Hukuk Bölümü 2007/307 E., 2008/147 K.

"İçtihat Metni"

Denizli İli Merkez İlçesi Pamukkale Köyünde, 1.derecede arkeolojik ve doğal sit alanında bulunan 165 ada 1 parsel sayılı, 3.727 m2 yüzölçümlü taşınmazın hissedarları olan davacıların, 29.04.1998 tarihinde yaptıkları başvurular üzerine; davalı idarece bu taşınmaz için kıymet takdir komisyonunca belirlenen bedel üzerinden değer tespitleri yapılarak, 18.02.2003 günlü 3229, 3230, 3231 sayılı sertifikalar düzenlenmiştir.

Davacılar vekilince, 07.11.2003 günlü dilekçe ile bedelin çok düşük belirlendiği iddia edilerek, taşınmazın rayice uygun gerçek değerinin belirlenmesi isteminde bulunulmuş ancak bu istemi, davalı idarece reddedilmiştir.

Davacılar vekili, taşınmazın rayice uygun gerçek değerinin belirlenmesi istemlerinin reddine ilişkin Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğünün 08.12.2003 günlü, 42606 sayılı işleminin iptali ile söz konusu taşınmazın gerçek değerinin saptanması istemiyle idari yargı yerinde dava açmıştır.

DENİZLİ İDARE MAHKEMESİ; 01.04.2004 gün ve E:2004/41, K:2004/313 sayı ile; 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun, 6. maddesinde, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca sit alanı ilan edilmiş ve onaylı koruma amaçlı imar planında kesin inşaat yasağı getirilmiş arsa ve arazilerin Hazineye ait taşınmazlarla değiştirilmesi işlemlerinde, taşınmaz maliklerinin kabul etmesi halinde Hazineye ait taşınmazların satış işlemlerinde ödeme aracı olarak kabul edilmek üzere taşınmazın bedelini gösteren bir belge verileceği, belgenin işleme tabi tutulacağı tarihteki bedelinin, belgede yazılı bedele, kıymet takdir tarihinden itibaren kanuni faiz uygulanmak suretiyle tespit edileceğinin hükme bağlanmış bulunduğu; diğer yandan Kamulaştırma Kanununun 10 ve 11. maddeleri uyarınca kamulaştırılacak taşınmaz malların bedel tespitlerinin, taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemelerince yapılmakta olduğu; dosyanın incelenmesinden, 1.derecede arkeolojik ve doğal sit alanında bulunan 165 ada 1 parsel sayılı taşınmazın hissedarları olan davacılarca, 29.04.1998 tarihinde yapılan başvurular üzerine davalı idarece bu taşınmaz için kıymet takdir komisyonunca belirlenen bedel üzerinden 18.02.2003 günlü 3229, 3230, 3231 sayılı sertifikalar düzenlendiği ve daha sonra davacılar vekilince 07.11.2003 günlü dilekçe ile idarece yapılan kıymet takdirine itirazda bulunarak ve bedelin çok düşük belirlendiği belirtilerek taşınmazın rayice uygun gerçek değerinin belirlenmesi isteminde bulunulduğu ve bu istemin davalı idarece reddi üzerine bakılan davanın açıldığının görüldüğü; olayda, uyuşmazlığın; sit alanında kalan taşınmaza sertifika verilmesi veya verilmemesine ilişkin olmayıp sertifikalarda yer alan bedele ilişkin bulunduğu; 4706 sayılı Yasa uyarınca verilen ve Hazineye ait taşınmaz mallarla değiştirme işlemlerinde kullanılan bir ödeme aracı olup, gerçekte sit alanında kalan taşınmazın kamulaştırma değeri olan sertifika bedellerinin tutarına ilişkin uyuşmazlıkların da kamulaştırma bedellerindeki miktar uyuşmazlıkları gibi adli yargıda çözümlenmesi gerektiğinden, bakılan davada Mahkemelerinin görevsiz bulunduğu gerekçesiyle görevsizlik kararı vermiş; bu karar temyiz edilmeyerek kesinleşmiştir.

