T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ
HUKUK BÖLÜMÜ
ESAS NO : 2015 / 385
KARAR NO : 2015 / 397
KARAR TR : 1.6.2015

ÖZET : İstanbul İli, EyüpİlçesiGöktürk Köyü'nde bulunan ve 4706 sayılı Kanun uyarınca hak sahiplerine ve haleflerine ya da kanuni temsilcilerine rayiç bedel üzerinden satılması için bedelsiz olarak Eyüp (Eski Göktürk Belediyesi) Belediyesi'ne devredilen taşınmazın, mülga Göktürk Belediyesi Encümeni'nin kararlarıyla 2005-2008 yılları arasında yapılan satışlarının rayiç bedelin çok altında olduğu nedeniyle oluştuğu önesürülen Hazine zararının tazmini istemiyle açılan davanın, İDARİ YARGIYERİNDE çözümlenmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacı : Adli Yargıda
Maliye Hazinesine izafeten İstanbul Muhakemat Müdürlüğü
Vekili : Av.S.B.
İdari Yargıda
Maliye Bakanlığı-İstanbul Defterdarlığı Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı
Vekili : Av.H.Ş.
Davalı : Eyüp (Mülga Göktürk) Belediye Başkanlığı
Vekili : Av. B.N.K.

O L A Y : Davacı vekili dava dilekçesinde aynen "1-Eyüp İlçesi Göktürk Köyü, Üstküme Sokak, Pınar Sokak, Kaynak Sokak, Dilek Sokak, Çeşmebaşı Caddesi, Göze Sokak ve M.Emlak Denetmen ve Kontrolörlerinin raporlarında bahsedilen diğer adreslerdeki ayrı ayrı Hazineye ait taşınmazların, sosyal amaçlı olarak çıkarılan 4706 sayılı Yasa gereği üzerindeki şagillerine (hak sahiplerine) satılmak üzere Eyüp(mülga Göktürk) Belediyesine devredilmiştir.

Eyüp (Mülga Göktürk) Belediyesi 4706 s.y. gereği encümen kararıyla davaya konu taşınmazları kendi belirlediği rayiç değer üzerinden hak sahiplerine satmış ve Hazineden devraldığı tapularını hak sahiplerine devretmiştir.

Bu davanın çıkış sebebi:

İstanbul Defterdarlığı Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi başkanlığının 27.05.2009 gün ve 48612 sayılı yazılarına göre;

2-Dava dilekçemiz ekinde mevcut evraka göre;

A- 4706 s.y. uyarınca yapılan satışların rayiç bedellerini inceleyen Mili Emlak Başkontrolörü Faruk Uğur'un 19.06.2008 gün ve 2008/2 sayılı raporuna göre(raporun 12. sayfasının sonuç ve kanaat isimli bölümünün B-2/b bölümü);

"2005 yılında Göktürk Belediyesine devredilen 27 adet parselin tamamının Göktürk Belediye Encümeninin kararlarıyla yapılan satışlarının rayiç değer karşılaştırma ve incelemesi sonucu, rayiç değerlerinin çok zararına sebebiyet verecek şekilde satıldığı, oysa ki 4706 s.y.nın 6.bendine göre rayiç fiyattan satılması gerektiği, belirtilen raporun III/D-2/a,b,c,d ve e bölümlerinde gösterilen toplam 27 adet, 8.077,40 m2 taşınmazın, aynı imara haiz ve aynı sokakta bulunan taşınmazların emsal rayiç fiyatlarının çok altında satılmaları sonucu oluşan ve hazine payına düşen 4.488.242,40 TL'nin hazine adına tahsili için dava açılması",

B- Yine Milli Emlak Denetmeni Erdal Kömür tarafından düzenlenen 07.10.2008 gün ve 2008/13 sayılı basit rapor ve 24.09.2008 gün ve 2008/12 sayılı basit rapor gereği ; "incelenen taşınmazların rayiç değer altında satılması sonucu hazine payına düşen 2.237.159,12 TL'nin",

ki toplam: 4.488.242,40 + 2.237.159,12= 6.725.401.52 TL'nin hazine adına tahsili için dava açılması, yine yazımız ekinde mevcut Maliye Bakanlığı Başhukuk Müşavirliği ve Muhakemat Müdürlüğünün 15.06.2003 gün ve 21814 sayılı yazılarıyla belirtilmiştir.

Yukarıda açıklanan nedenlerle, rayiç değerlerin altında yapılan satışlar nedeniyle oluşan hazine zararının telafisi

için işbu davayı açmak zarureti doğmuştur.

