T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2026/206
KARAR NO : 2026/331
KARAR TR : 15/06/2026

ÖZET: Davacının zilyedi olduğu Hazineye ait taşınmaz üzerinde ve 3194 sayılı Kanun'un 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi bulunan yapının 775 sayılı Kanun'un 18. maddesi uyarınca yıkılması nedeniyle, uğranıldığı ileri sürülen maddi zararın tazmini istemiyle açılan davanın, İDARİ YARGI yerinde görülmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacı : M. P.
Vekili : Av. M. A. A.
Davalı : Şahinbey Belediye Başkanlığı
Vekili : Av. H. İ. K.

I. DAVA KONUSU OLAY

1. Davacı vekili, müvekkilinin 18/10/2017 tarihinde nde bulunan Hazineye ait parseldeki taşınmaza iş makinaları ile ıslahını yaptırdıktan sonra zeytin fidanları diktiğini, tarlanın kuzey tarafına ev inşaatı yapmaya başlandığını, inşaat devam ederken 3194 sayılı Kanunun 16. maddesinde yapılan değişiklikle 24/07/2018 tarihinde Ziraat Bankasına yapı bedelini ödeyerek Y175H1AZ numaralı kayıt belgesi aldığını, usulüne uygun alınan yapı kayıt belgesinin hemen sonrasında Şahinbey Belediyesine müracaat ettiğini, aynı kurum bünyesindeki kentsel dönüşüm ekiplerinin de dava konusu taşınmazı yerinde kontrol ettiğini, yapının mevzuata uygun olduğunu tescil ettiklerini, 13/09/2018 tarihinde hiçbir idari karar alınmadan yıkım işlemi gerçekleştirildiğini ileri sürerek; müvekkilinin zilyedi olduğu Hazineye ait sayılı taşınmaz üzerinde ve 3194 sayılı Kanun'un 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi bulunan yapının 775 sayılı Kanun'un 18. maddeleri uyarınca yıkılması nedeniyle, uğranılan zarara karşılık fazlaya dair hakları saklı kalmak kaydı ile şimdilik 73.000 TL'nin davalıdan tahsili istemiyle idari yargı yerinde dava açılmıştır.

II. UYUŞMAZLIĞA İLİŞKİN BAŞVURU SÜRECİ

A. İdari Yargıda

2. **Gaziantep 1. İdare Mahkemesi 30/12/2019 tarih ve E.2018/1445, K.2019/1296 sayılı kararı** ile, uyuşmazlığın çözümünde adli yargının görevli olduğu gerekçesiyle, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 15/1-a maddesi hükmü uyarınca davanın görev yönünden reddine karar vermiş, bu karar istinaf edilmeksizin kesinleşmiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

> *"... Dava dosyasının incelenmesinden, parselde bulunan kaçak yapının 2018 yılı ikinci yarıyılın içinde yapıldığının tespit edildiğine ve Hâzineye ait taşınmaz üzerindeki yapının 13.09.2018 tarihinde yıkıldığına ilişkin 13.09.2018 tarihli tutanağın bulunduğu, dava konusu taşınmazla ilgili davacı tarafından 53668 başvuru numaralı yapı kayıt belgesinin temin edildiği, söz konusu yapıya ilişkin herhangi bir idari karar alınmadan Gecekondu Kanunu'nun 18.maddesi gereği yıkım işlemi gerçekleştirildiği, parselde bulunan yapının yıkılması nedeniyle*

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden faebldR - zYVGLkJ - WBV9SKG - gGqYEc= ile erişebilirsin

zararların karşılanması istemiyle yapılan başvurunun Şahinbey Belediye Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün 02.10.2018 tarih ve E. 1372321 sayılı işlemle reddedilmesi üzerine, yapının davalı idare tarafından yıkılması nedeniyle uğranıldığı iddia edilen 73.000,00-TL zararın tazmini istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Bu durumda, idare tarafından yapı kayıt belgesi alınmış yapıya ilişkin herhangi bir idari karar alınmaksızın Gecekondu Kanunu'nun 18.maddesi gereği yıkım işlemi gerçekleştirilmişse de dava konusu zararın idarece tesis edilen bir işlemden veya idarenin idarilik özelliği bulunan doğrudan yürüttüğü kamu hizmeti faaliyetinden kaynaklanmadığı ve idarenin zarara yol açtığı iddia edilen eyleminin haksız fiil niteliğinde olduğu açık olduğundan, uğranıldığı ileri sürülen zararın tazminine ilişkin davanın görüm ve çözümünde adli yargı mahkemelerinin görevli olduğu sonuç ve kanaatine varılmıştır.

