T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2019/337
KARAR NO : 2019/379
KARAR TR : 20/05/2019

ÖZET: 6306 Sayılı Yasa kapsamında riskli yapı olarak belirlenen binada çoğunluk kararına katılmayan davacılar hissesinin, anılan yasa uyarınca üçte iki çoğunluk sağlayan hissedarlara satışına yönelik "tahmin edilen bedel tespit raporunun" iptali ve tazminat istemiyle açtığı davanın İDARİ YARGI YERİNDE görülmesi gerektiği hk

K A R A R

Davacılar : 1 - E. B. D. 2 - M. M. K.
Vekilleri : Av. B. D. A. Av. O. A.
Davalı : Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
Vekili : Av. İ.K
Davalı : İstanbul Valiliği
Vekili : Av. M. B.

O L A Y :Davacılar vekili dava dilekçesinde; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Bağdat Caddesi, 106 pafta, 1167 ada, 28 sayılı parsel üzerinde olup 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli yapı olarak belirlenen binada çoğunluk kararına katılmayan davacılar hissesinin, anılan yasa uyarınca üçte iki çoğunluk sağlayan hissedarlara satışına yönelik 30.06.2016 tarihli tahmin edilen bedel tespit raporunun iptali ile davalı idare tarafından tespit edilen değer ile rayiç değer arasındaki fark kadar oluşacak zarar nedeniyle şimdilik 1.000,00 TL ödenmesine karar verilmesi istemiyle idari yargı yerinde dava açmıştır.

İSTANBUL 12. İDARE MAHKEMESİ 23.02.2018 gün, E:2016/1285, K:2018/343 sayılı dosyada "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un "Uygulama işlemleri" başlıklı 6. maddesinin 1. fıkrasının, dava konusu işlem tarihinde yürürlükte olan şeklinde; "Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyetinin, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfi ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edileceği, bu taşınmazların sicilinde bulunan taşınmazın niteliği, ayni ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerhin, hisseler üzerinde devam edeceği, bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit ve ifraz işlemlerinin Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılacağı veya yaptırılacağı, bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesinin esas olduğu, bu çerçevede, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verileceği, bu karara katılmayanların bağımsız bölümlerine ilişkin arsa paylarının, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu payların, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılacağı veya Bakanlıkça uygun görülenlerin TOKİ'ye veya İdareye devredileceği, bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılacağı" hükme bağlanmıştır.

Dosyanın incelenmesinden; davacıların kat maliki olduğu, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Bağdat Caddesi, 106 pafta, 1167 ada, 28 parsel üzerinde bulunan ve riskli yapı olarak tespit edilen yapının 6306 sayılı Kanun uyarınca yıkım işleminin gerçekleştirildiği, bu şekilde arsa haline gelen 1.025,00-m2 yüzölçümlü taşınmazdaki riskli yapının yerine yeni yapının yapılması ve paylaşımına yönelik olarak, anılan Kanun'un 6. maddesi ve bu Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 15. ve 15/A maddesi doğrultusunda kat maliklerince 2/3 oranında oy çokluğuyla karar alındığı, paydaşlardan anlaşma sağlayamayan maliklerin 1/3 oranındaki arsa paylarının satışı işlemlerine başlanıldığı, bu amaçla davalı idare tarafından her bir hissedar için ayrı ayrı Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporu düzenlenmek suretiyle, davacıların söz konusu arsadaki toplam 8/100 oranına isabet eden hisselerinin Bedel Tespiti ve Satış Komisyonu'nca 30.06.2016 tarihinde, günün alım satım rayiçlerine göre tespit edilen m2 birim fiyatı 39.000,00-TL bedel üzerinden ihaleye çıkarıldığı ve 21.07.2016 tarihinde açık arttırma usulüyle anlaşma sağlayan paydaşlara satışının yapıldığı,

görülmekte olan davanın ise davacıların hisselerinin satışı için tespit edilen bedelin düşük olduğundan bahisle söz konusu değer tespitine yönelik işlemin iptali ile davalı idare tarafından tespit edilen değer ile rayiç değer arasındaki fark kadar oluşacak zarar nedeniyle şimdilik 1.000,00 TL ödenmesine karar verilmesi istemiyle açıldığı anlaşılmaktadır.