NETİCE ve TALEP:

Yukarıda izah edilen nedenler ile davamıza duruşma icra edilerek, davamızın kabulü ile (fazlaya dair haklar saklı kalmak kaydıyla) Eyüp İlçesi Göktürk Köyünde bulunan Hazineye ait taşınmazların 4706 s.y. uyarınca 2005-2008 yıllarındaki satışları neticesi oluşan 6.725.401,52 TL hazine zararının (satılan her bir taşınmazın satış tarihlerinden itibaren işleyen ve işleyecek yasal faizleri dahil) tahsiline, mahkeme masrafı ve vekalet ücretinin karşı tarafa yükletilmesine, karar verilmesini arz ve talep ederim." diyerek adli yargı yerinde dava açmış;

Davalı idare vekili cevap dilekçesinde, "Belediyemizce yapılan araştırmalar neticesinde Dava konusu taşınmazların takas kapsamında Hazine tarafından Göktürk Belediyesine devri yapılırken bir fiyat belirlemesi yapılmıştır. Her parselin devri işlemine ait protokollerde bu husus açıkça görülmektedir.

Dava konusu tüm taşınmazlar için ayrı ayrı devir protokolü yapılmıştır. Ekte örnek olarak sunduğumuz ve 138 ada, 3 parsel sayılı taşınmaza ait protokolün 7. maddesinde "devredilen taşınmaz rayiç bedelin altında satılamaz" dendikten sonra "29.08.2007 tarihli ve 313 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin XIII üncü maddesinin (E) bendine göre oluşturulan Taktir Komisyonunca alınan karar tarihi olan 07.11.2007 tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde satılması halinde Kıymet Taktir Kararında belirtilen bilgi ve bedeller de göz önünde bulundurularak Belediyece belirlenecek rayiç bedel üzerinden, karar tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde satılmaması halinde aynı komisyonca yeniden belirlenecek bedeller de dikkate alınarak yine belediyece satış tarihindeki rayiç bedel üzerinden hak sahiplerine satılacaktır" denmektedir.

Protokolün bu maddesinden de açıkça anlaşılacağı üzere, taşınmazın hazine tarafından devri esnasında var olan ve Taktir Komisyonunca tespit edilen bedeller esas alınarak belediye komisyonunca bedel taktiri yapılacaktır.

Protokol imzalanırken Belediyece dikkate alınması istenen ve Taktir Komisyonunca taktir edilen bedel belli idi ve bu bedel protokolün imzalanması ile Hazine tarafından da onaylanmış olmaktadır.

Hazinenin kendi onayladığı ve baz alınmasını istediği bedele (satış 1 yıllık süre dolmadan gerçekleşmiştir.) Belediyece aynen uyulmuş olmasına rağmen, düşük bedelle satıldığı iddiasıyla zarar ziyan davasının açılması DÜRÜSTLÜK KURALI ile bağdaşmamaktadır.

NETİCE VE TALEP: Yukarıda açıklanan ve daha önce sunmuş olduğumuz beyanlarımız dikkate alınarak, dava konusu parsellerin devir protokollerinin istenmesine ve aleyhimize açılan davanın reddine karar verilmesi gerektiğini…" savunmuştur.

<u>İstanbul 17.Asliye Hukuk Mahkemesi</u>: 7.5.2013 gün ve E:2009/229, K:2013/209 sayı ile, "… Taraf vekillerinin beyanları ve tüm dosya içeriğinden, bu davada mahkememizin görevsiz olduğu ve davanın İdare Mahkemesinin görevine girdiği anlaşılmıştır.

6100 sayılı HMK.nun 1.maddesi gereği Görev Kamu Düzenine ilişkindir ve yargılamanın her safhasında mahkeme tarafından re'sen nazara alınır. Bu nedenle davacının dava dilekçesinin reddine ve mahkememizin Görevsizliğine karar verilmiştir.

6100 sayılı HMK.nun 331/2. maddesi gereğince, Görevsizlik kararı verilen dosyalarda yargılama giderine görevli mahkeme tarafından karar verileceğinden, mahkememiz tarafından yargılama giderine karar verilmemiş ve aşağıdaki şekilde hüküm kurulmuştur.

HÜKÜM: Gerekçesi yukarıda açıklandığı üzere;

1-Davacının Dava Dilekçesinin Reddine,

2-Mahkememizin GÖREVSİZLİĞİNE…" karar vermiş, bu karar davacı idare vekilince temyiz edilmiştir.

<u>Yargıtay 4.Hukuk Dairesi:</u> 12.2.2014 gün ve E:2013/18999, K:2014/2267 sayı ile, usul ve yasaya uygun olan Mahkeme kararının onanmasına karar vermiş, bu karar kesinleşmiştir.

Davacı idare vekili bu kez, 4706 sayılı Kanun uyarınca hak sahiplerine ve haleflerine ya da kanuni temsilcilerine rayiç bedel üzerinden satılması için bedelsiz olarak Eyüp(Eski Göktürk Belediyesi) Belediyesine devredilen parsellerin, davalı belediyece rayiç bedellerinin çok altında satılmasından dolayı Hazinenin uğradığı önesürülen zararın tazmini istemiyle idari yargı yerinde dava açmıştır.