Nitekim; benzer bir uyuşmazlıkta, Uyuşmazlık Mahkemesinin 24.09.2018 tarih ve E:2018/337 ve K:2018/456 sayılı kararı da bu yöndedir. ..."

3. Davacı vekili, aynı hukuki gerekçelerle fazlaya dair hakları saklı kalmak kaydı ile şimdilik 1.000 TL tazminatın davalıdan tahsili istemiyle bu kez adli yargı yerinde dava açmıştır.

B. Adli Yargıda

4. Gaziantep 5. Asliye Hukuk Mahkemesi 26/04/2022 tarih ve E.2020/111, K.2022/191 sayılı kararı ile, işin esasını inceleyerek davanın kısmen kabulüne karar vermiş, karara karşı istinaf kanun yoluna başvurulmuştur.

5. Gaziantep Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi 16/12/2024 tarih ve E.2022/2165, K.2024/2819 sayılı kararı ile, *"davalı belediye; tazminata konu yapının mülkiyeti Hazineye ait parsel sayılı taşınmazda izinsiz olarak yapılması nedeniyle, 775 sayılı Gecekondu Kanununun 18. maddesi uyarınca yıkıldığını, yapının izinsiz olması ve hukuki koruma altında olmayan yapı olması nedeniyle davacının tazminat talep edemeyeceğini belirtmiş olup, dava idari eylemden kaynaklanan zarar nedeniyle tazminat istemine ilişkin olup, hizmet kusuruna dayalı tam yargı davasına bakma görevi idari yargıya aittir. İlk derece mahkemesince davanın yargı yolunun caiz olmaması nedeniyle usulden reddine karar verilmesi gerekirken işin esasına girilmesi doğru değildir. (İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesinin 2022/651 Esas, 2023/798 Karar sayılı dosyasında benzer uyuşmazlıkların karara bağlandığı görülmüştür.)"* şeklindeki gerekçe ile istinaf taleplerinin kabulüne, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 353/1-a-6. maddesi gereğince Gaziantep 5. Asliye Hukuk Mahkemesinin 26/04/2022 tarih, 2020/111 Esas, 2022/199 Karar sayılı kararının kaldırılmasına, dosyanın mahkemesine gönderilmesine karar vermiştir.

6. **Gaziantep 5. Asliye Hukuk Mahkemesi 20/12//2024 tarih ve E.2024/547,** *K.2024/595* **sayılı kararı** ile, uyuşmazlığın görüm ve çözümünün idari **yargı** yerine ait olduğu gerekçesiyle, 6100 sayılı Kanun'un 114/1-b maddesi gereğince yargı yolunun caiz olmaması nedeniyle, 115/2 maddesi uyarınca usulden reddine karar vermiş ve bu karar kesinleşmiştir. Kararın ilgili kısmı şöyledir:

" ... Tüm dosya kapsamı birlikte değerlendirildiğinde: Dava idari eylemden kaynaklanan zarar nedeniyle tazminat istemine ilişkin olup, hizmet kusuruna dayalı tam yargı davasına bakma görevi idari yargıya aittir bu nedenle Mahkememizce davacının davasının usulden reddine ..."

7. Davacı vekilinin dilekçesi ile 2247 sayılı Kanun'un 14. maddesine göre doğduğunu öne sürdüğü olumsuz görev uyuşmazlığının giderilmesi istemiyle başvurması üzerine, Gaziantep 5. Asliye Hukuk Mahkemesince dava dosyaları Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmiştir.

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden faebldR - zYVGLkJ - WBV9SKG - gGqYEc= ile erişebilirsin

III. İLGİLİ HUKUK

Mevzuat

8. 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun "*İdari dava türleri ve idari yargı yetkisinin sınırı"* başlıklı 2. maddesi şöyledir:

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

a) (İptal: Anayasa Mahkemesinin 21/9/1995 tarihli ve E:1995/27, K:1995/47 sayılı kararı ile; Yeniden Düzenleme: 8/6/2000-4577/5 md.) İdarî işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaatleri ihlâl edilenler tarafından açılan iptal davaları,

b) İdari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları

c) (Değişik: 18/12/1999-4492/6 md.) Tahkim yolu öngörülen imtiyaz şartlaşma ve sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıklar hariç, kamu hizmetlerinden birinin yürütülmesi için yapılan her türlü idari sözleşmelerden dolayı taraflar arasında çıkan uyuşmazlıklara ilişkin davalar.

