Hukuk Bölümü 2010/93 E., 2011/10 K.

"İçtihat Metni"

Davacı : O. B.

Vekili : Av. M. K.

Davalı : Kalecik Belediye Başkanlığı

Vekili : Av. G. D.

O L A Y : Kalecik Belediyesi'nin 22.6.2009 gün ve 2009/12 sayılı Encümen kararında, Encümence yapılan görüşmede; İlçeleri Cırık Mahallesi, 1433 ada, 325 m2 yüzölçümlü, 4 numaralı parselin 274 m2 sinin O. B.'ye, 51 m2 sinin ise Kalecik Belediyesine ait olduğu, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi gereğince bu bölgede imar uygulaması neticesinde 12.6.2009 tarihinde tapu tescil işlemlerinin tamamlandığı, bu işlemler sonucu Kalecik Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 12.6.2009 gün ve1666 yevmiye ile imar parseli olarak 325 m2 nin tescil oIduğu, tescil edilen imar parselinin tek hissedarı bulunan Orhan Benli'nin 51 m2 hisseyi 15.6.2009 tarihinde dilekçeyle satın alma talebinde bulunduğu, Kalecik Belediye Başkanlığı Kıymet Takdir Komisyonu'nun dosyada mevcut 16.6.2009 gün ve 2009/KTK/01 sayılı kararı ile hisselerinin m2 sinin 1.523.08 TL olarak belirlendiği, bahsi geçen taşınmazdaki hissenin satışının 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17. maddesinin 3. fıkrasına uyduğu, hisseli taşınmazın parselde tek hissedarı bulunan hissedarına satılması uygun olacağından, bu nedenle Cırık Mahallesi, imarın 1433 ada, 4 parseldeki 51 m2 Belediyeleri hissesinin, Kıymet Takdir Komisyonunca belirlenen m2 sinin 1.523.08 TL'den toplam 77.677.08 TL bedelle Satılmış oğlu 1963 Kalecik doğumlu O. B.'ye satışının yapılmasına karar verilmiştir.

Davacı vekili, takdir edilen bedelin m2 sinin 200 TL den toplam 10.200 TL ye düşürülmesine ve düşürülen bu bedel üzerinden satış bedelinin tespit edilmesine karar verilmesi istemiyle adli yargı yerinde dava açmıştır.