<u>İstanbul 2.İdare Mahkemesi</u>: 17.6.2014 gün ve E:2014/1119, K:2014/1120 sayı ile, Dava, 27 adet parsel taşınmazın 4706 sayılı yasa uyarınca hak sahiplerine Encümen kararıyla 2005-2008 yılları arasında satışından dolayı maliye Hazinesinin uğradığı zararın tazminine yönelik olup, olayda 27 adet taşınmazın satışıyla ilgili 27 adet idari işlem bulunduğu, dava dilekçesinde 27 adet parsel taşınmazın tapu kaydı ve adres bilgilerinin bildirilmediği, yine 27 adet taşınmazın tek tek hangi tarihlerde satışının yapıldığının belirtilmediği, keza taşınmazların satışlarının peşin mi veya taksitli mi olduğunun da ayrı ayrı belirtilmediği, dava dilekçesinin bu haliyle 2577 sayılı Kanun'un 3.ve 5.maddelerine uygun olmadığı, davacı idarenin 27 adet taşınmazla ilgili ayrı ayrı dava açarak, taşınmazların tapu kayıtlarını ve adres bilgilerini, taşınmazların satış tarihlerini ve satışların hangi usulde yapıldığını ve her satışta Hazinenin ne kadar zarara uğradığını açıkça belirterek dava dilekçesini yenilemesi gerektiği sonucuna ulaşıldığına karar vermiştir.

Davacı vekilince, Eyüp İlçesi Göktürk Mahallesinde bulunan 138 ada, 3 parsel sayılı taşınmazla ilgili Hazinenin uğradığı zararın tahsil edilerek davanın kabulüne karar verilmesi istemiyle dava dilekçesi yenilenmiştir.

İstanbul 2.İdare Mahkemesi: 5.1.2015 gün ve E:2014/1780 sayı ile, "....10.12.2003 tarih ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nun 5628 sayılı Kanun'la değişik 71. maddesinde kamu zararı kavramı "kamu görevlilerinin kasıt, kusur veya ihmallerinden kaynaklanan mevzuata aykırı karar, işlem veya eylemleri sonucunda kamu kaynağında artışa engel veya eksilmeye neden olunması" şeklinde tanımlanmış; kontrol, denetim, inceleme, kesin hükme bağlama veya yargılama sonucunda tespit edilen kamu zararının, zararın oluştuğu tarihten itibaren ilgili mevzuatına göre hesaplanacak faiziyle birlikte ilgililerden tahsil edileceği, (...) Kamu zararının bu zarara neden olan kamu görevlisinden veya diğer gerçek ve tüzel kişilerden tahsiline ilişkin usul ve esasların, Maliye Bakanlığı'nın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu tarafından çıkarılacak yönetmelikle düzenleneceği hükme bağlanmıştır.

5018 sayılı Kanun'un 71. maddesine dayanılarak 27.9.2006 ve 2006/11058 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile kabul edilen ve 19.10.2006 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak 1.1.2006 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yürürlüğe giren Kamu Zararlarının Tahsiline ilişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin "Kamu Zararından Doğan Alacağın Tahsil Şekilleri" başlıklı 12. maddesinde; "Kamu zararından doğan alacaklar, sorumlulardan ve/veya ilgililerden, zararın oluştuğu tarihten itibaren ilgili mevzuatına göre hesaplanacak faiziyle birlikte tahsil edilir. Tespit edilen kamu zararları; a) Rızaen ve sulh yolu ile ödemek, b) 22/4/1926 tarihli ve 818 sayılı Borçlar Kanunu hükümlerine göre takas yapılmak, c) 2004 sayılı Kanun (İcra ve İflas Kanunu) hükümleri uygulanmak suretiyle tahsil edilir." hükmüne, Takas Suretiyle Tahsilat" başlıklı 14. maddesinde "Kamu zararı alacakları, sorumluların ve ilgililerin kamu idaresiyle olan özel hukuk ilişkilerinden doğan alacaklarından 818 sayılı Kanun hükümlerine göre takas suretiyle tahsil edilebilir. Takas suretiyle tahsil için; (a) Alacaklı kamu idaresi ile sorumlu ve/veya ilgilinin karşılıklı olarak alacaklı ve borçlu durumda olmaları, b) Takas edilecek borç ve alacağın nakit olması, c) Takas edilecek borç ve alacağın her ikisinin de vadesinin gelmiş olması, ç) Takas yapılmadan önce sorumluya ve/veya ilgiliye alacağının borcuna takas suretiyle mahsup edileceğinin bir yazı ile bildirilmesi veya alacağını talep ettiği zaman borcu ile takas edileceğinin beyan edilmesi gerekir. Borç ve alacaktan birisi şarta bağlı bulunuyorsa veya henüz vadesi gelmemiş ise takas yapılamaz." kuralına; "İcra Yoluyla Tahsilat" başlığını taşıyan 15. maddesinde ise "Sayıştay ve mahkeme ilamları ile hüküm altına alındığı halde sorumluları ve/veya ilgilileri tarafından rızaen ödenmeyen kamu zararından doğan alacaklar, 2004 sayılı Kanun (İcra ve İflas Kanunu) hükümlerine göre tahsil edilir." düzenlemesine yer verilmiş bulunmaktadır.