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

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

9. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi şöyledir:

"(Ek: 11/5/2018-7143/16 md.)

Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir.

Yapının bulunduğu arsanın 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranında alınacak kayıt bedeli başvuru sahibi tarafından genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır. 6306 sayılı Kanun kapsamında kullanılmak üzere kaydedilen gelirler karşılığı Bakanlık bütçesine ödenek eklemeye Maliye Bakanı yetkilidir. Bu ödenek, dönüşüm projeleri özel hesabına aktarılarak kullanılır. Kayıt bedeline ilişkin oranı iki katına kadar artırmaya, yarısına kadar azaltmaya, yapının niteliğine ve bölgelere göre kademelendirmeye, ayrıca başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yöneliktir. Yapı Kayıt Belgesi alan yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir.

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun (İptal ibare: Anayasa Mahkemesinin 24/9/2020 tarihli ve E.:2019/21; K.:2020/51 sayılı Kararı ile) (…) uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.(1)

Yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, Yapı Kayıt Belgesi ile maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması ve imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edilmesi halinde yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilir. Bu durumda, ikinci

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden faebldR - zYVGLkJ - WBV9SKG - gGqYEc= ile erişebilirsin

fıkrada belirtilen bedelin iki katı ödenir.

Beşinci fıkra uyarınca kat mülkiyetine geçilmiş olması 6306 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmez.

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların, Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlar Bakanlığa tahsis edilir. Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin 31/12/2022 tarihine kadar yapacakları satın alma talepleri üzerine taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. (Ek cümleler:8/4/2022-7394/13 md.) Satış bedelinin tamamının peşin ödenmesi hâlinde yüzde yirmi, en az yarısının ödenmesi hâlinde yüzde on indirim uygulanır. Taksitli satışlarda satış bedelinin en az yüzde onu peşin ödenir, kalan bedel ise beş yıla kadar taksitlendirilir. Taksit tutarlarına kanunî faiz oranının yarısı uygulanır. Elde edilen gelirlerin yüzde yirmibeşi Bakanlığın dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilir. Kalanı ise bu maddenin ikinci fıkrasına göre genel bütçeye gelir kaydedilir. Ayrıca bu gelirler hakkında 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5 inci maddesinin beşinci fıkrası, yapı ve tesisler hakkında ise onbirinci fıkrası hükmü uygulanmaz. (Ek cümleler:4/7/2019-7181/14 md.) Yapı kayıt belgesine konu taşınmaz için 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 Kanun hükümlerine göre tapu tahsis belgesi alınması ve bu belgeye esas arsa bedellerinin ödenmiş olması hâlinde bu madde uyarınca ayrıca satış bedeli alınmaz. Yapı kayıt belgesi alınan taşınmazların satışa konu edilen kısımlarından yapı kayıt belgesi tarihi ile satış tarihi arasındaki dönem için ecrimisil alınmaz, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, satış tarihi itibarıyla tahsil edilen ecrimisil tutarı satış bedelinden mahsup edilir, bu tutardan fazlası iade edilmez.

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların belediyelere ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödenmek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan satılır.

Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar ile Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar bu madde hükümlerinden yararlandırılmaz.

Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır. (İptal cümle: Anayasa Mahkemesinin 23/7/2024 tarihli ve E.:? 2023/74; K.: 2024/141 sayılı Kararı ile)

Bu madde hükümleri, 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alan ile İstanbul tarihi yarımada içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda ve ayrıca 19/6/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda uygulanmaz.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlık ve Maliye Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir.."

10. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesine dayanılarak hazırlanan ve 06/06/2018 tarihli, 30443 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar'ın "*Yapı kayıt belgesi müracaatı*" başlıklı 4. maddesi şöyledir:

" (1) Yapı Kayıt Belgesi 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için verilir. Yapı Kayıt Belgesi için müracaatın 31/10/2018 tarihine kadar yapılması ve Yapı Kayıt Belgesi bedelinin 31/12/2018 tarihine kadar ödenmesi gerekir. Başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

(2) Yapı Kayıt Belgesi için yapı maliklerinden herhangi birisi veya vekili tarafından, e-Devlet üzerinden Yapı Kayıt Sistemindeki Yapı Kayıt Belgesi formunun doldurulması suretiyle müracaatta bulunulabileceği gibi kurum ve kuruluşlara başvurulmak suretiyle de müracaatta bulunulabilir.