KALECİK ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ; 30.7.2009 gün ve E:2009/109, K:2009/141 sayı ile, davacı vekili dava dilekçesinde özetle, davalı Kalecik Belediye Başkanlığı'nın Kalecik İlçesi, Şenyurt (Cırık) Mahallesi, 56 ada, 1, 2 ve 4 nolu parsellerin bulunduğu ada üzerinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre yapılan arsa düzenlemesinin, Ankara Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin 22.1.2009 tarih ve 71 sayılı kararı ile onandığını ve kesinleşmesini müteakip Kalecik Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 12.6.2009 tarihinde 1433 ada, 4 nolu parsel olarak 274 m2 sinin müvekkili O. B.'ye, 51 m2 sinin davalı Kalecik Belediyesi'ne ait olmak üzere 325 m2 olarak tescil edildiğini, taşınmazın büyük hissedarı olan müvekkili O. B.'nin 15.6.2009 tarihinde verdiği dilekçe ile davalı Belediyeye ait 51 m2 lik kısmın kendisine satışını talep ettiğini, davalı Belediye Başkanlığının usul ve yasaya aykırı şekilde teşkil edilip takdir ettirdiği m2 birim fiyatının 1.523,08 TL olduğunu, bu bedelin çok fahiş olduğunu, Takdir Komisyonu kararında Belediyenin seçilmiş Encümen üyelerinin ihtirazi kayıtlarının mevcut bulunduğunu belirterek müvekkilinin ileride dava konusu bedeli takdir eden Encümen kararından zarar görmemesi için dava sonuna kadar işlemin durdurulması için tensiple birlikte ihtiyati tedbir konulmasına Mahkemeye sunacakları emsaller ve mahalinde yapılacak keşif ve bilirkişi beyanlarına göre davalı Belediyeye ait 4 nolu parseldeki 51 m2 arsa hissesinin m2 sinin 1.523,08 TL den m2 bedelinin 200,00 TL ye indirilerek davalı Belediyenin müvekkiline satışına karar verdiği 51 m2 arsa hissesinin gerçek değerinin tespit ve tesciline karar verilmesini talep ve dava ettiği, davalı vekilinin Mahkemelerine verdiği 30.7.2009 tarihli cevap dilekçesi ile; dava konusu değer tesbitinin, Belediye Kanunu'nun verdiği yetkiye dayanılarak kurulan Komisyon tarafından yapıldığını, Belediye Encümeni tarafından uygun bulunarak kabul edildiğini, Kıymet Takdir Komisyonlarının kararları tek başına uygulama yeterliliği sağlamadığından, bu kararlar aleyhine dava açılması olasılığı bulunmadığını, davanın bu nedenle husumet ve görevsizlik yönüyle reddinin gerektiğini, davanın Belediye Encümen kararına karşı açıldığı kabul edilirse bu durumda da Belediye Encümeni idari bir birim, kararı da idari bir karar olduğundan davanın idari yargıda açılmasının gerektiğini, imar planı uygulaması nedeniyle arsada Belediye yararına bir pay oluştuğunu, imar uygulaması ile ilgili uyuşmazlıklarda çözüm yerinin idari yargı olduğunu, bu nedenle öncelikle görevsizlik kararı verilmesi gerektiğini, esas açısından dava konusu işleme konu taşınmazın toplam yüzölçümünün 325 m2 olup, bunun 51 m2 sinin müvekkili Belediyeye ait olduğunu, taşınmazın ilçe merkezinde anayola cepheli, 6 kat inşaat izinli ve ticari amaçların gerçekleştirilmesine uygun bir konumda olduğunu, davalı tarafından bu arsa üzerine kurulması planlanan ve projelendirilip ruhsatı alınan yapının 106 şar m2 lik altı adedi katlarda, 190 ar m2 lik iki adedi dubleks toplam sekiz daire bir adet depolu, asma katlı 650 m2 lik dükkan olarak öngörüldüğünü, projeye göre binanın tamamen kaloriferli olduğunu bildirerek davanın öncelikle görevsizlik nedeni ile reddine, olmazsa davanın esas yönünden reddine karar verilmesini talep ettiği, dava konusu taşınmazın tapu kaydı celbedilip incelendiğinde, dava konusu Kalecik İlçesi, Cırık Mahallesinde kain 1433 ada, 4 parsel sayılı taşınmazın 51/325 hissesinin Kalecik Belediye Başkanlığı adına, kalan hissenin davacı O. B. adına tapuda kayıtlı olduğunun anlaşıldığı, davacının iddiası, davalının beyanı, dosyaya celbedilen tapu kaydı, dava konusu taşınmazla ilgili Kalecik Belediye Başkanlığı'nın davacı O. B.'nin çalışma izni talebine ilişkin vermiş olduğu cevabi yazı, Kalecik Belediye Başkanlığı'nın 22.6.2009 tarih ve 2009/12 karar nolu Encümen kararı, inşaatın mühürlendiğine dair Kalecik Belediye Başkanlığı'nın 2009/FEN-04 nolu tutanağı, dosyada mevcut diğer bilgi ve belgeler değerlendirildiğinde; dava konusu değer tespitinin imar planı ve uygulaması yapılması nedeniyle arsada Belediye yararına bir pay oluştuğu, imar uygulaması ile ilgili uyuşmazlıklarda çözüm yerinin idari yargı olduğu kanaatine varılmakla Mahkemelerinin görevsizliği nedeniyle dava dilekçesinin görev yönünden reddine, karar kesinleştikten sonra dosyanın görevli ve yetkili İdare Mahkemesine gönderilmesine karar vermiş; bu karar, YARGITAY 4. HUKUK DAİRESİ'nin; 7.12.2009 gün ve E:2009/13933, K:2009/13796 sayılı kararı ile onanmak suretiyle kesinleşmiştir.

Asliye Hukuk Mahkemesince dosyanın gönderildiği ANKARA 7. İDARE MAHKEMESİ; 10.2.2010 gün ve E:2010/169 sayı ile, davacı Orhan Benli vekili Av. M. K. tarafından, Kalecik Belediye Encümeni'nin 22.6.2009 tarih ve 2009/12 sayılı kararı ile Şenyurt (Cırık) Mahallesi, 1433 ada, 4 parselde kain 51 m2 Belediye hissesinin Kıymet Takdir Komisyonunca yapılan değerleme sonucunda m2'sinin 1.523,08 TL, toplamının ise 77.677,08 TL bedelle satışına ilişkin kararda belirlenen fiyatların m2'sinin 200,00 TL, toplamının ise 10.200,00 TL bedele indirilmesi istemiyle Kalecik Belediyesi'ne karşı dava açıldığı, 5393 sayılı Kanun'un 18. maddesinin e bendinde, "Taşınmaz mal alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması halinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı ayni hak tesisine karar vermek" hükmüne, 34. maddesinin g bendinde ise, "Taşınmaz mal satımına, trampasına ve tahsisine ilişkin meclis kararlarını uygulamak; süresi üç yılı geçmemek üzere kiralanmasına karar vermek" hükmüne yer verildiği, diğer yandan, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17. maddesinin 3. fıkrasında ise, "Ayrıca belediye veya valilikler ile şüyulu olan müstakil inşaat yapmaya müsait bulunan imar parsellerinde, belediye veya valilikler hisselerini parselin diğer hissedarlarına bedel takdiri suretiyle satmaya, ilgililer satın almaktan imtina ederse, şüyuun izalesi suretiyle sattırmaya yetkilidir" hükmünün yer aldığı, dava dosyasının incelenmesinden, davacının, Şenyurt (Cırık) Mahallesi, 1433 ada, 325 m2 yüzölçümlü 4 parsele davalı Kalecik Belediyesi ile birlikte hissedar olduğu, davacının 15.6.2009 tarihli dilekçe ile Belediye hissesini satın almak üzere başvuruda bulunduğu, talebin yukarıda anılan 3194 sayılı Kanun'un 17/3 maddesine uygun görüldüğü, Belediye Kıymet Takdir Komisyonunun 16.6.2009 tarih ve 2009/KTK/01 sayılı kararı ile söz konusu taşınmazın m2'si için 1.523,08 TL bedel belirlendiği, Kalecik Belediyesi Encümeni tarafından da bu değer esas alınmak suretiyle 22.6.2009 tarih ve 2009/12 sayılı karar ile 51 m2 Belediye hissesinin toplam 77.677,08 TL bedelle davacıya satılmasına karar verildiği, davacı tarafından Kıymet Takdir