Olayda, davacıların yapısının riskli olduğunun belirlenmesi sonrasında davacıların çoğunluk kararına katılmaması üzerine paylarının satışına karar verildiği, bu satış işlemine karşı açılan ve davacıların müdahil olduğu davanın İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 21.11.2017 tarih ve E:2017/164, K:2017/2289 sayılı kararı ile reddedildiği anlaşılmıştır. Davacıların bu davada ise paylarının m2 birim fiyatı 39.000,00-TL bedel üzerinden ihaleye çıkarılarak satıldığı, m2 birim değerinin daha yüksek olduğu iddiasına ilişkindir.

Bu durumda, idari işlem mahiyetinde olan satış işleminin davaya konu edilerek reddedilmesi sonrasında yapılan ihalede bedelin düşük olduğuna, taşınmazın daha yüksek değerde olduğuna dair itirazın ihaleye yönelik bedele ilişkin olması nedeniyle Adli Yargının görev alanına girdiği sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle davanın 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Yasasının 15/1-a. maddesi hükmü uyarınca görev yönünden reddine" dair verdiği istinaf edilmeyen kararın 07/06/2018 tarihinde kesinleştiği anlaşılmıştır.

Davacılar vekili aynı taleple 19/06/2018 tarihinde adli yargı yerinde dava açmıştır.

İSTANBUL (ANADOLU) 5. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ 18/04/2019 gün, ve E:2018/276 sayılı ara kararında "Dosya kapsamına göre, davacı tarafından aynı talepli davanın işbu dava açılmadan önce idari yargıda açıldığı, İstanbul 12. İdare Mahkemesinin 23/02/2018 tarih, 2016/1285 Esas, 2018/343 Karar sayılı kararı ile adli yargının görevli olduğundan bahisle davanın görev yönünden reddine dair verdiği, kararın 28.05.2018 tarihinde kesinleştiği görülmüştür.

Mahkememiz dosyasından daha önce verilen İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin görevsizlik kararının kesinleşmiş olması sebebiyle, elimizde derdest bulunan işbu dava dosyasındaki yargılamayı durdurmak suretiyle (UMK m.19/I),her iki dosyayı kül halinde, yargı yolu uyuşmazlığının çözümlenmesi açısından Uyuşmazlık Mahkemesi'ne göndermesine karar verilmesine" karar vererek, her iki dava dosyasını, 18/04/2019 tarih ve E:2018/276 sayılı yazı ile Mahkememize göndermiştir.

İNCELEME VE GEREKÇE :

Uyuşmazlık Mahkemesi'nin, Başkan Hicabi DURSUN, Üyeler: Şükrü BOZER, Mehmet AKSU, Birol SONER, Süleyman Hilmi AYDIN, Aydemir TUNÇ ve Nurdane TOPUZ'un katılımlarıyla yapılan 20/05/2019 günlü toplantısında:

I-İLK İNCELEME :

Dosya üzerinde 2247 sayılı Yasa'nın 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre; Asliye Hukuk Mahkemesince, 2247 sayılı Yasa'nın 19. maddesine göre başvuruda bulunulmuş olduğu, adli yargı dosyasının, kesinleşmiş idari yargı kararı ile birlikte Uyuşmazlık Mahkemesi'ne gönderildiği ve usule ilişkin herhangi bir noksanlık bulunmadığı anlaşıldığından görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oy birliği ile karar verildi.

