayasa'nın 13., 35. ve 46. maddelerine aykırıdır. ptali Gerekir. Kuralın Anayasa'nın 125. maddesine de aykırı oldu u ileri sürülmü ise de bu ba lamda belirtilen hususların Anayasa'nın 13., 35. ve 46. maddeleri yönünden yapılan de erlendirmeler kapsamında ele alınmı olması nedeniyle Anayasa'nın 125. maddesi yönünden ayrıca bir inceleme yapılmasına gerek görülmemi tir.

...

V. HÜKÜM

4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamula tırma Kanunu'na 20/8/2016 tarihli ve 6745 sayılı Kanun'un 33. maddesiyle eklenen ek 1. maddenin birinci fıkrasına 16/11/2022 tarihli ve 7421 sayılı Kanun'un 3. maddesiyle eklenen üçüncü cümleinin Anayasa'ya aykırı oldu una ve PTAL NE, iptal hükmünün Anayasa'nın 153. maddesinin üçüncü fıkrası ile 30/3/2011 tarihli ve 6216 sayılı Anayasa Mahkemesinin Kurulu u ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanun'un 66. maddesinin (3) numaralı fıkrası gere ince KARARIN RESMÎ GAZETE'DE YAYIMLANMASINDAN BA LAYARAK DOKUZ AY SONRA YÜRÜRLÜ E G RMES NE 16/1/2025 tarihinde OYB RL YLE karar verildi."



16. Yargıtay çtihadı Birle tirme Kurulunun 11/02/1959 tarihli ve E.1958/17, K.1959/15 sayılı kararının III. bölümü öyledir:

“ stimlâksiz el atma halinde amme te ekkülü stimlâk Kanununa uygun hareket etmeden ferdin malını elinden alması sebebiyle kanunsuz bir harekette bulunmuş durumdadır. Ve bu bakımdan dava Medeni Kanun hükümlerine giren mülkiyete tecavüzün önlenmesi veya haksız fiil neticesinde meydana gelen zararın tazmini davasıdır. Ve bu bakımdan adliye mahkemesinin vazifesi içindedir.

Bundan ba ka, bir amme te ekkülü tarafından bir tesisin yaptırılması sırasında Devlet malı olmayan yerlerden toprak alınması veya böyle yerlere toprak veya moloz yıılması neticesinde meydana gelen zararların tazmini davası da ba kasının malına amme te ekkülüni diledi i gibi el atma hakkı bulunmadı ı ve plan ve projelere ve arnamelere ba kasının malına ihtiyaca göre el atılabilmesini gerektirecek esaslar konulamayaca ı cihetle, haksız fiilden do an bir tazminat davası sayılır.

Yapılan i lerin plan veya projeye aykırı olarak yapılması hali de idari karara aykırı bir hareket bulunması itibariyle yine idari kararın tatbiki olan bir fiil sayılamaz ve bu bakımdan bu iddia ile açılmış bir dava haksız fiilden do an bir davadan ibaret olacaktır.

Bu bentte anılan davalar, içtihadı birle tirme kararının dı nda kaldıklarından kararın bunlara ümulü yoktur.”

V. NCELEME VE GEREKÇE

A. İlk nceleme

17. Uyu mazlık Mahkemesinin Rıdvan GÜLEÇ'in Ba kanlı nda, Üyeler Eyüp SARICALAR, Bayram EN, Döndü Deniz B L R, Mahmut BALLI, Bilal ÇALI KAN ve Yüksel NAVDAR'ın katılımlarıyla yapılan 13/04/2026 tarihli toplantısında; 2247 sayılı Kanun'un 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre, idari ve adli yargı yerleri arasında anılan Kanun'un 14. maddesinde öngörülen biçimde olumsuz görev uyu mazlı ı do du u, adli yargı dava dosyası ve ekinde idari yargı dava dosyasının 15. maddede belirtilen yöntemine uygun olarak davacının istemi üzerine son görevsizlik kararını veren mahkemece Uyu mazlık Mahkemesine gönderildi i ve usule ili kin i lemlerde herhangi bir noksanlık bulunmadı ı anlaşıldı ndan, görev uyu mazlı ının esasının incelenmesine oy birli iyle karar verildi.

B. Esasın ncelenmesi

18. Raportör-Hâkim Arzu ÇET NDERE A I'nın, davanın çözümünde adli yargının görevli oldu u yolundaki raporu ile dosyadaki belgeler okunduktan, ilgili Ba savcılarca görevlendirilen Yargıtay Cumhuriyet Savcısı Halil brahim Ç FTÇ ile Danı tay Savcısı Yakup BAL'ın davada adli yargının görevli oldu u yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra, gere i görü ülüp dü ünüldü:

19. Dava, , 1 ve 2 parseller, 2738 ada 1, 2, 4 ve 5 parseller, 2747 ada 1, 2, 3, 4 ve 5 parseller ile 2749 ada, 1, 2 ve 3 parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "semt pazarı" olarak belirlendikten sonra, 10 yıllık süre geçmesine ra men plan de i ikli inin gere inin yapılmamasından dolayı, u ranılan kazanç kaybı zararının tazmini ve geçmi e yönelik ecrimisil bedelinin tazmini istemiyle açılmış tır.

