

8238 parsel numaralı
taşınmazın 3.000,00 m2
kısımında .. döneminde ağaç
dikerek ve yapıları ile
fuzuli işgali nedeniyle
17.589,95-TL ecrimisil
istenmesine ilişkin
ihbarnameye yaptığı itiraz
üzerine düzenlenen ..sayılı
aynı tutardaki ecrimisil
düzeltme ihbarnamesinin
iptali istemiyle açılan
davada; yerinde yaptırılan
keşif ve bilirkişi incelemesi
sonrasında hazırlanan
bilirkişi raporunda;
mülkiyeti Maliye Hazinesine
ait olan Devletin hüküm ve

**tasarrufu altındaki 3.000 m2
yüzölçümlü dava konusu
taşınmazda davacının fuzuli
işgalinde olduğu ve davacının
bu taşınmazı kullanmak
suretiyle fayda sağladığı
ifade edilerek ...tarihleri
arasındaki dönem için davacı
adına 3.443,73-TL ecrimisil
tutarı tahakkuk ettirilmesi
gerektiği görüş ve kanaatiyle
hazırlanan bilirkişi raporuna
dayanılarak davacı adına
toplam 3.443,73-TL ecrimisil
tahakkuk ettirilmesi
gerektiği**

İSTEMİN ÖZETİ: Davacının hazinenin özel mülkiyetindeki 5.453.51 m2 büyüklüğündeki Balıkesir İli, Marmara İlçesi A1 Beldesi, A2 Mahallesi 8238 parsel numaralı taşınmazın 3.000,00 m2 kısmında 02.12.2009 / 01.12.2014 döneminde ağaç dikerek ve yapıları ile fuzuli işgali nedeniyle 17.589,95-TL ecrimisil istenmesine ilişkin ihbarnameye yaptığı itiraz üzerine düzenlenen 17/02/2015 tarih ve 12123603-310.60.01-112 sayılı aynı tutardaki ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin iptali istemiyle açılan davada; yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonrasında hazırlanan bilirkişi raporunda; mülkiyeti Maliye Hazinesine ait olan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki 3.000 m2 yüzölçümlü dava konusu taşınmazda davacının fuzuli işgalinde olduğu ve davacının bu taşınmazı kullanmak suretiyle fayda sağladığı ifade edilerek 02/12/2009-01/12/2014 tarihleri arasındaki dönem için davacı adına 3.443,73-TL ecrimisil tutarı tahakkuk ettirilmesi gerektiği görüş ve kanaatiyle hazırlanan bilirkişi raporuna dayanılarak davacı adına toplam 3.443,73-TL ecrimisil tahakkuk ettirilmesi gerektiğinden dava konusu işlemin; 3.443,73-TL'lik kısmında hukuka aykırılık, bu kısmı aşan 14.146,22-TL.'lik kısmında hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin kısmen iptaline, davanın kısmen reddine yönelik olarak verilen Balıkesir İdare Mahkemesinin 18/07/2016 tarih, E: 2015/454, K: 2016/1007 sayılı kararının; davalı idarece kararın aleyhlerine verilen iptale yönelik kısmının; ecrimisilin 336 sayılı Genelgenin 5/3 maddesi uyarınca hesaplandığı, dayanak bilirkişi raporunda ağaçlandırlarak işgal edilen alanın ecrimisile konu edilememesinin hukuka uygun olmadığı, davacının bu alanlarda da işgalci olduğu, dava konusu işlemde hukuka aykırılık, kararın aksi yöndeki kısmında da hukuksal isabet bulunmadığı ileri bozulması istemidir.

SAVUNMANIN ÖZETİ: Savunma verilmemiştir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Hüküm veren İzmir Bölge İdare Mahkemesi Altıncı İdare Dava Dairesince, dava dosyasında yer alan bilgi ve belgeler incelenerek, ilk derece mahkemesi kararının itiraza konu kısmına yönelik olarak gereği görüldü:

İtiraza konu kararın verildiği tarihte yürürlükte olan haliyle 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun "itiraz" başlıklı 45. maddesinin 1. bendinin son fıkrasında; "İdare ve vergi mahkemelerinin, ... tek hâkimle verilen nihaî kararlara, başka kanunlarda aksine hüküm bulunsa dahi mahkemelerin bulunduğu yargı çevresindeki bölge idare mahkemesine itiraz edilebilir."; aynı maddenin 4. bendinde ise; "Bölge idare mahkemesi evrak üzerinde yaptığı inceleme sonunda, maddi vakıalar hakkında edinilen bilgiyi yeter görürse veya itiraz sadece hukuki noktalara ilişkin ise veya itiraz olunan karardaki maddi yanlışlıkların düzeltilmesi mümkün ise işin esası hakkında karar verir. Aksi halde gerekli inceleme ve tahkikatı kendisi yaparak esas hakkında yeniden karar verir. ..." kuralına yer verilmiştir.