5018 Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nun 71. maddesinde yer alan düzenleme gereğince kontrol, denetim, inceleme, kesin hükme bağlama veya yargılama sonucunda tespit edilen kamu zararının faiziyle birlikte ilgililerden tahsil edilmesi gerekeceği tabiidir. Bununla birlikte kamu idareleri tarafından yapılacak bu tahsilat ancak, aynı maddenin son fikrasındaki hüküm uyarınca Maliye Bakanlığı'nın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu tarafından çıkarılacak yönetmelikte belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde gerçekleştirilebilecektir.

19.10.2006 tarih ve 26324 sayılı Resmi Gazete yayımlanarak yürürlüğe giren Kamu Zararlarının Tahsiline İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 12. maddesinde, kamu kurumları tarafından tespit edilen kamu zararının 3 farklı şekilde tahsil edilebileceği hükme bağlanmış ve söz konusu tahsil biçimleri; "a) Rızaen veya sulh yoluyla ödeme b) Borçlar Kanunu hükümlerine göre takas yapma ve c) 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu hükümlerini uygulama" olarak belirtilmiştir.

Bakılan uyuşmazlıkta; davalı idare, tespit ettiği kamu zararını 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 12.maddesi uyarınca işlemden doğan kamu zararını tam yargı davası açmak suretiyle tahsil etme yolunu seçmiş bulunmaktadır. Diğer bir ifadeyle davalı idare, Kamu Zararının Tahsiline İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 12. maddesinde belirtilen usuller haricinde kamu zararının tahsili yoluna gitmiştir.

Bu durumda, davacı idareye 4706 sayılı Yasa uyarınca Belediye sınırları dahilindeki Hazineye ait taşınmazların satışı sonucu elde edilen gelir nedeniyle Yasa'nın 5. maddesi gereği ödenmesi gereken paydan doğan ve rızaen ödenmeyen ve takas imkanı bulunmayan kamu zararına ilişkin uyuşmazlığın görüm ve çözümünün, Kamu Zararının Tahsiline İlişkin Usûl ve Esasları Hakkında Yönetmeliğin 12.maddesi uyarınca 2004 sayılı İcra İflas Kanunu hükümleri dairesinde Adli Yargı görevinde olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle; dava dosyasının, 2247 Sayılı Uyuşmazlık Mahkemesinin Kuruluş ve işleyişi Hakkında Kanun'un 19.maddesi uyarınca görevli yargı merciinin belirlenmesi için Uyuşmazlık Mahkemesi'ne gönderilmesine…" karar vermiştir.

İNCELEME VE GEREKÇE :

Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü'nün, Serdar ÖZGÜLDÜR'ün Başkanlığında, Üyeler: Eyüp Sabri BAYDAR, Ali ÇOLAK, Nurdane TOPUZ, Alaittin Ali ÖĞÜŞ, Ayhan AKARSU ve Mehmet AKBULUT'un katılımlarıyla yapılan 1.6.2015 günlü toplantısında:

I-İLK İNCELEME: Dosya üzerinde 2247 sayılı Yasa'nın 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre; İdare

Mahkemesince, idari yargı dosyası ile 2247 sayılı Yasa'nın 19. maddesinde öngörülen şekilde Mahkememize başvurulduğu, dosya kapsamında İstanbul 17.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 7.5.2013 gün ve 2009/229 Esas, 2013/209 Karar sayılı dosyasına rastlanılmamış ise de ilgili dosyanın yine Mahkememizin 2015/376 Esas sayılı dosyası içinde bulunduğu tespit edilmiş ve bu dosya içinden temin edilmiş olmakla, usule ilişkin herhangi bir noksanlık bulunmadığı anlaşıldığından, adli ve idari yargı yerleri arasında doğan görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oy birliği ile karar verildi.

