T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ
HUKUK BÖLÜMÜ
ESAS NO : 2015 / 816
KARAR NO : 2015 / 864
KARAR TR : 28.12.2015

ÖZET: Davacınıntapu tahsis belgesi ile hak sahibi bulunduğu ve 4706 sayılı Kanun uyarınca davalı idareden satın aldığı taşınmazın, davalı idare adına olan tapu kaydının iptal edilerek davacı adına tescili istemiyle açılan davanın, davanın sebebini oluşturan sözleşmenin 4706 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde idarenin tek taraflı, kamu gücüne dayalı ve idareye üstün hak ve yetkiler tanıyan idari bir sözleşme niteliğinde olması nedeni ile 2577 sayılı Kanun'un 2. Maddesi gereğince İDARİ YARGI YERİNDE çözümlenmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacı : S.Ç.
Vekili : Av.C.D.
Davalı : İstanbul B.B.B.
Vekili : Av.N.K.

O L A Y : Davacı vekili dava dilekçesinde özetle; İstanbul ili Eyüp ilçesi Alibeyköy Mahallesi 88 pafta, 33 ada, 2 parselde (yeni F21C19B3C pafta, 4 parsel, 824 ada) sayılı, üzerinde davacıya ait tapu tahsis belgesi bulunan gecekondunun, 4706 sayılı Yasa uyarınca davacıya "peşin satışı yapılan hazine taşınmazlarına ait satış sözleşmesi" ile satışının yapıldığını, ancak davalının, davalıya ait yerin tapusunu devretmediğini belirterek; davalı adına kayıtlı olup da tapuda tahsis edilen ve resmi sözleşmeyle satışı yapılan gayrimenkulün, davalı adına olan tapu kaydının iptaliyle davacı adına tesciline karar verilmesi istemi ile adli yargı yerinde dava açılmıştır.

Davalı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı vekili süresi içerisinde sunduğu cevap dilekçesinde özetle; görev itirazında bulunmuştur.

İstanbul 19. Asliye Hukuk Mahkemesi:06.02.2015 gün ve 2014/183 Esas sayı ile, davalı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı vekilinin görev itirazının reddine karar vermiştir.

Davalı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı vekilinin idari yargı yararına olumlu görev uyuşmazlığı çıkartılması yolunda süresi içinde verdiği dilekçe üzerine, dava dosyasının onaylı bir örneği Danıştay Başsavcılığı'na gönderilmiştir.

Danıştay Başsavcısı:10.09.2015 tarih ve 2015/81 Esas nolu yazısı ile: "…2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun 10. maddesinde, bu Kanun hükümlerine göre, hazine, belediye, il özel idaresine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa veya araziler üzerinde, gecekondu sahiplerince yapılmış yapıların, 12. madde hükümlerine göre tespit ettirildikten sonra, kayıt maliki kamu kuruluşunca bu yerin hak sahibine tahsis edileceği ve bu tahsisin yapıldığının tapu sicilinin beyanlar hanesinde gösterilerek ilgilisine "Tapu Tahsis Belgesi" verileceği; tapu tahsis belgesinin, ıslah imar planı veya kadastro planları yapıldıktan sonra hak sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil edeceği, hak sahibi olmadığı halde tapu verilen kişilerin tapularının resen iptal edileceği hükme bağlanmıştır.

4706 sayılı Hâzineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5. maddesinin 6. fıkrasında ;"Belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup, Bakanlıkça tespit edilen, Hâzineye ait taşınmazlardan, 31.12.2000 tarihinden önce üzerinde yapılanma olanlar; Hazine adına tescil tarihine bakılmaksızın öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine satılmak ya da genel hükümlere göre değerlendirilmek üzere ilgili belediyelere bedelsiz olarak devredilir. Bu şekilde devredilen taşınmazlar, haczedilemez ve üzerinde üçüncü kişiler lehine herhangi bir sınırlı ayni hak tesis edilemez. Bu taşınmazlar belediyelerce öncelikle talepleri üzerine yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine, rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. Bu suretle yapılacak satışlarda satış bedeli, en az yüzde onu peşin ödenmek üzere beş yıla kadar taksitlendirilebilir. Taksit tutarlarına kanunî faiz oranının yarısı uygulanır. Taksitle satışa esas bedel ile taksit süresi ve sayısını belirlemeye belediyeler yetkilidir." hükmüne yer verilmiştir.