II-ESASIN İNCELENMESİ: Raportör-Hâkim Engin SELİMOĞLU'nun davanın çözümünde idari yargının görevli olduğu yolundaki raporu ile dosyadaki belgeler okunduktan; ilgili Başsavcılarca görevlendirilen Yargıtay Cumhuriyet Savcısı Halil İbrahim ÇİFTÇİ ve Danıştay Savcısı Yakup BAL'nıidari yargının görevli olduğu yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra GEREĞİ GÖRÜŞÜLÜP DÜŞÜNÜLDÜ:

Dava, 6306 Sayılı Yasa kapsamında riskli yapı olarak belirlenen binada çoğunluk kararına katılmayan davacılar hissesinin, anılan yasa uyarınca üçte iki çoğunluk sağlayan hissedarlara satışına yönelik "tahmin edilen bedel tespit raporunun" iptali ve tazminat istemiyle açılmıştır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun6/1 maddesinde; "Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfi ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir. Taşınmazların niteliği resen mevcut duruma göre tescil edilir. Bu taşınmazların sicilinde bulunan ayni ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Belirtilen haklar ve şerhler, tapuda; tevhit, ifraz, terk, tescil, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin yapılmasına engel teşkil etmez ve bu işlemlerde muvafakat aranmaz. Bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit, ifraz, terk, ihdas ve tescil işlemleri muvafakat aranmaksızın Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılır veya yaptırılır. Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karara katılmayanların arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır"

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği' nin Açık artırma usulü ile satış başlıklı 15/A maddesinde;

(1) Riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara kalmayan maliklerin arsa paylarının satışı için;

a) Maliklerin en az üçte iki çoğunlukla anlaştıklarına dair anlaşan maliklerce imzalı karar tutanağı veya anlaşan maliklere ait sözleşme veya vekâletname örnekleri gibi belgeler,

b) Maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile alınan kararın ve anlaşma şartlarını ihtiva eden teklifin noter vasıtasıyla veya 7201 sayılı Kanuna göre karara kalmayan malike bildirilerek kabulü için onbeş gün süre verildiğine dair belgeler,

c) Üçte iki çoğunlukla alınan karara kalmayan maliklere ait taşınmazların Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerleme kuruluşlarına tespit erilen değerine ilişkin belgeler,

ç) Satışı yapılacak arsa paylarının maliklerinin tebligata elverişli adres bilgileri ile birlikte yazılı olarak Müdürlüğe müracaatta bulunulur. Satış işleminin yapılabilmesi için yapıların yıktırılmış olması gerekmez.

(2) Satışı yapılacak arsa paylarının rayiç değerini tespit etmek ve sonrasında saş işlemini gerçekleştirmek üzere, Müdürlük bünyesinde, biri başkan ikisi üye olmak üzere, en az üç kişiden oluşan Bedel Tespit Komisyonu ile Satış

Komisyonu teşkil olunur. Rayiç değer, maliklerce Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerleme kuruluşlarına tespit erilmiş olan taşınmazın değeri de gözetilerek Bedel Tespit Komisyonunca belirlenir.

(3) Müdürlük, satışın yapılacağı yeri ve zamanı, arsa payı satılacak malikler ile üçte iki çoğunlukla anlaşan maliklere veya üçte iki çoğunlukla anlaşan maliklere bildirilmek üzere, kendisinin de malik olması şartıyla üçte iki çoğunluğa sahip maliklerin anlaştıkları yükleniciye elden veya maliklerin adreslerine taahhütlü posta yoluyla veya 7201 sayılı Kanuna göre tebliğ eder. Yapılan araştırmaya rağmen arsa payı satılacak malike ve adresine hiçbir şekilde ulaşılamaz ise satış işlemi gıyabında yapılır.

(4) Açık artırma ile satışa ilişkin tebliğ ile birlikte, satışı yapılacak payın tapu kütüğünün beyanlar hanesine, 6306 sayılı Kanuna göre satış işlemine tabi olduğu ve satışa veya taşınmazın devrini gerektiren benzeri bir işleme tabi tutulamayacağı yönünde belirtme yapılması ilgili tapu müdürlüğünden yazılı olarak istenilir.

(5) Satışı yapılacak payın üzerinde ipotek, ihya haciz, haciz ve intifa hakkı gibi hakların bulunması, satış işlemine engel teşkil etmez. Belirtilen haklar satış sonrasında satış bedeli üzerinde devam eder. Satış işlemi sonrasında, satış bedelinin yatırıldığı banka hesabına malike ödeme yapılmaması için bloke koydurulur ve durum ipotek, haciz ve intifa hakkı gibi hakların alacaklısına veya ilgili icra müdürlüğüne veya mahkemeye bildirilir. Tapu kaydındaki haklar ve şerhler satış sonrasında Müdürlüğün talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilir.