Dava, davacının hazinenin özel mülkiyetindeki 5.453.51 m2 büyüklüğündeki Balıkesir İli, Marmara İlçesi A1 Beldesi, A2 Mahallesi 8238 parsel numaralı taşınmazın 3.000,00 m2 kısmında 02.12.2009 / 01.12.2014 döneminde ağaç dikerek ve yapıları ile fuzuli işgali nedeniyle 17.589,95-TL ecrimisil istenmesine ilişkin ihbarnameye yaptığı itiraz üzerine düzenlenen 17/02/2015 tarih ve 12123603-310.60.01-112 sayılı aynı tutardaki ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin iptali istemiyle açılmıştır.

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 75.maddesinde, Devletin

özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malların,gerçek ve tüzel kişilerce işgali üzerine, fuzuli şagilden bu Yasanın 9. maddesindeki yerlerden sorulmak suretiyle 13.maddesinde gösterilen komisyonca takdir ve tesbit edilerek ecrimisil isteneceği, ecrimisil istenilmesi için Hazinenin işgalden dolayı zarara uğramış olmasının gerekmediği ve fuzuli şagilin kusurunun aranmayacağı hükme bağlanmıştır.

19.06.2007 Günlü 26557 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ve 01.07.2007 günü yürürlüğe giren Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik’in “tanımlar” başlıklı 4. maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendinde, “Ecrimisil: Hazine taşınmazının, İdarenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle, İdarenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın idarece talep edilen tazminattır”, (e) bendinde, “Fuzuli şagil (İşgalci): Kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, Hazine taşınmazının zilyetliğini, yetkili İdarenin izni dışında eline geçiren, elinde tutan veya her ne şekilde olursa olsun bu malı kullanan veya tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişileri” ifade edeceği belirtilmiş, yönetmeliğin “Tespit” başlıklı 84. maddesinde, “(1) Hazine taşınmazlarından kiraya verilen, irtifak hakkı kurulan veya kullanma izni verilenlerin dışında kalanların fiilî durumları, İdarece hazırlanan program dâhilinde mahallinde tespit edilir... Tespitten önceki sürelerle ait işgal ve tasarruflar sebebiyle ecrimisil takip ve tahsilatı yapılarak bu taşınmazlar denetim ve idare altına alınır.

(2) Taşınmazın mahallinde düzenlenecek Taşınmaz Tespit Tutanağında (Ek-8); işgalin başlangıç tarihi, taşınmazın işgale veya kullanıma konu olan yüzölçümü, işgalcileri, kullanım amacı, ecrimisil takdirinde yararlanılabilecek bilgiler ile bilinmesinde yarar görülen diğer bilgilere yer

verilir.”; “Ecrimisilin tespit ve takdir edilmesi” başlıklı 85. maddesinde, “(1) Hazine taşınmazlarının kişilerce işgale uğradığının tespit edilmesi hâlinde, tespit tarihinden itibaren onbeş gün içinde “Taşınmaz Tespit Tutanağı”na (Ek-8) dayanılarak, tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere bedel tespit komisyonunca ecrimisil tespit ve takdir edilir.

(2)Ecrimisilin tespit ve takdirinde; İdarenin zarara uğrayıp uğramadığına ve işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın, taşınmazın işgalci tarafından kullanım şekli, fiili ve hukuki durumu ile işgalden dolayı varsa elde ettiği gelir, aynı yer ve mahalde bulunan emsal nitelikteki taşınmazlar için oluşmuş kira bedelleri veya ecrimisiller, varsa bunlara ilişkin kesinleşmiş yargı kararları, ilgisine göre belediye, ticaret odası, sanayi odası, ziraat odası, borsa gibi kuruluşlardan veya bilirkişilerden soruşturulmak suretiyle edinilecek bilgiler ile taşınmazın değerini etkileyecek tüm unsurlar göz önünde bulundurulur. İşgalin şekli, Hazine taşınmazının konumu ve taşınmazdan elde edilen gelir gibi unsurlar itibariyle asgari ecrimisil tutarlarını belirlemeye Bakanlık yetkilidir...

(5) Bakanlık, uygulamada birliği sağlamak amacıyla, ecrimisilin tespit ve takdirine ilişkin usul ve esasları belirlemeye yetkilidir.” kuralına yer verilmiştir.