Dosyanın incelenmesinden, İstanbul İli, Eyüp İlçesi Alibeyköy Mahallesi, 88 pafta, 33 ada, 2 parsel sayılı Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait taşınmaz üzerindeki gecekondu nedeniyle 2981 sayılı Yasa uyarınca davacı adına tapu tahsis belgesi düzenlendiği, davacı tarafından taşınmaz bedelinin ödendiği öne sürülen taşınmazın 4706 sayılı Yasanın geçici 4. maddesi uyarınca trampa edilerek Hazine adına tescilinden sonra İstanbul Büyükşehir Belediyesi adına devredilerek tescil edildiği, daha sonra davacı tarafından taşınmazın kendisine satılmasının istenilmesi üzerine davalı idare adına satış yapma yetkisi verilen Eyüp Belediye Başkanlığınca 31.10.2013 günlü, 1924 sayılı encümen kararı ile taşınmazın davacıya satışına karar verildiği, satış bedelinin ödendiği ve buna ilişkin olarak 03.12.2013 tarihli Peşin Satışı Yapılan Hazine Taşınmazlarına Ait Satış Sözleşmesinin imzalandığı, ancak taşınmazın tapusunun davacı adına tescil edilmemesi üzerine davalı idare adına olan tapu kaydının iptal edilerek davacı adına tescili istemiyle bakılan davanın açıldığı, davalı idare tarafından, 4706 sayılı Yasa kapsamındaki taşınmaza ilişkin olarak Kabataş-Mahmutbey metro

hattında kalıp kalmadığı hususunda çalışmalar tamamlanmadan tapu işlemlerinin gerçekleştirilemeyeceğinin öne sürüldüğü anlaşılmıştır.

4706 sayılı Yasa hükümlerine göre, idarenin hak sahibi olan kişilere tapu vermek konusundaki yetkisi idari nitelik taşıyan uygulama işlemlerinin bir sonucu olarak kullanılmakta ve bu yolla kurulan mülkiyet de Medeni Kanun hükümleri dışında idari bir işlemin icrası niteliğini taşımaktadır.

Olayda, 2981 sayılı Yasa hükümleri uyarınca davacı tarafından yapılan başvuru üzerine tapu tahsis belgesi verilen gecekondunun bulunduğu taşınmazın 4706 sayılı Yasa kapsamına alındıktan sonra, hak sahibi olarak kabul edilen davacıya satılmasına ilişkin işlem ve davacıya tapu verilmemesi yolundaki işlemler, 4706 sayılı Yasa uyarınca yürütülen hizmetin yerine getirilmesine yönelik, kamu gücüne dayanılarak tesis edilen tek taraflı kesin ve yürütülmesi zorunlu idari işlem niteliğinde olup, bu işlemlerin yargısal denetiminin idari yargı yerlerince yapılacağı açıktır.

Bu durumda, davacının istemi her ne kadar, tapu iptali ve adına tescili içerse de, bu istem, taşınmazın Medeni Kanun hükümleri uyarınca adına tescilini sağlamaya yönelik olmayıp, 2981 ve 4706 sayılı Yasa'da öngörülen hak sahipliği hükümleri uyarınca taşınmazın tescilinin gerçekleştirilmesine ilişkin olması, dolayısıyla kamu hukukundan kaynaklanan bir tescil isteminin söz konusu olması nedeniyle, davacının talebinin 4706 sayılı Yasada öngörülen hak sahipliği esaslarına uygun olup olmadığının belirlenmesinden kaynaklanan uyuşmazlığın çözümünde idari yargı yerleri görevli bulunmaktadır." demek suretiyle 2247 sayılı Yasanın 10'uncu maddesi uyarınca olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılmasına ve dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmesine karar vermiştir.