Davacılar vekili aynı istekle 14.6.2004 tarihinde adli yargı yerinde dava açmıştır.

Denizli 2. Asliye Hukuk Mahkemesi; 12.5.2005 gün ve E:2004/365, K:2005/300 sayı ile uyuşmazlığın esası hakkında karar vermiş; bu karar, YARGITAY 4.HUKUK DAİRESİ'nin 9.10.2006 gün ve E:2005/11287, K.2006/10570 sayılı kararı ile, davanın nedeni olarak idari bir işlemin gösterildiği, bu nitelikteki davaların idari yargı yerinde açılması gerektiğinden bahisle bozulmuştur.

DENİZLİ 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ; 30.03.2007gün ve E:2007/6, K:2007/119 sayı ile, Mahkemelerince yapılan yargılama sonucunda, davacı tarafın sübut bulan davasının kabulü ile taşınmazın 14/06/2004 tarihi itibari ile m2.si 25,00 YTL den toplam 93.175,00YTL değerde olduğunun tespitine karar verilmiş olduğu, davalı kurum vekilinin temyizi üzerine Yargıtay 4. Hukuk Dairesinin 09/10/2006 gün, 2005/11287 esas, 2006/10570 karar sayılı ilamı ile "Dava konusu değer tespit işlemi "Kesin inşaat yasağı getirilen korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu sit alanındaki taşınmaz malların hazineye ait taşınmaz mallarla değiştirilmesi hakkındaki yönetmelik" hükümleri uyarınca idare tarafından oluşturulan bir komisyonca yapılmıştır. Görüldüğü gibi değer tespit işlemi, davalı idare tarafından yönetmelik hükümlerinin verdiği yetki ile yine idarenin elemanlarınca yapılmış bir idari işlem niteliğindedir. Söz konusu yönetmeliğin dayandığı 2863 sayılı yasada bu tür işlemlere karşı açılacak davaların adli yargı yerinde görüleceği hakkında bir düzenleme bulunmamaktadır. Davada Maliye Bakanlığı davalı olarak gösterilmiştir. Bu niteliği itibariyle dava nedeni olarak gösterilen işlem idari bir nitelik taşımaktadır. İdari nitelikteki eylem ve işlemlere karşı ise idari yargı yerinde dava açılmalıdır. O halde dava dilekçesinin yargı yolu bakımından reddi gerekir. Anılan yön gözetilmeden işin esasına girilerek yazılı şekilde karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir." gerekçesi ile bozulmuş olduğu, usul ve kanuna uygun bulunan bozma ilamına uyulmasına karar verildiği; dosya kapsamı ve tüm deliller hep birlikte değerlendirildiğinde, Yargıtay bozma ilamı gereğince yargılama yapma görevinin idari yargıya ait olduğu, gerekçesiyle görevsizlik kararı vermiş ve bu karar temyiz edilmeyerek kesinleşmiştir.

İNCELEME VE GEREKÇE :

Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü'nün, Ahmet AKYALÇIN'ın Başkanlığında, Üyeler: Mustafa KICALIOĞLU, Erdoğan BUYURGAN, Habibe ÜNAL, Ayper GÖKTUNA, Muhittin KARATOPRAK ve Gürbüz GÜMÜŞAY'ın katılımlarıyla yapılan 2.6.2008 günlü toplantısında;

I-İLK İNCELEME : Dosya üzerinde 2247 sayılı Yasa'nın 27. maddesi gereğince yapılan incelemeye göre, adli ve idari yargı yerleri arasında anılan Yasa'nın 14. maddesinde öngörülen biçimde olumsuz görev uyuşmazlığı doğduğu ve dava dosyalarının 15. maddede belirtilen yönteme uygun olarak, davacının istemi üzerine son görevsizlik kararını veren mahkemece Uyuşmazlık Mahkemesi'ne gönderildiği anlaşılmaktadır. Usule ilişkin herhangi bir noksanlık görülmediğinden esasının incelenmesine oybirliği ile karar verildi.