(6) Açık artırmaya en az üçte iki çoğunluk ile anlaşan paydaşlar dışında herhangi biri kalamaz. Satışı gözlemci olarak izlemek isteyenler ile payı satışa çıkarılan malikler satışın yapıldığı salona alınabilir. Ancak, bunların açık artırmaya müdahale etmesine müsaade edilmez. Bu çerçevede, satışın yapılmasını engellemeye veya satışın işleyişi ile düzenini bozmaya yönelik eylemlerde bulunanlar ile ses ve görüntü kaydı almaya çalışanlar Satış Komisyonu tarafından salondan çıkarılabilir. Açık artırma için belirlenen saatten sonra satış salonuna kimse alınmaz."

Hükümleri bulunmaktadır.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun "İdari Dava Türleri ve İdari Yargı Yetkisinin Sınırı" kenar başlıklı 2. maddesinde, idari dava türleri: a) İdari işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaatleri ihlal edilenler tarafından açılan iptal davaları, b) İdari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları, c) 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 olarak sayılmıştır.

Uygulama ve öğretide, kamu idarelerinin, kamu hizmetinin yürütümü sırasında, kamu gücü kullanarak tek yanlı irade açıklamalarıyla yapmış oldukları kesin ve yürütülmesi gerekli işlemler, idari işlem olarak tanımlanmaktadır. Buna göre, bir işlemin idari işlem olarak kabul edilebilmesi için bu işlemi kamu idaresinin yapması, kamu hizmetinin yürütülmesi amacıyla tesis edilmiş bulunması, kamu idaresinin tek taraflı irade açıklamasının ürünü olması ve kesin ve icraî nitelikte olması gerekmektedir.

Dosyadaki uyuşmazlıkta da; 6306 sayılı Kanun uyarınca üzerindeki bina yıkılarak arsa haline getirilen taşınmazın, bina yıkılması kararına katılmayan paydaşlara ait arsa paylarının idarece oluşturulan Bedel Tespit Komisyonunca tespit edilen rayiç değerinin ve Satış Komisyonunca gerçekleştirilen açık artırma usulü ile satışının dava konusu edildiği anlaşılmaktadır. Dava İdare Mahkemesi kararında belirtildiği gibi salt ihaleye yönelik bedele ilişkin olmayıp, davacıların da paydaşı olduğu taşınmazın yukarıda yer verilen yasa ve yönetmelik hükümlerine dayalı olarak idare tarafından bedel tespiti ve satışının yapılmasına dairdir. Buna göre uyuşmazlığın çözümünün, idari işlemlerden dolayı davacının haklarının ihlal edilip edilmediğinin belirlenmesine bağlı bulunduğu; bu belirleme ise, yukarıda açıklanan mevzuat hükümleri çerçevesinde idari yargı yerlerince yapılabilecek nitelikte olduğundan; davanın görüm ve çözümü idari yargının görev alanına girmektedir.

Açıklanan nedenlerle davanın görüm ve çözümü idari yargı yerinin görevine girdiğinden, İstanbul (Anadolu) 5. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin başvurusunun kabulü ile İstanbul 12. İdare Mahkemesinin 23.02.2018 gün, E:2016/285, K:2018/343 sayılı görevsizlik kararının kaldırılmasına karar verilmesi gerekmiştir.

S O N U Ç :Davanın çözümünde İDARİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle, İstanbul (Anadolu) 5. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin başvurusunun kabulü ile İstanbul 12. İdare Mahkemesinin 23.02.2018 gün, E:2016/1285, K:2018/343 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA 20/05/2019 gününde OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye
Hicabi	Şükrü	Mehmet	Birol
DURSUN	BOZER	AKSU	SONER

Üye	Üye	Üye
Süleyman Hilmi	Aydemir	Nurdane
AYDIN	TUNÇ	TOPUZ