İNCELEME VE GEREKÇE :

Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü'nün, Serdar ÖZGÜLDÜR'ün Başkanlığında, Üyeler: Ali ÇOLAK, Yusuf Ziyaattin CENİK, Alaittin Ali ÖĞÜŞ, Süleyman Hilmi AYDIN, Mehmet AKBULUT ve Yüksel DOĞAN'ın katılımlarıyla yapılan 28.12.2015 günlü toplantısında:

I-İLK İNCELEME:Dosya üzerinde 2247 sayılı Yasa'nın 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre, davalı Gebze Belediye Başkanlığı vekilinin anılan Yasanın 10. maddesinde öngörülen yönteme uygun olarak yaptığı görev itirazının reddedilmesi ve dahi 12. maddede belirtilen süre içinde başvuruda bulunması üzerine, Danıştay Başsavcısı'nca 10.maddede öngörülen biçimde, olumlu görev uyuşmazlığı çıkarıldığı anlaşılmaktadır. Usule ilişkin herhangi bir noksanlık bulunmadığından görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oy birliği ile karar verildi.

II-ESASIN İNCELENMESİ: Raportör-Hakim Birgül YİĞİT'in, davanın çözümünde idari yargının görevli olduğu yolundaki raporu ile dosyadaki belgeler okunduktan; ilgili Başsavcılarca görevlendirilen Yargıtay Cumhuriyet Savcısı Uğurtan ALTUN ile Danıştay Savcısı Yakup BAL'ın davada idari yargının görevli olduğu yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra GEREĞİ GÖRÜŞÜLÜP DÜŞÜNÜLDÜ:

Dava, İstanbul ili, Eyüp ilçesi, Alibeyköy Mahallesi, F21C19B3C pafta, 824 ada, 4 parsel (eski 88 pafta, 33 ada, 2 parsel) sayılı, üzerinde davacıya ait tapu tahsis belgesi bulunan gecekondunun yer aldığı ve 4706 sayılı Yasa uyarınca davacıya satışı yapılan taşınmazın davalı idare adına olan tapu kaydının iptal edilerek davacı adına tescili istemiyle açılmıştır.

Davacı dilekçesi içeriğinden, davacının davaya konu taşınmazın davalı idare adına olan tapusunun iptali ile kendi adına tesciline karar verilmesini talep ettiği anlaşılmaktadır.Açılan davada görevli yargı yerinin belirlenmesi açısından, ilk olarak davacının bu talebinin dayanağını oluşturan bilgi ve belgelerin incelenmesi, sonrasında davaya konu istemin dayanağı işlemin tespit edilmesi ve bu işlemin hukuki niteliğinin belirlenmesi gerekmektedir.

a)Dosya kapsamında bulunan bilgi ve belgeler:

Dava dosyasının incelenmesi neticesinde; davacının İstanbul ili Eyüp ilçesi Alibeyköy Mahallesi 88 pafta, 33 ada, 2 parselde (yeni F21C19B3C pafta, 4 parsel, 824 ada) sayılı taşınmazda bulunan 376 m2Lik tek katlı yığma binanın maliki olduğu, kendisine 16.01.1985 tarih ve 586 yevmiye numaralı tapu tahsis belgesinin verildiği, dava konusu alanda 2003 yılında 4076 sayılı Kanun uyarınca tapu tahsis belgelerinin tapu belgelerinin verilmesi işlemlerine başlanıldığı, bu kapsamda davacının evinin de içinde bulunduğu parsel için 103.238,80 TL kıymet takdir edildiği, Eyüp Belediye Başkanlığı'nın 31.10.2013 gün ve22150408-302.03-1924 sayılı kararı ile davaya konu taşınmazın bedeli karşılığında davacı adına tesciline karar verildiği ve davacı ile davalı Belediye Başkanlığı arasında 03.12.2013 tarihli' Peşin Satış Yapılan Hazine Taşınmazlarına ait Satış Sözleşmesi'nin imzalandığı, davacının sözleşmeye istinaden satış bedelini 03.12.2013 tarihinde Ziraat Bankası'na yatırdığı, ancak taşınmazın davacı adına tapuya kaydedilmediği, davacının bunun üzerine incelemeye konu davayı açtığı tespit edilmiştir.