II-ESASIN İNCELENMESİ: Raportör-Hakim Selim Şamil KAYNAK'ın, 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 İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Köyü'nde bulunan ve 4706 sayılı Kanun uyarınca hak sahiplerine ve haleflerine ya da kanuni temsilcilerine rayiç bedel üzerinden satılması için bedelsiz olarak Eyüp (Eski Göktürk Belediyesi) Belediyesi'ne devredilen taşınmazın, mülga Göktürk Belediyesi Encümeni'nin kararlarıyla 2005-2008 yılları arasında yapılan satışlarının rayiç bedelin çok altında olduğu gerekçesiyle oluşan Hazine zararının tazmini istemiyle açılmıştır.

Anayasa'nın 125.maddesinin son fıkrasında, idarenin kendi eylem ve işlemlerinden doğan zararı ödemekle yükümlü olduğu kurala bağlanmış olup, buna göre idare, hukuka aykırılığı saptanan işlem ve eylemlerinden doğan hak ihlalini tam olarak gidermek; diğer bir ifadeyle hakları ihlal edilenlerin uğradığı gerçek zararları tazmin etmekle yükümlü bulunmaktadır.

4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun "Amaç" başlıklı 1.maddesinde, " Bu Kanunun amacı; Hazineye ait taşınmazların daha kısa sürede ekonomiye kazandırılmasıdır. Bu Kanunda geçen Bakanlık deyimi Maliye Bakanlığını ifade eder" hükmüne yer verilmiş, aynı Kanunun 5.maddesinde «Hazineye ait taşınmazların satış bedeli taksitle de ödenebilir. Taksitle ödeme halinde, satış bedelinin en az dörtte biri peşin, kalanı en fazla iki yılda ve taksitlerle kanunî faizi ile birlikte ödenir.

Taksitli satışlarda taksit tutarını ve kanunî faizlerini karşılayacak miktarda kesin ve süresiz banka teminat mektubu verilmesi veya satışı yapılan taşınmazın üzerinde 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu hükümleri uyarınca Hazine lehine kanunî ipotek tesis edilmesi halinde, taşınmaz alıcısı adına devredilir. (Ek cümle: 16/7/2004-5228/52 md.) Alıcısı adına mülkiyet devri yapılmayan taşınmazlara ilişkin taksitli satışlarda, alıcı tarafından yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda, tahsil edilen tutarlardan ihale sırasında alınan geçici teminata isabet eden tutar Hazineye irat kaydedilerek kalanı alıcıya aynen iade edilir.

Taksitlendirme dışında bırakılacak bedel ile taksit süresi ve sayısını köy sınırları veya belediye ve mücavir alan sınırları itibarıyla belirlemeye Bakanlık yetkilidir.

16.2.1995 tarihli ve 4070 sayılı Kanuna göre yapılan satışlarda bedelin taksitle ödenmesi halinde, taksitle ödenecek kısma faiz uygulanmaz.

Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki Hazineye ait taşınmazların satış bedellerinin tahsil edilen kısmından öncelikle yerinde muhafaza edilemeyen yapıların tasfiyesinde kullanılmak şartıyla % 10'u, ilgili belediyelerin 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Kanun hükümlerine göre oluşturulan fon hesabına aktarılır. Kalan kısmından ise ilgili belediyeye % 30, varsa büyükşehir belediyesine % 10 oranında pay verilir. Belediye mücavir alan sınırları dışındaki köylerde bulunan Hazine taşınmazlarının satış bedellerinin tahsil edilen kısmından, % 25 oranında; dörtte biri ilgili köy tüzel kişiliğine ödenmek ve kalanı diğer köylere götürülecek hizmetlerde kullanılmak üzere, il özel idarelerine pay verilir. Bu paylar tahsilini takip eden ayın yirmisine kadar ilgili idarelerin hesaplarına aktarılır. Belediyelere veya köy tüzel kişiliklerine yapılan satış ve devirlerden elde edilen gelirler ile özel ödenek kaydedilen satış gelirlerinden pay verilmez.(Ek cümle: 23/7/2010-6009/33 md.) Köy sınırları içerisinde yer alan Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan tarım arazilerinin kiracılarından tahsil edilen kira gelirlerinin yüzde onu, 442 sayılı Köy Kanununda belirlenen görevlerde kullanılmak kaydıyla, tahsilatı izleyen ay içinde bu gelirlerin elde edildiği köy tüzelkişiliği hesabına aktarılmak üzere emanet nitelikli hesaplara kaydedilir. Maliye Bakanlığı bu oranı iki katına kadar artırmaya yetkilidir.

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup, Bakanlıkça tespit edilen, Hazineye 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.

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 resmî tesis alanları için ayrılabileceğine ve bu amaçla ayrılan alanların bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde Hazine adına resen tescil edileceğine dair tapu kütüğüne şerh konulur.

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: 23/7/2010-6009/33 md.) Bu süre Bakanlık tarafından 5 yıla kadar uzatılabilir.

Belediyece satılan taşınmazların satış bedelleri, alıcıları tarafından Bakanlıkça belirlenecek saymanlık hesabına yatırılır. Bu bedeller hiçbir şekilde haczedilemez. Tahsil edilen bedellerden beşinci fikraya göre pay ayrılır.