Dava dosyasının incelenmesinden; davacının hazinenin özel mülkiyetindeki 5.453.51 m2 büyüklüğündeki Balıkesir İli, Marmara İlçesi A1 Beldesi, A2 Mahallesi 8238 parsel numaralı taşınmazın tamamını ev ve bahçe yaparak işgal ettiğinin 01.12.2014 tarihli taşınmaz tespit tutanağı ile belirlendiği, bu belirlemeye dayanılarak ecrimisil takdir komisyonunun

05.12.2015 tarihli kararı ile 02.12.2009 – 01.12.2014 dönemi için “31.975,65 TL” olarak hesaplanan ecrimisilin 05.12.2014 tarih, 898 sayılı ecrimisil ihbarnamesi ile davacıdan istendiği, davacının 13.01.2015 tarihli dilekçesi ile ihbarnameye itiraz ettiği, itirazında taşınmaz üzerinde yapıların oluşturduğu 50,00 m2 alan dışında bir işgalinin bulunmadığı, taşınmaz üzerinde 2009 yılında yaşanan büyük yangın ve öncesi dört yangın nedeniyle üzerinde ağaçların yandığı, 20 çam ağacı ve buna yakın sayıda badem ağacının kurtarıldığı, 25’e yakın badem ağacının yangında sonra kurumaya yüz tuttuğu, ekonomik bir değeri bulunmadığı, taşınmazın konumu ve niteliği karşısında ecrimisilin fahiş olduğunu ileri sürdüğü, davacının itirazı üzerine davalı idarenin iki ajanı tarafından düzenlenen ve davacı tarafından da imzalanan 17.02.2015 tarihli taşınmaz tespit tutanağı ile davacının taşınmazın tamamını değil, 3.000,00 m2 kısmını “yaklaşık 30 m2 betonarme konut, yaklaşık 30 m2 betonarme su deposu, 10 m2 betonarme depo ve kalan kısımda çam ve badem ağaçları” ile 02.12.2009 / 01.12.2014 döneminde fuzulen işgal ettiğinin 17.02.2015 tarihli taşınmaz tespit tutanağı ile belirlendiği, bu belirlemeye dayanılarak ecrimisil düzeltme komisyonunun 17.02.2015 tarihli kararı ile davacının “mesken, su deposu, alet deposu, çam ve badem ağaçları” ile işgal ettiği 3.000,00 m2 için “17.589,95 TL” ecrimisil belirlendiği, dava konusu ecrimisil düzeltme ihbarnamesi ile davacıdan istendiği, önümüzdeki davanın ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin iptali istemiyle açıldığı anlaşılmaktadır.

Olayda, davalı idarenin 01.12.2014 tarihli taşınmaz tespit tutanağına dayanılarak taşınmazın tamamının işgali nedeniyle hesaplanan ecrimisile davacının itirazı üzerine davacının da katıldığı tespiti dayanılarak davacının taşınmazın 3.000,00 m2 kısmında işgalci olması nedeniyle bu alana yönelik olarak ecrimisil düzeltme ihbarnamesi düzenlenildiği, davacının taşınmaz üzerinde bulunan yapılar dışında bir işgalinin