Dosya kapsamında bulunan İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'na ait; 02.12.2013 gün ve 3464 sayılı Yazıda; "İlgi yazınızda Eyüp ilçesi dâhilinde bulunan 4706 sayılı kanunun 5. Maddesine göre öncelikle üzerindeki yapı sahiplerine satışı yapılmak üzere satışı planlanan parsellere ait görüşümüz sorulmaktadır.

Söz konusu bölge 07/11/2010 tarihli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Kabataş-Beşiktaş-Şişli-Alibeyköy-Tekstilkent-Mahmutbey arası Metro hattı Uygulama İmar Planlarına göre etkilenme alanında kalmaktadır. Hattın Mecidiyeköy-Mahmutbey arası İnşaat ihalesi 8/10/2013 tarihinde gerçekleşmiş olup, isteklilerin tekliflerini değerlendirme ve sözleşme yapılma süreci devam etmektedir.

300 ada 8-9-23-24-25 ve 26 parseller 564 ada 1 parsel 28 ada 3-4-5 parseller 53 ada 21-56-28-25-18-17 parseller ve 33 ada 2-13 ve 14 parseller ekteki planda görüldüğü gibi kamulaştırma alanında kalmaktadır. Ekte verilen güzergah planına göre hattın üzerinde ve 20 metre sağında ve solunda kalan parseller ise etkilenme alanında kalmaktadır.

Buna göre kamulaştırma alanında kalan parsellerin satışlarının yapılmaması, etkilenme alanında kalan parsellerin durumu için ise sözleşme imzalanmasına müteakip yapılacak çalışmalar sonunda karar verilmesi gerekmekledir." Denilmek sureti ile, davaya konu parselin de içinde bulunduğu kimi parsellerin metro hattı kamulaştırma güzergahında bulunması nedeni ile satışının uygun olmadığı belirtilmiştir.

Dosya içinde bulunan İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'na ait 10.04.2014 gün ve 3280 sayılı yazıda; "4706 sayılı Kanunun 5.Maddesine istinaden satışı planlanan Eyüp İlçesi, Alibeyköy ve Güzeltepe Mahallelerinde bulunan taşınmazların, Projesi Müdürlüğünüz tarafından yürütülen Kabataş-Beşiktaş-Şişli-Alibeyköy-Tekstilkent-Mahmutbey arası metro hattından olumsuz etkilenip etkilenmeyeceği, etkilenen parseller var ise satışının yapılması hakkında görüşünüzün tarafımıza bildirilmesi ilgi (a) sayılı yazımızla talep edilmiş ve ilgi (b) cevabı yazınızda 07/11/2010 tarihli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Kabataş-Beşiktaş-Şişli-Alibeyköy-Tekstilkent-Mahmutbey arası Metro Hattı Uygulama İmar Planlarına göre etkilenme alanında kalan taşınmazlardan , 300 ada 8-9-23-24-25 ve 26 parseller, 564 ada 1 parsel 28 ada 3-4-5 parseller, 53 ada 21-56-28-25-18-17 parseller ve 33 ada 2-13 ve 14 parsellerin satışlarının yapılmaması, ekte verilen güzergah planına göre hattın üzerinde ve 20 metre sağında ve solunda kalan parsellerin etkilenme alanında kalmakta olduğu için, hattın inşaat ihalesi sonucu yapılacak sözleşmenin imzalanmasına müteakip yapılacak çalışmalar sonucunda satışlarının yapılıp yapılmamasına karar verileceği belirtilmiştir.

