T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ

ESAS NO : 2020/548
KARAR NO : 2020/639
KARAR TR: 26.10.2020

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

KARAR

Davacı : N.F.S.
Vekili : Av. H.Ö.
Davalı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
Vekili : Av. M.B. (Adli Yargıda)

O L A Y :Davacılar vekili dava dilekçesinde; müvekkilinin İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Bağdat Caddesi, 106 pafta, 1167 ada, 28 sayılı parsel üzerinde olan ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında tesis edilen ihalede arsa paylarının rayiç değerlerinin çok altında değerlenerek ihale etmesinden dolayı fazlaya dair hakları saklı kalmak kaydı ile 5.000 TL maddi ve 20.000,00 TL manevi tazminatın dava tarihinden itibaren işletilecek yasal faiziyle birlikte davalı idareden tazmini istemiyle idari yargı yerinde dava açmıştır.

İSTANBUL 12. İDARE MAHKEMESİ 3.2018 gün, E:2018/261, K:2018/432 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 davacının hisselerinin satışı için tespit edilen bedelin düşük olduğundan bahisle maddi ve manevi zararların tazmini istemiyle açıldığı anlaşılmaktadır.

Olayda, davacıların yapısının riskli olduğunun belirlenmesi sonrasında davacının çoğunluk kararına katılmaması üzerine payının satışına karar verildiği, bu satış işlemine karşı davacı tarafından açılan İstanbul 4. İdare Mahkemesinin

21.11.2017 tarih ve E:2017/164, K:2017/2289 sayılı kararı ile satış ihalesi yönünden davanın reddedildiği hisse değerlerinin tespitine ilişkin işlem yönünden ise görev yönünden reddine karar verildiği anlaşılmıştır.

Bu durumda, idari işlem mahiyetinde olan satış işleminin davaya konu edilerek reddedilmesi ve aynı davada taşınmazın hisse değerinin tespitine ilişkin işlemler yönünden de davanın görev yönünden reddine karar verilmesi sonrasında yapılan ihalede tespit edilen bedelin rayiç değerinin çok altında belirlendiğinden bahisle uğranıldığı iddia edilen maddi ve manevi zararların kaynağının 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" karar vermiş, istinaf yoluna başvurulması üzerine İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Altıncı İdare Dava Dairesi: 4.7.2018 gün ve E:2018/813, K:2018/917 sayı ile, istinaf dilekçesinde ileri sürülen iddiaların, dayandığı hukuki ve kanuni gerekçelerinin kararın kaldırılmasını gerektirecek nitelikte bulunmadığı gerekçesiyle, istinaf talebinin reddine kesin olarak karar vermiş ve Mahkeme kararı kesinleşmiştir.

Davacı vekili aynı istemle adli yargı yerinde dava açmıştır.

İSTANBUL (ANADOLU) 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ: 22.10.2019 gün, ve E:2018/379, K:2019/467 sayı ile, Uyuşmazlık Mahkemesi'nin 20/05/2019 tarih ve 2019/337, Esas 2019/379 Karar sayılı kararında yer alan "tahmin edilen bedel tespit raporunun" iptali ve tazminat istemiyle açılan davaların İdari Yargı yerinde görülmesi gerektiğinin belirtildiği; Mahkemelerinin açılan davada yargı yolunun caiz olması, HMK'nun 114/1-b maddesi gereğince dava şartlarından olduğu ve Mahkeme dava şartlarının varlığını HMK'nun 115/1. maddesi gereğince, davanın her aşamasında Re'sen araştıracağı ve buna göre davanın görev dava şartı eksikliği sebebiyle HMK'nun 114/1-(b), 115. Maddesinin 2. bendi gereğince usulden reddine, İdari Yargının görevli olduğuna karar vermiştir.

Davacı vekili idari ve adli yargı yerlerince verilmiş olan görevsizlik kararları nedeniyle oluştuğunu ileri sürdüğü olumsuz görev uyuşmazlığının giderilmesi istemiyle başvuruda bulunmuştur.

İNCELEME VE GEREKÇE:

Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü'nün, Burhan ÜSTÜN'ün Başkanlığında, Üyeler: Şükrü BOZER, Mehmet AKSU, Birol SONER, Aydemir TUNÇ, Nurdane TOPUZ ve Bilal ÇALIŞKAN'ın katılımlarıyla yapılan26.10.2020 günlü toplantısında:

I-İLK İNCELEME: Dosya üzerinde 2247 sayılı Yasa'nın 27. maddesi uyarınca yapılan incelemeye göre; idari ve adli yargı yerleri arasında 2247 sayılı Yasa'nın 14. maddesinde öngörülen biçimde olumsuz görev uyuşmazlığı doğduğu, idari yargı dosyası ve adli yargı dosyasının 15. maddede belirtilen yönteme uygun olarak davacı vekilinin istemi üzerine son görevsizlik kararını veren mahkemece Uyuşmazlık Mahkemesine gönderildiği ve usule ilişkin işlemlerde herhangi bir noksanlık bulunmadığı anlaşıldığından görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oy birliği ile karar verildi.

II-ESASIN İNCELENMESİ: Raportör-Hakim Gülşen AKAR PEHLİVAN'ın, davanın çözümünde idari yargının görevli olduğu yolundaki raporu ile dosyadaki belgeler okunduktan; ilgili Başsavcılarca görevlendirilen Yargıtay Cumhuriyet Savcısı Halil İbrahim ÇİFTÇİ ile Danıştay Savcısı Yakup BAL'ın davada idari 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 davacı 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 12. İdare Mahkemesinin 1.3.2018 gün, E:2018/261, K:2018/432 sayılı görevsizlik kararının kaldırılmasına karar verilmesi gerekmiştir.

S O N U Ç : Davanın çözümünde İDARİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle İstanbul 12. İdare Mahkemesinin 1.3.2018 gün, E:2018/261, K:2018/432 sayılı GÖREVSİZLİK KARARININ KALDIRILMASINA 26.10.2020 gününde OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

| Başkan | Üye | Üye | Üye |
|---|---|---|---|
| Burhan | Şükrü | Mehmet | Birol |
| ÜSTÜN | BOZER | AKSU | SONER |

| Üye | Üye | Üye |
|---|---|---|
| Aydemir | Nurdane | Bilal |
| TUNÇ | TOPUZ | ÇALIŞKAN |