Komisyonu tarafından belirlenen değerlerin gerçeği yansıtmadığı, emsal satışlar ve resmi değerlerle uyuşmadığı, gerçek değerlerin m2 için 200,00 TL, toplamda ise 10.200,00 TL olması gerektiği ileri sürülerek keşif ve bilirkişi icrasıyla anılan taşınmazın değerinin m2 için 200,00 TL, toplamda ise 10.200,00 TL olarak indirilerek gerçek değerinin tespitine ve adına tapuya tescil edilmesine karar verilmesi istemiyle davanın açıldığının anlaşıldığı, olayda; Kalecik Asliye Hukuk Mahkemesi'nce, 30.7.2009 günlü ve E:2009/109, K:2009/141 sayılı kararla, "...dava konusu değer tespitinin imar planı ve uygulaması yapılması nedeniyle arsada Belediye yararına bir pay oluştuğu, imar uygulaması ile ilgili uyuşmazlıklarda çözüm yeri idari yargı olduğu kanaatine varılmakla..." gerekçesiyle idare mahkemesinin görevli olduğu yönünde karar verilmiş ise de; söz konusu uyuşmazlığın İmar Kanunu'ndan doğmadığı, diğer bir deyişle, davacı ile davalı arasında 3194 sayılı Kanun'un 17/3. maddesinin uygulanması yönünden uyuşmazlık bulunmamakta olup, uyuşmazlığın kaynağı söz konusu madde gereği satışına izin verilen taşınmaz için Belediye Kıymet Takdir Komisyonunun 16.6.2009 tarih ve 2009/KTK/01 sayılı kararı ile belirlenen bedelin yüksek olduğuna ilişkin bulunduğu, idare hukuku kuralları içerisinde kamu hizmetinin yürütülmesi amacıyla kamu gücü kullanılarak tesis edilen idari işlem, eylem ve sözleşmelerden doğan uyuşmazlıklara bakma görevinin idari yargıya ait bulunduğu, 5393 sayılı Kanun'un 18. maddesinin e bendindeki yetkiye istinaden Belediyelerin taşınmazlarını satışa çıkarabilecekleri, bu satışların; İmar Kanunu uyarınca yapılacak satışlar, İmar Affı Kanunu uyarınca yapılacak satışlar, kamu kurumları arasındaki satışlar ve serbest arsa satışları olduğu, taşınmazların satışı sırasında taşınmaza biçilen satış bedeli yüksek bulunduğu takdirde bedelin azaltılmasının, mülkün bulunduğu Asliye Hukuk Mahkemesinde açılan tenkis davasında istenebileceği, bu durumda, bedelin azaltılması iddiasını inceleme ve görüp-çözme görevinin bütünüyle adli yargı mercilerine ait bulunduğu, bedelin Encümen tarafından tayin ve takdirinin konunun niteliğini ve uyuşmazlığın görüm ve çözümünde görevli mahkemeyi değiştirmediği, bu nedenlerle, adli yargının görev alanına giren davada Mahkemelerinin görevli olmadığına, 2247 sayılı Uyuşmazlık Mahkemesinin Kuruluş ve İşleyişi Hakkında Kanun'un 19. maddesi uyarınca görevli yargı yerinin belirlenmesi için dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesi'ne gönderilmesine ve dosya incelemesinin bu konuda Uyuşmazlık Mahkemesi'nce karar verilinceye kadar ertelenmesine karar vermiştir.