İlgi (b) sayılı yazınız çerçevesinde yukarıda belirtilen taşınmazlar ile birlikte etkilenme alanında kalmakta olan ekli listede bilgileri verilen 76 adet taşınmaz tespit edilmiş ve ilgililerine bu aşamada satış yapılamayacağı bildirilmiştir." denilmek sureti ile alanda gerçekleştirilen metro çalışmaları nedeni ile davaya konu taşınmazın da içinde bulunduğu, kimi parsellerin satışının yapılmaması yönünde görüş bildirildiği anlaşılmaktadır.

Yine dosya içinde bulunan Eyüp 4. Noterliği'ne ait 23.10.2013 gün ve 23030 yevmiye numaralı taahhütnamede davacının; "Taşınmazın devrinde veya satışında herhangi bir nedenle sakınca olduğu sonradan ulaşılması halinde, üzerindeki tüm muhdesatla birlikte kayıtsız ye şartsız olarak Maliye Hazinesi adına ladesine muvafakat edeceğimi, herhangi bir hak ve tazminat talep etmeyeceğimi, taşınmaz İçin ödenen satış bedelinin faizsiz olarak tarafima ladesini veya satış tarihinden itibaren geçen süre için haksız kullanımdan dolayı Mahalli Milli Emlak Takdir Komisyonunca tahakkuk ettirilecek bedellerin satış bedelinden mahsubunu, bu bedelin kullanım bedelini ve diğer giderleri karşılamaması halinde oluşacak farkı idarenin belirleyeceği sürelerde nakden ve İtirazsız olarak ödeyeceğimi kayıtsız ve şartsız Kabul ve Taahhüt ederim." Şeklindeki beyanı ile, dava konusu taşınmaza ilişkin taahhüt verdiği;

Eyüp 4. Noterliği'ne ait 23.10.2013 gün ve 23029 yevmiye numaralı taahhütnamede davacının;"İstanbul İli Eyüp İlçesi Alibey Mahallesi F21 Pafta E 24 Ada 4 Parsel sayılı taşınmazın üzerinde bulunan yapınınMaliye Hazinesinden 4916 sayılı yasa İle değişik 4706 sayılı yasaya göre Belediyenize devri doğrultusunda gerekil işlemlerin yapılabilmesi ve kullandığım yere alt tapunun verilmesi için 775 ve 2490-2981-3290-3366 sayılı yasalara göre almış olduğum arsa tahsis veya tapu tahsis belgesi ile edindiğim tüm haklardan feragat ederim. Ayrıca 4706 sayılı kanunun 5.maddesi gereğince belirlenecek arsa bedelinin Belediye Başkanlığının göstereceği hesap numarasına yatıracağımı, feragat ettiğim haklarım ve fer'ileri açısından İleride idari ve Adli yargıda maddi veya manevi talepli herhangi bir dava açmayacağımı, ayrıca Tapu tescil tarihinden itibaren Altı Ay içerisinde İmar İstikametine veya komşu parsellere olan tecavüzümü hiçbir İtiraza gerek kalmadan kaldıracağımı kabul ve taahhüt ederim." şeklindeki beyanı ile, tapu tahsis belgesinin kendisine tanıdığı haklardan feragat ettiği ve 4706 sayılı Kanun'un 5 maddesi gereğince öngörülen yükümlülükleri yerine getirmeyi taahhüt ettiği anlaşılmaktadır.