(3) Müracaatın e-Devlet üzerinden yapılması durumunda, Yapı Kayıt Belgesi formunun

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden faebldR - zYVGLkJ - WBV9SKG - gGqYEc= ile erişebilirsin

eksiksiz olarak doldurulmasından ve Yapı Kayıt Belgesi bedelinin yatırılmasından sonra, Yapı Kayıt Sistemi tarafından oluşturulan Yapı Kayıt Belgesi talepte bulunan yapı sahibince e-Devlet üzerinden alınır.

(4) Müracaat kurum ve kuruluşlara yapılmış ise, Yapı Kayıt Belgesi formu müracaat sahibinin beyanına göre eksiksiz olarak doldurulur, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin yatırılması sağlanır, Yapı Kayıt Belgesi formu sistem üzerinden onaylanmak üzere Müdürlüğe gönderilir ve formun Müdürlükçe onaylanmasından sonra bir örneği talepte bulunan yapı sahibine verilir.

(5) (Değişik:RG-20/9/2018-30541) Yapı Kayıt Belgesi; yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılarda yapının tamamı için yapı kullanma izni bulunan yapılarda ise ruhsat ve eklerine aykırılık hangi bağımsız bölümde/bölümlerde yapılmış ise o bağımsız bölümler için ayrı ayrı veya yapının tamamı tek bir malike ait ise ve aykırılık bütün bağımsız bölümlerde yapılmış ise yapının tamamı için düzenlenir."

11. Esaslar'ın "*Yapı kayıt belgesi bedeli ve ödenmesi"* başlıklı 5. maddesi şöyledir*:*

"– (1) Yapı Kayıt Belgesi bedeli, yapının bulunduğu arsanın 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden, konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranındadır. Yapı Kayıt Belgesi bedeli belirlenirken;

a) (Değişik:RG-20/9/2018-30541) Yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri, ilgili belediyesinden temin edilen arsa ve arazi asgari metrekare birim değerleri esas alınmak suretiyle hesaplanır. Arsa emlak vergi değeri hesaplanırken;

1) Hazineye ve belediyelere ait taşınmazlar üzerinde inşa edilmiş yapılar için yapının oturum alanına karşılık gelen arsa payı üzerinden,

2) Parsel üzerinde birden fazla yapı bulunması durumunda, sadece Yapı Kayıt Belgesi müracaatında bulunulan yapıya isabet eden arsa payı üzerinden,

3) Hisseli taşınmazlarda, yapı malikine ait hisse oranı üzerinden,

hesaplama yapılır.

b) Yapının yaklaşık maliyet bedeli belirlenirken birim maliyet bedeli;

1) Tarımsal amaçlı basit binalar için 200 TL/ m2

2) 1-2 katlı binalar ve basit sanayi yapıları için 600 TL/m2

3) 3-7 katlı binalar ve entegre sanayi yapıları için 1000 TL/m2

4) 8 ve daha yüksek katlı binalar için 1600 TL/m2

5) Lüks binalar, villa, alışveriş kompleksi, hastane, otel ve benzeri yapılar 2000 TL/m2

6) (Değişik:RG-20/9/2018-30541) Enerji üretim tesisleri için 2.000.000 TL/MW,

7) (Ek:RG-20/9/2018-30541) İskele, liman, tersane için 1500 TL/m2,

8) (Ek:RG-20/9/2018-30541) İstinat duvarı, dolgu alanı, havuz, spor sahaları ve benzeri bina niteliğinde olmayan yapılar için 150 TL/m2,

esas alınmak suretiyle hesap yapılır. (Ek cümle:RG-20/9/2018-30541) Binanın katları hesap edilirken bodrum katlar da hesaba katılır.

c) Yapı Kayıt Belgesi bedeli; yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri ile binanın toplam yapı alanı dikkate alınarak hesaplanacak yapı yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden, yapının konut veya ticaret olarak tek kullanımlı veya karma kullanımlı olup olmadığı da gözetilerek ve karma kullanımlı yapılarda konut ve ticari olarak kullanılan alanların arsa oranları ayrı ayrı dikkate alınarak konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş katsayısı ile çarpılması suretiyle belirlenir.

ç) (Ek:RG-20/9/2018-30541) İbadethaneler ile merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin ticari maksatla kullanılmayan yapıları için belge bedeli alınmaz.