(Ek fikra: 23/7/2010-6009/33 md.) Bu maddenin altıncı fikrası 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.

Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra Hazineye ait taşınmazlar üzerinde yapılan her türlü yapı ve tesisler, başka bir işleme gerek kalmaksızın Hazineye intikal eder. Yapı ve tesisleri yapanlar herhangi bir hak ve tazminat talep edemezler.» hükmüne yer verilmiştir.

313 sıra nolu Milli Emlak Genel Tebliğinin 13.maddesinin (e) fikrasında ise «…E) Belediyece Yapılacak Satışlar

(1) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup Bakanlıkça tespit edilecek Hazineye ait taşınmazlardan, 31/12/2000 tarihinden önce üzerinde yapılanma olanlardan, ilgili belediyesine bedelsiz olarak devredilebilecek taşınmazlara; 2886 sayılı Kanunun 13 üncü maddesi uyarınca, Defterdarlıkça görevlendirilecek iki, taşınmazın bulunduğu yer belediyesince görevlendirilecek üç kişinin katılımıyla beş kişiden oluşturulacak takdir komisyonu tarafından kıymet takdir ettirilecektir.

(2) Beş kişilik komisyonca oyçokluğu ile takdir edilecek bedel üzerinden belediyelerce öncelikle talepleri üzerine yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine doğrudan, bunların satın almak istememesi halinde ise genel hükümlere göre satışı yapılacaktır. Kıymet takdir bedelleri bir yıl süre ile geçerli olacaktır.

(3) Belediyece yapılacak satışlarda satış bedeli, en az dörtte biri peşin ödenmek üzere, üç yıla kadar taksitlendirilebilecektir. Taksit tutarlarına kanuni faiz oranının yarısı uygulanacaktır. Üç yılı aşmamak üzere taksit süresi ve sayısı ile taksitlendirme alt sınırını belirlemeye ilgili belediyeler yetkilidir.

(4) Satış bedelleri Belediyeler tarafından tahsil edilmeyecek, satış bedellerinin tamamı alıcısı tarafından ilgili defterdarlık veya malmüdürlüğü hesabına yatırılacaktır. Hesap numaraları devir aşamasında ilgili belediyeye bildirilecek, belediye tarafından de vatandaşlara duyurulacaktır. Tahsil edilen bu bedeller hiçbir şekilde haczedilemeyecektir…» şeklinde düzenleme yapılmıştır.

Dosyanın incelenmesinden, Belediyece hak sahiplerine rayiç değerlerinin çok altında, belirlenen bedellerle satışı yapılması sonucu Hazine ve Belediye zararı olarak belirlenen 8.311.560,00-TL'nin Hazine payına düşen 4.488.242,40-TL lik kısmının, rızaen İdareye müracaatla ödenmesi, aksi takdirde Hazine taşınmazlarının satışından Göktürk Belediyesi hesabına aktarılması gereken meblağların Hazineye satış geliri olarak aktarılacağı ve ayrıca bu yolla 19/06/2009 tarihine kadar tahsil edilemeyeceği anlaşılan Hazine zararının karşılanması amacıyla hükmen tahsili için yargı yoluna gidileceği 06/08/2008 tarih ve 55565 sayılı Valilik ile Göktürk İlk Kademe Belediye Başkanlığına bildirilmesi üzerine, Göktürk İlk Kademe Belediye Başkanlığı vekili tarafından İdare işleminin iptali hakkında İstanbul 10. İdare Mahkemesinde 2008/1585 Esas No. ile Bakanlık ve Defterdarlık aleyhine açılan davada, anılan Mahkemenin 27/02/2009 tarihli ve 2008/1585 Esas, 2009/431 Karar sayılı kararı ile, ortada idari davaya konu olabilecek kesin ve yürütülmesi gereken bir işlem olmadığından davanın incelenmeksizin reddine karar verildiği; Eyüp Belediye Başkanlığınca kararın temyiz edildiği, Danıştay 8. Dairesinin 27.6.2012 gün ve E:2009/7359, K:2012/5880 sayılı kararı ile onandığı; kararın düzeltilmesi isteminin de yine aynı Dairenin 25.6.2013 gün ve E:2013/251, K:2013/5371 sayılı kararı ile reddedildiği ve kararın kesinleştiği;