Davacı ile Eyüp Belediye Başkanlığı arasında imzalanan 03.12.2013 tarihli sözleşme incelendiğinde, satışa konu taşınmazın İstanbul İli Eyüp İlçesi Alibey Mahallesi F 21 824 Ada 4 Parsel olduğu, satıcının Eyüp İlçe Belediye Başkanlığı, alıcının ise Sedat Çatkın olarak gösterildiği, hazine payının tam hisse ve satış bedelinin 103.238,80 TL olarak belirlendiği anlaşılmaktadır.Sözleşmenin 'Uygulanacak Hükümler' başlıklı 7. Maddesinde; " bu sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde Hazineye Ait Malların Değerlendirilmesi Hakkında Kanun ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır' denildiği; bu şekilde sözleşmenin 4706 sayılı Kanun kapsamında hazırlanan ve uygulanan bir sözleşme olduğunun ortaya konulduğu, Sözleşmenin 'Diğer Hükümler' başlıklı 9. Maddesinde; "Hak sahibi müşteri, taşınmazın kendisine devrinde veya satışı hususunda yasal bir engelin varlığının sonradan ortaya çıkması halinde, taşınmazın üzerindeki tüm muhdesatıyla birlikte kayıtsız ve şartsız olarak idareye iadesini kabul ettiğini, taşınmazın üzerinde herhangi bir hak ve tazminat talep etmeyeceğini, taşınmaz için ödenen satış bedelinin faizsiz olarak tarafina/taraflarına iadesini veya satış tarihinden itibaren geçen şiire için haksız kullanımdan dolayı mahalli milli emlak takdir komisyonunca tahakkuk ettirilecek bedellerin satış bedelinden mahsubunu, satış bedelinin haksız kullanım bedelini ve diğer giderleri karşılamaması halinde ortaya çıkan farkı idarenin belirleyeceği sürelerde nakden ve itirazsız olarak ödeyeceğini kabul ve taahhüt eder." denildiği, bu şekilde davacının tek taraflı bir taahhüt ile bağlı kılındığı tespit edilmiştir.

Tüm bilgi ve belgeler ile birlikte dava dilekçesi ele alındığında davacının 4706 sayılı Kanun'un 5. Maddesi kapsamında gerçekleştirilen işlemler neticesinde, davacının 4706 sayılı Kanun'un 5. Maddesinde öngörülen tüm yükümlülüklerini gereği gibi yerine getirmesine rağmen, davaya konu taşınmazın adına tapuya kaydedilmemesinin hukuka aykırı olduğunu ileri sürerek, taşınmazın adına tesciline karar verilmesini istediği anlaşılmaktadır. Nitekim davacı 4706 sayılı Kanun kapsamında yapılacak işlemlere esas olmak üzere Tapu Tahsis belgesinin kendisine tanıdığı haklardan noter onaylı feragatname ile vazgeçmiş ve aynı feragatnamede satış bedelini ödeme taahhüdünde bulunmuştur.

b)Davaya konu istemin dayanağını oluşturan işlem ve hukuki niteliği:

Dava dilekçesinde davacı, davaya konu taşınmazı davalı idareden usulüne uygun sözleşme ile satın aldığını ve fakat sözleşme ile üstlenilen yükümlülüklerin yerine getirilmesine rağmen taşınmazın tapusunun kendisine verilmediğini belirterek, taşınmazın tapusunun kendi adına tesciline karar verilmesini talep etmektedir. Her ne kadar dilekçe içeriğinde, davacı tarafından 2981 sayılı Yasa uyarınca kendisine verilen tapu tahsis belgesinden bahsedilmiş ise de, söz konusu belgenin tandığı hakka istinaden tescil talebinde bulunulmadığı, tescil talebinin davalı idare ile imzalanan taşınmaz satış sözleşmesi ve bu sözleşme gereğince davalı idare adına yatırılan sözleşeme bedeline istinaden talep edildiği anlaşılmaktadır. Bu nedenle davacının talebinin dayanağını oluşturan işlem 16.01.1985 tarih ve 586 sayılı tapu tahsis belgesi değil, davalı idarenin verdiği yetkiye istinaden Eyüp Belediye Başkanlığı ile davacı arasında imzalanan taşınmaz satım sözleşmesidir. Sözleşmenin yukarıda incelenen maddelerinden, 4706 sayılı Kanun'un 5. Maddesi kapsamında yapıldığı anlaşılmaktadır.