(2) Yapı malikleri;

a) Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılardaki aykırılıklarda, birinci fıkranın (c) bendi uyarınca yapının tamamı için hesaplanan Yapı Kayıt Belgesi bedeline, kendi bağımsız bölümünün kullanım durumuna göre eşit olarak katılmak zorundadır. Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılardaki aykırılıklarda, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin tamamı ödenmeden Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmez. (Danıştay Altıncı Dairesinin 01/03/2023 tarihli ve

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden faebldR - zYVGLkJ - WBV9SKG - gGqYEc= ile erişebilirsin

E.:2023/663; K.:2023/2150 sayılı kararı ile iptal cümle; Danıştay İDDK'nın 24/01/2024 tarihli E.:2023/1494, K.:2024/81 sayılı Onama kararı ile mezkûr karar kesinleşmiştir.)

b) (Değişik cümle:RG-20/9/2018-30541) Yapı kullanma izni bulunan yapılardaki aykırılıklarda, aykırılıktan dolayı meydana gelen alan da dâhil olmak üzere, kendi bağımsız bölümünün alanının, bağımsız bölümü ile aynı kullanıma sahip bölümlerin alanının toplamına oranının birinci fıkranın (c) bendi uyarınca kendi bağımsız bölümü ile aynı kullanıma sahip bölümler için hesaplanan Yapı Kayıt Belgesi bedeli ile çarpılması suretiyle hesap edilen bedeli ödemek zorundadır. Yapı kullanma izni bulunan yapılardaki aykırılıklarda, aykırılık hangi bağımsız bölüm/bölümler ile ilgili ise o bölüm/bağımsız bölümlerin yapı maliklerinin, kendi bağımsız bölümleri için ödenmesi gereken bedeli ödemeleri durumunda aykırılığı olan bağımsız bölüm belirtilerek Yapı Kayıt Belgesi düzenlenir. Bağımsız bölümünde aykırılık olmasına rağmen kendi bağımsız bölümüne düşen bedeli ödemeyen ve aykırılığı olan bağımsız bölümünü gösteren Yapı Kayıt Belgesi almayanlar aynı binada başka bir bağımsız bölüm için düzenlenen Yapı Kayıt Belgesinden faydalanmaz.

c) (Ek:RG-20/9/2018-30541) Yapı kullanma iznine göre tek bağımsız bölüm olarak kullanılan; alışveriş kompleksi, hastane, otel, fabrika, imalathane ve benzeri yapılardaki aykırılıklarda, yapı yaklaşık maliyet bedeli aykırılıktan dolayı meydana gelen alan üzerinden hesap edilir. Yapılan aykırılık neticesinde herhangi bir alan kazanılmamış ise veya kazanılan alan 1000 m2 ve/veya bu miktarın altında ise yapı yaklaşık maliyet bedeli 1000 m2'den hesap edilir.

(3) Yapı Kayıt Belgesi bedeli, genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere, (Değişik ibare:RG-20/9/2018-30541) Hazine ve Maliye Bakanlığının merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır ."

12. Esasların *"Yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek yapılar"* başlıklı 8. maddesinin 2. fıkrası şöyledir;

"(2) (Değişik:RG-20/9/2018-30541) Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir, bu belgenin sağlamış olduğu haklar geri alınır, Yapı Kayıt Belgesi bedeli olarak yatırılmış olan bedel iade edilmez ve belge düzenlenmesi safhasında yalan beyanda bulunan müracaat sahibi hakkında 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 206 ncı maddesi uyarınca suç duyurusunda bulunulur."

13. 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun *"Yeniden gecekondu yapımının önlenmesi"* başlıklı 18. maddesi şöyledir:

"(Değişik fıkra:5/12/2024-7534/2 md.) Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra, belediye sınırları içinde veya dışında, belediyelere, Hazineye, özel idarelere, özel bütçeli dairelere ait arazi ve arsalarda veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde yapılacak, daimi veya geçici bütün izinsiz yapılar ve varsa çevreleyen tel örgü, çit, duvar gibi yapılar da dâhil inşa sırasında olsun veya iskan edilmiş bulunsun, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, belediyeler veya il özel idarelerince yıkım kararı alınır. Alınan karar 7 gün içerisinde belediye veya idarelerce ilgililerine iadeli taahhütlü olarak tebliğ edilir. Tebliğ edilemediği durumlarda, yıkım kararının bir örneği yıkımı yapılacak yapıya asılır ve ilgili muhtarlığa bir örneği bırakılır. Bu tarih, kararın tebliğ tarihi yerine geçer. Tebliğ tarihinden 15 gün sonra belediye veya il özel idaresi tarafından derhal yıktırılır. Devlet ormanları hakkında 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu hükümleri saklıdır.