Bakanlıktan alınan 19/07/2008 tarih ve 39007 sayılı yazıda Hazine ve Belediye zararı olarak belirlenen 8.311.560,00-TL'nin Hazine payına düşen kısmının karşılanması amacıyla, Hazine taşınmazlarının satışından Göktürk Belediyesi hesabına aktarılması gereken 1.336.666,75-TL' nin Hazineye satış geliri olarak aktarıldığına dair 06/01/2009 tarih ve 882 sayılı yazı ile Göktürk İlk Kademe Belediye Başkanlığına bildirilmesi üzerine, Göktürk İlk Kademe Belediye Başkanlığı vekili tarafından İdare işleminin iptali hakkında İstanbul 9. İdare Mahkemesinde 2009/376 Esas No. ile

Bakanlık ve Defterdarlık aleyhine açılan davada, anılan mahkemenin 11.06.2009 tarihli ve 2009/376 Esas, 2009/1103 Karar sayılı kararı ile, dava konusu işlemin iptaline karar verildiği; bunun üzerine kararın temyiz edildiği; Danıştay 10.Dairesinin, 27.1.2014 gün ve E:2009/15593, K:2014/313 sayılı kararı ile davacı idareye 4706 sayılı Yasa uyarınca Belediye sınırları dahilindeki Hazineye ait taşınmazların satışı nedeniyle elde edilen gelirden Yasa'nın 5. maddesi gereği ödenmesi gereken pay, özel hukuk ilişkisinden doğan bir alacak olarak nitelendirilemeyeceğinden; idarece, denetmen raporu ile saptandığı belirtilen kamu zararının, olaydaki gibi kamu gücü kullanılmak suretiyle tek taraflı olarak tahsil edilmesi yolunda tesis edilen işlemde hukuka uyarlık, İdare Mahkemesince anılan işlemin iptali yolunda verilen kararda sonucu itibariyle hukuki isabetsizlik bulunmadığı gerekçesiyle onanarak kesinleştiği;

4706 sayılı Kanunun 5. maddesi kapsamında Belediyeye devredilen ve Belediyece 2008 yılında satışı yapılan 24 adet taşınmazın satış bedelinin, satışın gerçekleştiği 2008 yılı rayiç değerlerinin altında olduğundan bahisle toplam 4.142.887-TL Hazine ve belediye zararına sebebiyet verildiğinden Hazine payına düşen 2.237.159,12-TL'nin ödenmesi aksi halde Hazine zararının karşılanması amacıyla hükmen tahsili için yargı yoluna gidileceğinin bildirilmesine ilişkin 17/10/2008 tarihli ve 70018 sayılı İdare işlemi ile Bakanlık (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 19/07/2008 tarih ve 39007 sayılı yazısının iptali istemi ile Göktürk İlk Kademe Belediye Başkanlığı tarafından İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 2008/2089 Esas sayılı dosyasında açılan davada, söz konusu Mahkemenin 08/01/2009 tarih ve 2008/2089 Esas, 2009/18 Karar sayılı kararında, ortada idari davaya konu olabilecek kesin ve yürütülmesi gereken bir işlem olmadığından davanın incelenmeksizin reddine karar verildiği; Eyüp Belediye Başkanlığınca kararın temyiz edildiği; Danıştay 10. Dairesinin 15.10.2009 tarih ve 2009/8357 Esas, 2009/8801 sayılı kararı ile dava konusu İstanbul Defterdarlığı Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 17.10.2008 tarih ve 70018 sayılı işlemi ve bu işlemin dayanağı Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 19.7.2008 tarih ve 39007 sayılı işlemleri sonucunda, işlemde belirtilen miktarın davacı Belediyece ödenmemesi üzerine, Hazine taşınmazlarının satışından elde edilip Göktürk Belediyesine aktarılması gereken 1.336.666,75 TL'nin satış geliri olarak davalı idare tarafından Hazineye aktarılması karşısında; artık, dava konusu işlemlerin yalnızca davacı Belediyeyi bilgilendirme amacına yönelik işlemler olduğundan söz etmeye olanak bulunmadığı; satış gelirlerinin Hazineye aktarılması ile kamu hukuku alanında, karşı tarafin rızasını almaya gerek olmaksızın, idarenin tek yanlı irade beyanıyla ve kamu gücü kullanılmak suretiyle tesis edilen ve dolayısıyla idari davaya konu olabilecek kesin ve yürütülmesi zorunlu idari bir işlem haline geldiği; bu durumda, dava konusu işlemlerin idari davaya konu olabilecek, kesin ve yürütülmesi gereken işlemler olmadığı gerekçesiyle, davanın incelenmeksizin reddi yolunda verilen temyize konu kararda hukuki isabet bulunmadığı gerekçesiyle bozulmasına karar verildiği; bu karar üzerine İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 2010/622 Esas numarasından bozma kararına uyularak iptal kararı verildiği; bu kararın Danıştay 10.Dairesince onandığı ve sonrasında da kararın düzeltilmesi isteminin de reddedildiği, dolayısıyla kararın kesinleştiği anlaşılmıştır.