II-ESASIN İNCELENMESİ : Raportör-Hakim Taşkın Çelik'in, davanın çözümünde idari yargının görevli olduğu yolundaki raporu ile dosyadaki belgeler okunduktan; ilgili Başsavcılarca görevlendirilen Yargıtay Cumhuriyet Savcısı Ayla SONGÖR ile Danıştay Savcısı Gülen AYDINOĞLU'nun, davada idari yargının görevli olduğu yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra GEREĞİ GÖRÜŞÜLÜP DÜŞÜNÜLDÜ:

Dava, 1.derecede arkeolojik ve doğal sit alanında bulunan taşınmazın hissedarları olan davacıların, davalı idarece belirlenen bedelinin düşük olduğu ve rayice uygun gerçek değerinin belirlenmesi istemiyle yaptıkları başvurunun reddine ilişkin davalı idare işleminin iptali ile söz konusu taşınmazın gerçek değerinin saptanması istemiyle açılmıştır.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun "Kamulaştırma" başlıklı 15. maddesinin (f) bendinde, "(Ek: 17/6/1987 - 3386/5 md.) Sit alanı olması nedeni ile kesin inşaat yasağı getirilmiş korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu parseller, malikinin başvurusu üzerine bir başka arazisi ile değiştirilebilir. Üzerinde bina, tesis var ise, malikinin başvurusu üzerine rayiç bedeli 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesi hükümlerine göre belirlenerek ödeme yapılır.

Bu hükümle ilgili usul ve esaslar yönetmelikle belirlenir." denilmiş, bu madde dayanak alınarak hazırlanan "Kesin İnşaat Yasağı Getirilen Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Bulunduğu Alanlardaki Taşınmaz Malların Hazineye Ait Taşınmaz Mallar İle Değiştirilmesi Hakkında Yönetmeliğin" "Değer Takdiri" başlıklı 7. maddesinde " Listede yer alan taşınmazlara bulundukları yer ve diğer tüm özellikleri gözönüne alınarak, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 74 üncü maddesine dayanılarak çıkarılan Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesisi, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliği uyarınca değer takdir edilir.

Taşınmaz malın üzerinde sökülüp götürülebilecek sabit olmayan tesis ve yapılara, ağaçlardaki meyvalara, tarladaki ürüne değer takdir edilmez. Trampa yapılsa dahi, Maliye Bakanlığınca verilen süre içinde sabit olmayan tesis ve yapıların kaldırılmasına, mevsiminde meyvaların toplanmasına, ürünün hasadına bir defaya mahsus olmak üzere izin verilir." hükmü yer almıştır.

Bu düzenlemelerden sonra yürürlüğe giren 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun "Sit alanlarında kalan taşınmaz mallar" başlıklı 6. maddesinde,

"21.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca, sit alanı ilan edilmiş ve onanlı koruma amaçlı imar planında kesin inşaat yasağı getirilmiş arsa ve arazilerin, Hazineye ait taşınmazlarla değiştirilmesi işlemlerinde, taşınmaz maliklerinin kabul etmesi halinde Hazineye ait taşınmazların satış işlemlerinde ödeme aracı olarak kabul edilmek üzere, taşınmazın bedelini gösteren bir belge verilir.

Belgenin işleme tâbi tutulacağı tarihteki bedeli, belgede yazılı bedele kıymet takdir tarihinden itibaren kanunî faiz uygulanmak suretiyle tespit edilir." denilmiş, Kanun hükmünün uygulanma esasları, 24.07.2001 tarih ve 24472 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 255 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde belirlenmiş; Kanunda yapılan değişiklikleri kapsayacak ve bazı hususlara açıklık getirecek şekilde 269 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği düzenlenerek 26.08.2003 tarihinde yürürlüğe girmiş; ancak, bu tebliğ 26.11.2004 tarih ve 285 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği ile yürürlükten kaldırılmıştır.

Sertifikaya konu taşınmazın kıymet takdirine ilişkin 285 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin 7. Bölümünün (e) bendinde; "Kültür ve Turizm Bakanlığınca takas programına alınarak belgeleri (sertifikaları) Maliye Bakanlığına gönderilen taşınmazlar için 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 9 ve 13. maddelerine göre kıymet takdiri yapılacak, kıymet takdirinde, taşınmazın sit alanı ilan edilmemiş hali dikkate alınacaktır." hükmü yer almaktadır.