Yıkım sırasında lüzum hasıl olduğunda, belediyeler ilgili mülkiye amirlerine başvurarak yardım istiyebilirler. (Değişik cümle:5/12/2024-7534/2 md.) Mülkiye amirleri, izinsiz yapıların yıkım güvenliğinin sağlanması konusunda yükümlüdürler.

Özel kişilere veya bu maddenin 1 inci fıkrasında sözü geçenler dışındaki tüzel kişilere ait arazi ve arsalar üzerinde yapılacak izinsiz yapılar hakkında, arsa sahiplerinin yazılı müracaatları üzerine ve mülkiyet durumlarını tevsik etmeleri şartiyle bu madde hükümleri, aksi halde genel hükümler ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri uygulanır."

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden faebldR - zYVGLkJ - WBV9SKG - gGqYEc= ile erişebilirsin

IV. İNCELEME VE GEREKÇE

A. İlk İnceleme

14. Uyuşmazlık Mahkemesinin Rıdvan GÜLEÇ'in Başkanlığında, Üyeler Eyüp SARICALAR, Bayram ŞEN, Döndü Deniz BİLİR, Ahmet ARSLAN, Mahmut BALLI ve Bilal ÇALIŞKAN'ın katılımlarıyla yapılan 15/06/2026 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 uyuşmazlığı doğduğu, idari ve adli yargı dosyalarının 15. maddede belirtilen yönteme uygun olarak davacı vekilinin istemi üzerine, son görevsizlik kararını veren mahkemece Uyuşmazlık Mahkemesine gönderildiği ve usule ilişkin işlemlerde herhangi bir noksanlık bulunmadığı anlaşıldığından, görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oy birliği ile karar verildi.

B. Esasın İncelenmesi

15. Raportör-Hâkim Gülay DOĞAN'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, Hazineye ait taşınmaz üzerinde bulunan davacıya ait yapı kayıt belgesi bulunan yapının belediyece 775 sayılı Kanun'un 18. maddesi uyarınca yıktırılması nedeniyle uğranılan zararın tazmini istemiyle açılmıştır.

17. Dosyanın incelenmesinden; Hazineye ait sayılı taşınmaz üzerinde ve 3194 sayılı Kanun'un 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi bulunan davacıya ait yapının 775 sayılı Kanun'un 18. maddeleri uyarınca yıkılması nedeniyle uğranılan zararın tazmini istemiyle dava açıldığı, davacının açtığı davaya karşılık davalı idarece verilen cevap dilekçesi incelendiğinde; davacının yapmış olduğu ve davaya konu edilen binanın 31/12/2017 tarihinden sonra kaçak olarak yapıldığı, gecekondu hükmünde bulunduğu, davacının usulüne uygun yapı kayıt belgesi almadığının tespit edildiği, hem 3194 sayılı Kanun hem de 775 sayılı Kanun hükümleri gereği Belediyelerin kaçak yapıları herhangi bir bedel ödemeksizin ve hiçbir karar alınmasına lüzum kalmaksızın kaldırma yetkisi bulunduğu belirtilerek davanın reddinin savunulduğu anlaşılmıştır.

18. Diğer yandan davanın açıldığı tarih itibariyle 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 18. maddesinde; *"Bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra, belediye sınırları içinde veya dışında, belediyelere, Hazineye, özel idarelere, katma bütçeli dairelere ait arazi ve arsalarda veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde yapılacak, daimi veya geçici bütün izinsiz yapılar, inşa sırasında olsun veya iskan edilmiş bulunsun, hiçbir karar alınmasına lüzum kalmaksızın, belediye veya Devlet zabıtası tarafından derhal yıktırılır."* hükmünün mevcut olduğu, 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 18. maddesinin birinci fıkrasının *"…hiçbir karar alınmasına lüzum kalmaksızın, belediye veya Devlet zabıtası tarafından derhal yıktırılır."* bölümünün iptali istemiyle yapılan itiraz başvurusu üzerine, Anayasa Mahkemesi'nin 03/04/2024 tarih ve 32509 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 22/02/2024 Tarih ve E.2023/191, K.2024/58 sayılı kararı ile; *"…14. Anayasa Mahkemesinin benzer konulara ilişkin çeşitli kararlarında vurgulandığı üzere ruhsata aykırı dahi olsa, özel kişiler adına kayıtlı olmayan taşınmazlar üzerinde kamu makamlarının bilgisi ve zımni onayı dâhilinde özel kişiler tarafından oluşturulan ve uzun yıllardır kamu makamlarının müdahalesi olmaksızın kullanılan yapının kullanılmasından kaynaklanan*