İNCELEME VE GEREKÇE :

Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü'nün, Ahmet AKYALÇIN'ın Başkanlığında, Üyeler: Mahmut BİLGEN, Erdoğan BUYURGAN, Sıddık Yıldız, Ayper GÖKTUNA, Muhittin KARATOPRAK ve Sedat ÇELENLİOĞLU'nun katılımlarıyla yapılan 7.2.2011 günlü toplantısında:

I-İLK İNCELEME : Dosya üzerinde 2247 sayılı Yasa'nın 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre; İdare Mahkemesince, 2247 sayılı Yasa'nın 19. maddesine göre başvurulduğu anlaşılmış olup, adli ve idari yargı yerleri arasında doğan görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oybirliği ile karar verildi.

II-ESASIN İNCELENMESİ : Raportör-Hakim Nurdane TOPUZ'un, davanın çözümünde adli yargının görevli olduğu yolundaki raporu ile dosyadaki belgeler okunduktan; ilgili Başsavcılarca görevlendirilen Yargıtay Cumhuriyet Savcısı Dr. İlknur ALTUNTAŞ ile Danıştay Savcısı Mehmet AKKAYA'nın davada adli yargının görevli olduğu yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra GEREĞİ GÖRÜŞÜLÜP DÜŞÜNÜLDÜ :

Dava, Encümence hisseli taşınmazdaki 51 m2 Belediyeleri hissesinin, Kıymet Takdir Komisyonunca belirlenen bedelle davacıya satışının yapılmasına karar verilmesi üzerine takdir edilen bedelin düşürülmesine ve düşürülen bu bedel üzerinden satış bedelinin tespit edilmesine karar verilmesi istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17. maddesinde, "Belediye veya valilik, kendi malı olan veya imar planlarının tatbiki sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla, istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hasıl olan sahalardan müstakil inşaata elverişli olmayan parçaları, bitişiğindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satmak, gayrimenkul sahiplerinin yola giden yerlerden dolayı tahakkuk eden istihkaklarını bedel takdiri suretiyle değiştirmek ve komşu gayrimenkul sahibi takdir edilen bedelle satın almaktan imtina ederse, şüyulandırıp satmak suretiyle imar planına uygunluğunu temin eder.

Bunlardan müstakil inşaata elverişli olanları, kamu yararı için, belediye veya valilikçe yeri alınan şahısların muvafakatları halinde istihkaklarına karşılık olarak bedel takdiri ve icabında denklik temini suretiyle değiştirmeye belediye ve valilik yetkilidir.

Ayrıca belediye veya valilikler ile şüyulu olan müstakil inşaat yapmaya müsait bulunan imar parsellerinde, belediye veya valilikler, hisselerini parselin diğer hissedarlarına bedel takdiri suretiyle satmaya, ilgililer satın almaktan imtina ederse, şüyuun izalesi suretiyle sattırmaya yetkilidir.

Bu maddeye göre bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz şekilleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yapılır" denilmiştir.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun "Dava hakkı" başlığını taşıyan 14. maddesinde(Değişik: 24/4/2001 - 4650/7 md.) ise, "Kamulaştırmaya konu taşınmaz malın maliki tarafından 10 uncu madde gereğince mahkemece yapılan tebligat gününden, kendilerine tebligat yapılamayanlara tebligat yerine geçmek üzere mahkemece gazete ile yapılan ilan tarihinden itibaren otuz gün içinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal ve maddi hatalara karşı da adli yargıda düzeltim davası açılabilir...

..." hükmü yer almıştır.

Olayda, Encümence hisseli taşınmazdaki 51 m2 Belediyeleri hissesinin, Kıymet Takdir Komisyonunca belirlenen bedelle davacıya satışının yapılmasına karar verilmesi üzerine takdir edilen bedelin düşürülmesine ve düşürülen bu bedel üzerinden satış bedelinin tespit edilmesine karar verilmesi istemiyle dava açılmıştır.

Belirtilen durum karşısında, açılan davanın, davacıya satışına karar verilen 51 m2 belediye hissesine karşılık belirlenen bedelin azaltılması istemine ilişkin olduğu gözetildiğinde, ihtilafın görüm ve çözümünün, 2942 sayılı Yasa'nın 14. maddesi kapsamına göre adli yargı yerine ait olduğu sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, İdare Mahkemesince yapılan başvurunun kabulü ile Asliye Hukuk Mahkemesince verilen görevsizlik kararının kaldırılması gerekmiştir.

SONUÇ : Davanın çözümünde ADLİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle Ankara 7. İdare Mahkemesi'nce yapılan BAŞVURUNUN KABULÜ ile Kalecik Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 30.7.2009 gün ve E:2009/109, K:2009/141 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA, 7.2.2011 gününde OYBİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.