20. darenin, imar mevzuatı uyarınca tek yanlı irade açıklamaları ile tesis etti i, genel ve düzenleyici imar planları ile bu planlara dayanılarak tesis edilen parselasyon,



kamula tırma, ruhsat gibi bireysel i lemler idari i lem niteli i ta imakta olup, idari i lemlerin iptali ve bu i lemlerden ya da idari eylemlerden do an zararların tazmini taleplerinin 2577 sayılı dari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2., 12. ve 13. maddeleri uyarınca idari yargı yerlerinde açılacak iptal ve tam yargı davalarına konu edilmesi anılan kanun hükümleri gere idir.

21. Davacılar tarafından, uyu mazlı a konu ta imazların imar planında "*semt pazarı*" olarak ayrıldıktan sonra, plan de i ikli inin gere inin yapılmamasından dolayı, u ranılan kazanç kaybı zararının tazmini ve geçmi e yönelik ecrimisil bedelinin tazmini istemiyle açılan davanın, 2577 sayılı Kanun'un 2., 12. ve 13. maddeleri uyarınca idari yargı mercilerinde açılacak tam yargı davalarına konu edilmesi gerekmekte ise de, i bu davanın açıldı ı tarih itibariyle yürürlükte bulunan 2942 sayılı Kamula tırma Kanunu'nun Ek 1. maddesine 26/11/2022 tarihinde yürürlü e giren 7421 sayılı Kanun'un 3. maddesi ile eklenen "*Bu süre içinde belirtilen i lemlerin yapılmaması halinde ta imazların malikleri tarafından mülkiyet hakkından kaynaklı bedele ili kin açılacak davalar, adli yargıda görülür.*" hükmü uyarınca, görev kuralları kamu düzenine ili kin oldu undan ve taraflar için de müktesep bir hak olu turmadı ndan, davanın görüm ve çözümünde adli yargı yeri görevli bulunmaktadır.

22. Di er yandan, Anayasa Mahkemesinin 16/01/2025 tarih ve E.2024/135, K.2025/20 sayılı kararı ile, 2942 sayılı Kanun'un Ek 1. maddesinin birinci fıkrasına 7421 sayılı Kanun'un 3. maddesi ile eklenen üçüncü cümlesi iptal edilmi se de, anılan kararla; kuralda hangi kapsamdaki hangi durumda, hangi yargı kolunda, kim tarafından ve hangi taleple dava açılaca ı hususunun tereddüte yer vermeyecek ekilde açık ve net olarak düzenlendi i gözetildi inde kuralın kanunilik artını ta ıdı ı sonucuna ula ıldı ı, öte yandan, itiraz konusu kuralda kamula tırma i lemlerine ili kin ola an hukuki sürecin tersine çevrilerek dava açma külfetinin ta imazına kamula tırmasız el atılan malike yüklendi i, imar planlarında umumi hizmetlere ayrılan ta imazlara ili kin olarak idarelere, kamula tırma yapmak yerine kamula tırma için Anayasa'da belirtilen ilkelere aykırı olarak ta imazları elde etme imkanı tanıyan kuralın Anayasa'nın sözüyle ba da madı ı, kuralın Anayasa'nın 13., 35. ve 46. maddeleri yönünden yapılan de erlendirmeler kapsamında anılan maddelere aykırı oldu u sonucuna ula ıldı ı, kuralın ta imaz maliklerinin adli yargıda dava açabilece ine ili kin bölümünün Anayasa'ya aykırılı ı yönünde herhangi bir belirleme yapılmadı ı gözönünde bulunduruldu unda, kararın yargı yolunun de i mesini gerektirecek bir durum yaratmadı ı sonucuna varılmı tır.

23. Dolayısıyla, yukarıda yer verilen Kanun hükümleri ve yargı kararları uyarınca, uyu mazlı a konu ta imazın, uygulama imar planında "*semt pazarı*" olarak belirlendikten sonra, 10 yıllık süre geçmesine ra men plan de i ikli inin gere inin yapılmamasından dolayı, u ranılan kazanç kaybı zararının tazmini ve geçmi e yönelik ecrimisil bedelinin tazmini istemiyle açılan davanın adli yargı yerinde görülmesi gerekmektedir.

24. Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak, Kocaeli 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 23/01/2026 tarih ve E.2026/5, K.2026/20 sayılı görevsizlik kararının kaldırılması gerekmi tir.

VI. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;



A. Davanın çözümünde ADL YARGININ GÖREVLİ OLDUĞUNA,

B. Kocaeli 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 23/01/2026 tarih ve E.2026/5, K.2026/20 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA,

13/04/2026 tarihinde, OY BİRLİKLE KESİNLİK OLARAK karar verildi.

Ba kan
Rıdvan
GÜLEÇ

Üye
Eyüp
SARICALAR

Üye
Bayram
EN

Üye
Döndü Deniz
B L R

Üye
Mahmut
BALLI

Üye
Bilal
ÇALI KAN

Üye
Yüksel
NAVDAR