4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 1. Maddesinde; "Bu Kanunun amacı; Hazineye ait taşınmazların daha kısa sürede ekonomiye kazandırılmasıdır. Bu Kanunda geçen Bakanlık deyimi Maliye Bakanlığını ifade eder." denilmek sureti ile, Kanun'un amacı ortaya konulmuş ve hazine mallarının satımı konusunda 4706 sayılı Kanunla belirlenen usullerin uygulanması gerektiği belirtilmiştir

Aynı Kanun'un 5. Maddesinin 6. Fıkrasında " Belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup, Bakanlıkça tespit edilen Hazineye ait taşınmazlardan, 31/12/2000 tarihinden önce üzerinde yapılanma olanlar; (Ek ibare: 23/07/2010-6009 S.K/33.md.) Hazine adına tescil tarihine bakılmaksızın öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine satılmak ya da genel hükümlere göre değerlendirilmek üzere ilgili belediyelere bedelsiz olarak devredilir. Bu şekilde devredilen taşınmazlar, haczedilemez ve üzerinde üçüncü kişiler lehine herhangi bir sınırlı ayni hak tesis edilemez. Bu taşınmazlar belediyelerce öncelikle talepleri üzerine yapı sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine, rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. (Değişik cümle: 23/07/2010-6009 S.K/33.md.) Bu suretle yapılacak satışlarda satış bedeli, en az yüzde onu peşin ödenmek üzere beş yıla kadar taksitlendirilebilir. Taksit tutarlarına kanuni faiz oranının yarısı uygulanır. Taksitle satışa esas bedel ile taksit süresi ve sayısını belirlemeye belediyeler yetkilidir." Denilmek sureti ile hazineye ait ve fakat Belediye'nin mücavir alanı içinde olup üzerinde 3. Kişilere ait taşınmazların satımı konusunda izlenmesi gereken usul ve esaslara yer verilmiştir.

Aynı Kanunun 5. Maddesinin 7. Fıkrasında ise; " Bu taşınmazlardan gerekli olanlar için öncelikle imar planları veya imar uygulaması yapılır. Belediyelerce imar planı ve/veya imar uygulaması yapılmadan kadastral parsel üzerinden yapılan satışlarda, düzenleme ortaklık paylarına ilave olarak, satışı yapılan arazinin düzenlemeden önceki yüzölçümünün %20'sinin, satış bedelinden aynı oranda düşülmek kaydıyla eğitim ve sağlık tesisleri ile diğer resmi tesis alanları için ayrılabileceğine ve bu amaçla ayrılan alanların bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde Hazine adına resen tescil edileceğine dair tapu kütüğüne şerh konulur." Denilmek sureti ile hazineye ait taşınmazların satımından önce yapılması gereken düzenlemelere yer verilmiştir.

Aynı Kanunun 5. Maddesinin 8. Fıkrasında; " Yapılacak yazılı tebligat tarihinden itibaren bir yıl içinde satın alınma talebinde bulunulmayan veya üzerinde yapılanma olmayan ve bu madde kapsamında devredilen taşınmazlar genel hükümlere göre belediyece satılabilir. Devir tarihinden itibaren üç yıl içinde belediyece satılamayan taşınmazlar, belediyelerin muvafakatine ve hükme gerek olmaksızın Hazine adına resen tescil edilir. (Ek cümle: 23/07/2010-6009 S.K/33.md.) Bu süre Bakanlık tarafından 5 yıla kadar uzatılabilir." Denilmek sureti ile hazine adına kayıtlı taşınmazı satın almak isteyen kişinin izlemesi gereken usul, prosedür belirlenmiştir

Aynı Kanunun 5. Maddesinin 9. Fıkrasında; " Belediyece satılan taşınmazların satış bedelleri, alıcıları tarafından Bakanlıkça belirlenecek saymanlık hesabına yatırılır. Bu bedeller hiçbir şekilde haczedilemez. Tahsil edilen bedellerden beşinci fıkraya göre pay ayrılır." Denilmek sureti ile satımına karar verilen taşınmaz bedelinin tahsil usulü ortaya konulmuştur.