Mülkiyeti Hazineye ait olup 4706 Sayılı Yasanın 5. maddesi uyarınca öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine satılmak ya da genel hükümlere göre değerlendirilmek üzere Eyüp Belediyesine (Mülga Göktürk İlk Kademe Belediye Başkanlığı) bedelsiz devredilen ve Bakanlıktan alınan 19/07/2008 tarih ve 39007 sayılı yazıda, 31/12/2007 tarihinden önce Hazine taşınmazları üzerine yapılan yapılardan Eyüp İlçesi, Göktürk Beldesinde bulunan ve 4706 sayılı Kanunun 5. maddesi kapsamında Eyüp Belediyesine (Mülga Göktürk ilk Kademe Belediye Başkanlığı) devri yapılarak, devri gerçekleşen ve ilgili Belediyece satışı yapılan Hazineye ait taşınmazlar hakkında Milli Emlak Başkontrolörü Faruk UĞUR tarafından düzenlenen 19/06/2008 tarih ve 2008/2 sayılı Basit Raporda belirtilen 27 adet taşınmazın Belediyece satışın yapıldığı tarihteki rayiçlerinden düşük olduğundan bahisle oluşan 8.311.560,00-TL Hazine ve Belediye zararından Hazine payına düşen 4.488,242,40-TL ve 24 adet taşınmazın Belediyece satışın yapıldığı tarihteki rayiçlerinden düşük olduğundan bahisle oluşan 4.142,887,12- TL Hazine ve Belediye zararından Hazine payına düşen 2.237.159,12.-TL olmak üzere toplam 6.725.401,52-TL'nin hükmen tahsili için işbu görülmekte olan davanın açılmasının Muhakemat Müdürlüğünden istenildiği görülmüştür.

Yukarıda sözü edilen Kanun hükümleri uyarınca, verilen görev kapsamındaki kamu hizmetinin yürütülmesine ilişkin olarak idarece kurulan Komisyon tarafından kamu gücüne dayanılarak ve tek yanlı olarak tesis edilen değer tespiti işleminin, 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 açıktır.

2577 sayılı Yasa'nın 12.maddesine göre ilgililerinin haklarını ihlal eden bir idari işlem dolayısıyla bu işleme karşı açtıkları iptal davasının sonuçlanması üzerine açacakları tam yargı (ve benzeri) davasının görüm ve çözümünde, iptal davasına bakan yargı merciinin görevli olduğunda tartışmaya yer bulunmamaktadır.

Başka bir ifadeyle, ilgililerin haklarını ihlal eden bir idari işlemin iptali istemiyle idari yargı yerinde dava açılmamış olunması halinde bile, doğrudan doğruya tam yargı davası açabileceği hükmü gözetildiğinde, idari yargıda, tam

yargı davasının, hukuka aykırılığı saptanan işlem ve eylemlerden dolayı idarenin tazmin yükümlülüğü gerçekleşmiş zararlar gözönüne alınarak para cinsinden tayin edildiği, gerçek zararların giderilmesi bakımından bir tazmin şekli olarak karşımıza çıktığı açıktır.

Dolayısıyla rayiç bedelinin tespitine ilişkin Bedel Takdir Komisyonu kararı idari işlem niteliğini taşımakta ve bu işleme karşı herhangi bir dava açılmamış olunsa bile, ortada bir idari dava türüne bağlı olarak açılmış bir tazminat davası bulunduğu kuşkusuzdur.

Diğer yandan, 4706 sayılı Yasa kapsamında gerçekleştirildiği görülen uyuşmazlıkta kamu tüzel kişisi olan Bakanlıkların ve Belediyelerin bu Kanunlar uyarınca hesaplanan alacaklarının kamu alacağı niteliğinde olduğu, dava konusu edilen parsel bedelinin Kamu Kanununun emredici hükümlerine göre, idari usullerle tahsil edileceği, hesaplanacağı ve dağıtılacağı, olayın her yönü ile kamu hukukuna dayalı olduğu, onun esaslarına uygun olarak cereyan ettiği açıktır.

Bu nedenle kamu gücüne dayalı, re'sen ve tek yanlı olarak tesis edilen işlem nedeniyle açılan tam yargı davasının görüm ve çözümünde idari yargı yerinin görevli olduğu, İstanbul 2.İdare Mahkemesinin başvurusunun reddi gerekmiştir.

S O N U Ç :Davanın çözümünde İDARİ YARGININ görevli olduğuna, İstanbul 2.İdare Mahkemesinin BAŞVURUSUNUN REDDİNE, 1.6.2015 gününde OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye
Serdar	Eyüp Sabri	Ali	Nurdane
ÖZGÜLDÜR	BAYDAR	ÇOLAK	TOPUZ

Üye	Üye	Üye
Alaittin Ali	Ayhan	Mehmet
ÖĞÜŞ	AKARSU	AKBULUT