Devlet İhale Kanununun 9. maddesi; tahmin edilecek bedelin tesbitini, 13. maddesi ise; bu bedeli tesbit edecek ihale komisyonunun kimlerden oluşacağını düzenlemektedir. Bu maddelere ilişkin hususlar ise, Kanunun 74. maddesine dayanılarak çıkartılan (Mülga)Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliğinin 8 ve 10. maddelerinde detaylı olarak açıklanmıştır.

Anılan hükümler uyarınca; tahmin edilen bedelin, idarece tespit edileceği veya ettirileceği, tesbitte rayiç bedelin esas alınacağı; bu bedelin, tespit genel beyan yılında yapılacaksa bu yılda, genel beyan yılından sonraki bir yılda yapılacak ise o yılda, satış veya trampada, aynı veya benzer vasıfta emsal taşınmaz mal için emlak vergisi beyannamesinde gösterilen değerden; kirada ise bir yıllık kira bedeli bu değerin %5 (Yüzdebeş)'inden az olmamak üzere idarece doğrudan; tespit, beyan yılından sonraki bir yılda yapılacak ve o yılda da aynı veya benzer vasıfta taşınmaz mal için beyanda bulunulmamış ise, bedel veya bedelin hesabında kullanılacak fiyatlar ilgisine göre belediye, ticaret odası, sanayi odası gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturularak, tespit ve hesap edileceği; tespitin idarece doğrudan yapılması halinde de gerekirse bedel veya bedelin hesabında kullanılacak fiyatların ilgili kuruluş veya bilirkişilerden de soruşturulabileceği; tespit ve hesaplamaların, bunun dayanaklarının da eklendiği "Tahmin Edilen Satış / Trampa / Kira / Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Bedeli Tesbitine Ait Hesap Tutanağı"nda gösterileceği, tutanağın asıl evrak arasında saklanacağı, bu bedelin, gerektiğinde ihale komisyonunca tahkik ettirileceği; sertifika kapsamında kalan taşınmazlara, bu taşınmazların sit alanı ilan edilmemiş hali dikkate alınarak "rayiç değer" üzerinden kıymet takdir edileceği anlaşılmaktadır.

Olayda, 1.derecede arkeolojik ve doğal sit alanında bulunan taşınmazın hissedarları olan davacıların yaptığı başvurular üzerine, davalı idarece bu taşınmaz için kıymet takdir komisyonunca belirlenen bedel üzerinden sertifikalar düzenlendiği ve daha sonra davacılar vekilince; idarece yapılan kıymet takdirine itirazda bulunarak ve bedelin çok düşük belirlendiği belirtilerek, taşınmazın rayice uygun gerçek değerinin belirlenmesi isteminde bulunulduğu ve bu istemin davalı idarece reddi üzerine bakılan davanın açıldığı görülmüştür.

Bu itibarla, Yasa ile verilen görevi kapsamındaki kamu hizmetinin yürütülmesine ilişkin olarak idarece kurulan Komisyon tarafından kamu gücüne dayanılarak ve tek yanlı olarak tesis edilen değer tespiti işleminin, Hazinenin yapacağı taşınmaz satış ihalelerine katılım işlemlerine esas alınacak olması nedeniyle kesin ve yürütülmesi zorunlu bir idari işlem niteliğini taşıdığı ve bu işlemin, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2/1-a. maddesinde yer verilen "idari işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı menfaatleri ihlâl edilenler tarafından açılan iptal davası" kapsamında bulunduğu açık olduğundan; bu işlemin yargısal denetiminin idari yargı yerlerince yapılacağı sorucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle İdare Mahkemesince verilen görevsizlik kararının kaldırılması gerekmiştir.

SONUÇ: Davanın çözümünde İDARİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle Denizli İdare Mahkemesi'nce verilen 01.04.2004 gün ve E:2004/41 K:2004/313 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA, 02.06.2008 gününde OYBİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.