Aynı Kanunun 5. Maddesinin 10. Fıkrasında; "(Ek fıkra: 23/07/2010-6009 S.K/33.md.) Bu maddenin altıncı fıkrası uyarınca ilgili belediyelere bedelsiz olarak devredilen taşınmazların yapı sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine doğrudan satılması halinde, ilgili belediyelerin devre ilişkin taleplerinin defterdarlık veya malmüdürlüğüne intikal tarihinden itibaren ecrimisil alınmaz. Ancak taşınmazların genel hükümlere göre değerlendirilmesi halinde ecrimisil alınır." Şeklindeki düzenleme ile, 3 kişilerin kullanımında olan ve fakat hazine tarafından satımının gerçekleştirilmesi için Belediye Başkanlığı'na devredilen taşınmazlara ilişkin haksız kullanım bedelinin ne şekilde değerlendirileceği düzenlenmiştir.

4706 sayılı Kanun'un belirtilen maddelerinde, hazine adına kayıtlı bir taşınmazın, taşınmaz üzerinde zilyetlikle hak sahibi olan kişiye satılmasına ilişkin usul ve esaslar ayrıntılı şekilde düzenlenmiştir. Dava dosyası içeriği bu yasal düzenlemeler kapsamında ele alındığında, davaya konu parsellerin, öncesinde Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne ait olduğu, Milli Emlak Müdürlüğü ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı arasında imzalanan 065.05.2011 tarihli protokol ile davaya konu taşınmazın da içinde bulunduğu parsellerin İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'na devredildiği, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nın da Eyüp Belediye Başkanlığı ile imzaladığı ortak hizmet ve işbirliği protokolü gereğince, davaya konu taşınmazın da içinde bulunduğu kimi taşınmazların satış işlemleri gerçekleştirmek üzere Eyüp İlçe Belediye Başkanlığı'nın görevli kılındığı görülmektedir. Eyüp Belediye Başkanlığı da kendisine verilen bu yetkiye istinaden davaya konu taşınmazın davacıya satışı için sözleşme imzalamış ancak satış işleminin gereğini, dava konusu parselin metro hattı kamulaştırma alanı kapsamında kalması nedeni ile gerçekleştirememiştir. Davacı da, yapılan sözleşmeye istinaden, sözleşme gereğinin yerine getirilmemesi sureti ile taşınmazın tapuda adına tescil edilmemesi nedeni ile tapu iptal ve tescil davası açmıştır. Bu anlamda dava konusu sözleşmenin, 4706 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde idarenin tek taraflı, kamu gücüne dayalı ve idareye üstün hak ve yetkiler tanıyan idari bir sözleşme niteliğinde olduğu sonucuna varılmakla, bu sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüğün yerine getirilmemesinden kaynaklanan davanın,2577 sayılı Kanun'un 2. Maddesi gereğince idari yargı yerinde görülmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, Danıştay Başsavcısı'nca yapılan başvurunun kabulü ile, davalı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı vekilinin görev itirazının İstanbul 19.Asliye Hukuk Mahkemesi'nce reddine ilişkin 06.02.2015 gün ve 2014/183 Esas sayılı kararın kaldırılması gerekmiştir.

S O N U Ç : Davanın çözümünde İDARİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle Danıştay Başsavcısı'nca yapılan BAŞVURUNUN KABULÜ ile, davalı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı vekilinin görev itirazının İstanbul 19.Asliye Hukuk Mahkemesi'nce reddine ilişkin 06.02.2015 gün ve 2014/183 Esas sayılı KARARININ KALDIRILMASINA, 28.12.2015 gününde OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye
Serdar	Ali	Yusuf Ziyaattin	Alaittin Ali
ÖZGÜLDÜR	ÇOLAK	CENİK	ÖĞÜŞ

Üye	Üye	Üye
Süleyman Hilmi	Mehmet	Yüksel
AYDIN	AKBULUT	DOĞAN