bulunmadığı, mevcut ağaçların kendisi tarafından dikilmediği, sadece ağaçları suluyor olmasının işgalci sayılması sonucunu doğurmayacağı, ecrimisilin taşınmazın niteliği ve konumu gözönünde bulundurulduğunda fahiş olduğu iddiaları ile önümüzdeki davayı açtığı, davalı idarece ecrimisilin hesaplanması aşamasında belediye, tarım ilçe müdürlüğü, esnaf odasından 2014 yılı taşınmaz birim değerleri ve kira bedellerinin sorulduğu, belediyenin A2 için rayiç m2 birim bedelini 107,00 TL, Tarım Müdürlüğünün A1 Beldesi için yıllık kira bedelini 0,20 TL/m2/yıl, esnaf odasının 1,00 TL/m2/yıl olarak bildirdiği, takdir komisyonunca 2014 yılı için 1,34 TL/m2 birim ecrimisil bedeli, önceki yıllara uyarlanarak ecrimisil tutarının hesaplandığı, Mahkemesince fahişlik itirazı nedeniyle yerinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar verildiği, bilirkişilere işgal alanının rayiç ecrimisil bedelinin belirlenmesi yolunda soru yöneltildiği, keşif tutanağında keşif sırasında yapılmış bir ölçüm yada belirlemeye yönelik bir açıklama bulunmadığı, inşaat mühendisi, harita mühendisi ve gayrimenkul değerlendirme uzmanı üç kişiden oluşan bilirkişi kurulunca hazırlanan bilirkişi raporunda; ekinde taşınmaz üzerindeki yapılar, çam ve badem ağaçlarını gösteren fotoğraflara da yer verilerek betonarme bina, su havuzu ve alet deposu olarak kullanılan yapıların işgal ettiği alanın toplam 74,12 m2 olduğu, bunun dışında taşınmaz üzerinde tel örgü, çit, duvar yada tahta perde ile kapatılarak yapılmış bir kullanım belirlenemediği, bu nedenle yapılar dışındaki alanlarda füzuli işgal bulunmadığı, mevcut 12 adet çam ve 20 adet badem ağacının 2015 yılındaki yangında zarar gördüğü değerlendirilerek, davacının taşınmazdaki işgalinin yapılarla sınırlı olarak 74,12 m2 olduğunun kabul edildiği, taşınmazın tarımsal niteliği, konumu, üzerindeki ağaçlar ve kullanım biçimiyle 2016 yılı için rayiç ecrimisil birim bedelinin yıllık 12,00 TL/m2 olması gerektiği sonucuna varıldığı, dosyada ilgili oda ve müdürlüğün sunduğu emsal bedellerin düşük olduğu, 74,12 m2 alan için 2016 yılı yönünden belirlenen 889,14 TL bedele Türkiye İstatistik Kurumunun Yİ ve ÜFE indeksleri geriye dönük

olarak uygulanarak işgal dönemi için toplam 3.443,73 TL ecrimisil hesaplandığı, davalının bilirkişi raporuna ağaçlara ilişkin kısmın hesaplama dahil edilmemesi yönünden de itiraz ettiği, Mahkemenin işgal edilen alana ilişkin olarak karara esas alınan bilirkişi raporu özetlenirken bilirkişilerin belirlemelerine yer verilmediği; karar gerekçelendirilirken işgal edilen alan yönünden hukuksal değerlendirmeler yapılmadığı gibi ecrimisile konu dönemde, taşınmazın idarenin belirlemelerine uygun bir biçimde “konut, su deposu, alet deposu yapılarak, çam ve badem ağaçları dikilerek işgal edildiği kabulüyle kararın gerekçelendirildiği, salt bilirkişi raporunda sonuç olarak hesaplanan ecrimisil tutarı üzerinden hüküm kurulduğu görülmektedir.

Bu çerçevede; yerinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonrasında hazırlanan bilirkişi raporuna dayanılarak verilen kararın itiraza konu iptale ilişkin kısmının gerekçesi incelendiğinde; 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu’nun 31. maddesiyle “bilirkişi” konusunda atıfta bulunulan 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun 266. maddesinde; hakim, çözümü hukuk dışında, özel veya teknik bilgiyi gerektiren hâllerde bilirkişinin oy ve görüşünün alınmasına karar vereceği; 279. maddesinin 4. fıkrasında, “Bilirkişinin; raporunda ... hakim tarafından yapılması gereken hukuki nitelendirme ve değerlendirmelerde bulunulamayacağı”; 282. maddesinde, hakim bilirkişinin oy ve görüşünü diğer delillerle birlikte serbestçe değerlendireceği”; “keşfin yapılması” başlıklı 290. Maddesinin 2. fıkrasının 2. tümcesinde ise, “Keşif sırasında, yapılan tüm işlemler ve beyanları içeren bir tutanak düzenleneceği” kurala bağlanmıştır.

Bilirkişiye başvurulmasındaki amacın, hukuka uygun karar verebilmek için gerekli verilere ulaşmak olduğu göz önünde tutulduğunda, bilirkişilerin uyuşmazlık konusunda özel ve

teknik bilgiye sahip olan kişiler arasından seçilmesi gerektiği kuşkusuz olup; bilirkişi veya bilirkişilerce düzenlenen raporda, sorulara verilen cevapların yargıcın gereksinim duyduğu özel ve teknik bilgilerle şüpheyi yer vermeyecek şekilde açık, rapor içeriğinin ise hükme esas alınabilecek nitelikte olması gerekmektedir.