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden faebldR - zYVGLkJ - WBV9SKG - gGqYEc= ile erişebilirsin

ekonomik değer Anayasa'nın 35. maddesi çerçevesinde bir mal varlığı değeri ve dolayısıyla bir mülk oluşturmaktadır. Bunun yanı sıra hakkında yıkım kararı alınan yapılar; 775 sayılı Kanun'un 18. maddesinde sayılan yerlerde bulunmayan yapılar, anılan maddede yıkım kararı verilmesi için aranılan şartların gerçekleşmediği yapılar, taşınmaz için imar affından yararlanılan yapılar ve 2886 sayılı Kanun uyarınca kiralanarak ecrimisil ödenen yapılar gibi 775 sayılı Kanun'un 18. maddesi kapsamına girmeyen yapılar da olabilir. Dolayısıyla 775 sayılı Kanun'un 18. maddesi kapsamına girmemekle birlikte anılan madde uyarınca hakkında yıkım kararı alınan yapıların da mülk teşkil ettiği ve bu yönden Anayasa'nın 35. maddesi uyarınca mülkiyet hakkı kapsamında korunması gereken bir menfaatin mevcut olduğu sonucuna varılmaktadır….

29. Öte yandan kuralda, kamu arazisi üzerinde izinsiz bir yapının inşa edildiğinin veya inşasının devam ettiğinin tespit edilmesi durumunda herhangi bir yıkım kararı alınmadan yıkım eyleminin gerçekleştirilebileceği belirtildiğinden izinsiz yapıyı inşa edenlere, hâlihazırda yapıdan yararlananlar ile yapıyı kullananlara veya diğer ilgililere söz konusu yıkım işleminin tebliğ edilmek suretiyle bildirilmesinin de söz konusu olmayacağı açıktır. İlgililere herhangi bir bildirim yapılmaksızın yıkım işleminin gerçekleştirilmesi durumunda ise izinsiz yapıyı inşa edenlerin, hâlihazırda yapıdan yararlananlar ile yapıyı kullananların veya diğer ilgililerin yıkım işleminden ancak yıkım eyleminin gerçekleştiği anda veya yıkım sonrasında haberdar olabileceği görülmektedir. Bu durumda ise herhangi bir yıkım kararı alınmadan yıkım eylemi gerçekleştirileceğinden yıkım eyleminden önce yıkım işleminin hukuka aykırı olduğu iddiasıyla dava açılması mümkün olmayacaktır.

30. Diğer bir ifadeyle, dava konusu kuralla yıkım işlemi tesis edilmemesi öngörülmek suretiyle idarenin yıkım kararı alması yolundaki iradesinin iptal davasına konu edilmesi önlenmektedir. Bu itibarla kuralda, kamu arazisi üzerinde izinsiz bir yapının inşa edildiğinin veya inşasının devam ettiğinin tespit edilmesi durumunda söz konusu yapının yıkılmasına ilişkin bir işlem tesis edilmesi ve ilgilinin hakkında tesis edilen işlemin içeriğinden haberdar edilmesi suretiyle bu işleme karşı kullanabileceği dava açma hakkının korunmasını sağlayacak güvencelere yer verilmediği görülmüştür.

31. İlgililerin yıkım eyleminin gerçekleşmesinden sonra dava açma imkânı bulunmakta ise de bu aşamada yıkım kararı uygulanmış ve yıkım gerçekleşmiş olacağından bu şekilde açılan iptal davasında verilecek muhtemel bir iptal kararının yıkım fiiliyle ortaya çıkan hukuki sonuçların ortadan kalkmasını sağlayacak niteliğe sahip olmayacağı açıktır. Zira bu aşamada yıkım kararına karşı açılan iptal davasında verilecek muhtemel bir iptal kararının fiilen uygulanma imkânı kalmadığından iptal davasından beklenen sonucun elde edilmesi de mümkün değildir. Bu yönüyle kuralın, yıkım kararının hukuka uygun olup olmadığının iptal davası yoluyla incelenmesine imkân sağlayan başvuru yolunun işlevsiz hâle gelmesine yol açtığı sonucuna varılmıştır. …