Bu çerçevede değerlendirildiğinde; Mahkemenin bilirkişilere işgal edilen alana yönelik olarak açık bir sorusunun bulunmadığı, keşif sırasında düzenlenen tutanakta işgalin biçimi, işgal edilen alanın büyüklüğüne yönelik olarak bir ölçüm, taraflar yada bilirkişiler tarafından yapılmış bir beyana yer verilmediği, bilirkişilerin raporlarında 21.03.2016 tarihinde gerçekleştirilen keşif sırasında taşınmaz üzerinde bulunan ağaçlara ilişkin fotoğraflar çektiği, binalara ilişkin ölçümler yaptığı, ecrimisile konu işgal döneminden sonraki bir tarihte 2015 yılındaki yangında ağaçların zarar gördüğü, davacının yapıları dışında taşınmaz üzerinde herhangi bir yeri çevirmemiş olması nedeniyle ağaçların bulunduğu alana yönelik işgali bulunmadığı kabul edilerek, salt yapıların üzerinde bulunduğu alandaki işgal kabul edilerek ve birim ecrimisil bedeli de davalı idarenin hesaplamada esas aldığı tutardan yüksek belirlenerek hesaplama yaptığı bilirkişi raporunun; işgalin varlığı ve işgal alanının büyüklüğü bakımından hakim yapması gereken hukuksal nitelikleme ve değerlendirmeler de bulunduğu, bu yönüyle karara esas alınabilecek teknik ve bilimsel nitelikte bir rapor olmadığı açık olduğundan; Mahkemenin hukuk bilgisi ve delillerin takdiri bakımından yetki ve görevinde olan bir hususa dayanılarak hazırlanan bilirkişi raporuna dayanılarak verilen kararın gerekçesinde ve sonucunda hukuksal isabet bulunmadığı açıktır.

Bu durumda; hazinenin özel mülkiyetine konu taşınmazı üzerinde davacının yapıları ve diktiği ağaçlarla yaptığı işgalin

biçimi, dönemi ve büyüklüğünün özellikle itirazı üzerine davacının da katıldığı ikinci taşınmaz tespiti ile belirlendiği, bu belirlemede ağaçların ve yapıların bulunduğu alanın 3.000,00 m2 olduğunun gösterildiği, davacının da bu tutanağı imzaladığı ve ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin de bu tutanağa dayanılarak düzenlendiği gözönünde bulundurulduğunda; bilirkişilerin keşif sırasında üzerinde fotoğraflanan ağaçlara ve bazı ağaçların işgal döneminden sonraki bir yangında zarar gördüğü yolunda beyanlara karşın davacının taşınmaz üzerinde herhangi bir yeri çevirmemiş olmasını ağaçların bulunduğu alanda işgalci sayılmayacağı biçimde değerlendirmelerinin hukuksal değerlendirmeler olduğu ve karara esas alınabilecek nitelikte bulunmadığı açık olduğundan; davacının idarece yerinde yapılan inceleme ve tespitlere göre belirlediği işgal biçimi, süresi ve büyüklüğüne göre bilirkişi incelemesi ile belirlenen rayiç ecrimisil bedeli karşısında fahiş olmadığı anlaşılan birim ecrimisil bedeli üzerinden hesapladığı 17.589,95 TL ecrimisile ilişkin dava konusu düzeltme ihbarnamesinde hukuka aykırılık; itiraza konu Mahkeme kararının iptale ilişkin kısmında ise hukuksal isabet bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle; davalının itiraz isteminin kabulüne, davanın kısmen reddi, kısmen dava konusu işlemin iptaline yönelik Balıkesir İdare Mahkemesinin 18/07/2016 tarih, E: 2015/454, K: 2016/1007 sayılı kararının davalı itirazına konu iptale ilişkin kısmının bozulmasına, bozulan kısım yönünden davanın reddine, ilk derece Mahkemesi kararının davanın reddine ilişkin kısmı da gözönünde bulundurularak aşağıda ayrıntısı gösterilen 2.270,90 TL yargılama giderinin davacı üzerinde bırakılmasına, itiraz başvurusunu yapan davalı vekili için Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 990,00 TL avukatlık ücretinin ve itiraz aşamasında davalı idare tarafından yapılan 57,30 TL masrafın davacıdan alınarak davalı idareye ödenmesine, davalı idarenin her türlü harçtan

muaf olması nedeniyle itiraz aşamasından alınmayan 79,70 TL itiraz yolu başvuru harcının 492 sayılı Yasanın 13/j maddesi uyarınca davacıdan alınmasının tahsil dairesinden istenilmesine; peşin alınan posta gideri avansının artan tutarının 6100 sayılı Yasanın 333. maddesi uyarınca kararımızın kesinleşmesi üzerine Mahkemesince davacıya geri verilmesine, itiraza konu kararın verildiği tarihte yürürlükte olan mevzuat uyarınca kararımızın tebliğini izleyen 15 (onbeş) gün içerisinde İzmir Bölge İdare Mahkemesinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 14/02/2017 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.