33. Bilindiği üzere Türk idari yargılama hukukunda yer alan idari dava türlerinden bir diğeri de tam yargı davasıdır. Tam yargı davası, idarenin işlem ve eylemleri sonucunda kişisel hakları zarar görenler tarafından bu zararların telafisi için açılan davalardır. İptal davasının konusunu idari işlemin iptali oluşturmakta iken özel hukuktaki eda davasına benzetilen tam yargı davasının konusunu ise idari işlem veya eylemle gerçekleştirilen ihlalin telafisi oluşturmaktadır. Bu dava türünde davacı, bir hakkın yerine getirilmesini veya uğranılan zararın giderilmesini istemektedir. Başka bir ifadeyle iptal davası ile idari işlemlerin hukuka uygun olup olmadığının denetimi yapılırken tam yargı davası ile hakları muhtel olanların ihlal edilmiş haklarının tazmin ve telafisi amaçlanmaktadır. Bu itibarla tam yargı davasının da yıkım kararıyla ortaya çıkan hukuki sonuçların ortadan kalkmasını ve eski hâlin iadesini sağlayacak niteliğe sahip olmayacağı görüldüğünden Anayasa'nın 40. maddesi anlamında etkili bir yol olmadığı sonucuna varılmıştır.

34. Bu itibarla kural, Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkı ile bağlantılı olarak Anayasa'nın 40. maddesinde düzenlenen etkili başvuru hakkına aykırılık oluşturmaktadır…..” gerekçesiyle anılan bölümün iptaline karar verildiği ve bu iptal kararının doğuracağı hukuksal boşluk, kamu yararını ihlal edici nitelikte olduğundan, gerekli düzenlemelerin yapılması amacıyla iptal kararının, Resmi Gazete'de yayımlanmasından başlayarak dokuz ay sonra

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden faebldR - zYVGLkJ - WBV9SKG - gGqYEc= ile erişebilirsin

yürürlüğe girmesinin öngörüldüğü, yeni düzenlemenin de yukarıda mevzuat bölümünde belirtildiği şekilde yapıldığı anlaşılmaktadır.

19. İdarenin yürütmekle yükümlü bulunduğu kamu hizmetine ilişkin olarak uygulamaya koyduğu plan ve projeye göre meydana getirdiği yol, kanal, baraj, su yolları, su şebekesi gibi tesislerin kurulması, işletilmesi ve bakımı sırasında kişilere verdiği zararların tazmini istemiyle açılacak davaların görüm ve çözümünün, idari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları muhtel olanlar tarafından açılacak tam yargı davaları kapsamında yargısal denetim yapan idari yargı yerine ait olduğu; idarece herhangi bir ayni hakka müdahalede bulunulduğu; özel mülkiyete konu taşınmaza kamulaştırmasız el atıldığı veya plan ve projeye aykırı iş görüldüğü iddiasıyla açılacak müdahalenin men'i ve meydana gelen zararın tazmini davalarının ise, mülkiyete tecavüzün önlenmesine ve haksız fiillere ilişkin özel hukuk hükümlerine göre adli yargı yerince çözümleneceği, yerleşik yargısal içtihatlarla kabul edilmiş bulunmaktadır.

20. Olayda, davacıya ait yapı kayıt belgesi bulunan yapının 775 sayılı Kanun uyarınca yıktırılmasından dolayı uğranılan zararın tazmini istemiyle dava açıldığı dolayısıyla davanın kamulaştırmasız el atmadan kaynaklanmadığı, bu durumda, kamu mevzuatı hükümleri çerçevesinde ve kamu gücü kullanılarak tek yanlı irade ile yapılan uygulama işlemleri sonucunda davacıya ait gecekondu yapının yıktırılması nedeniyle bir bedel ödenip ödenmeyeceğine, uğranıldığı ileri sürülen maddi zararların giderilip giderilmeyeceğine ilişkin bulunan davanın, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2/1-b maddesinde yer alan *"İdari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları"* kapsamında idari yargı yerince görülmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.

21. Yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak, Gaziantep 1. İdare Mahkemesinin 30/12/2019 tarih ve E.2018/1445, K.2019/1296 sayılı görevsizlik kararının kaldırılması gerekmiştir.

VI. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

A. Davanın çözümünde İDARİ YARGININ GÖREVLİ OLDUĞUNA,

B. Gaziantep 1. İdare Mahkemesinin 30/12/2019 tarih ve E.2018/1445, K.2019/1296 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA,

15/06/2026 tarihinde, OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye
Rıdvan	Eyüp	Bayram	Döndü Deniz
GÜLEÇ	SARICALAR	ŞEN	BİLİR

Üye	Üye	Üye
Ahmet	Mahmut	Bilal
ARSLAN	BALLI	ÇALIŞKAN

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden faebldR - zYVGLkJ - WBV9SKG - gGqYEc= ile erişebilirsin