

davacının işgal dönemi, işgal edilen alanın büyüklüğü ve tarımsal amaçla kullanımı gözönünde bulundurularak rayiç ecrimisil bedelinin takdir komisyonu aracılığıyla gerekli yerlerden görüş alınmak, gerektiğinde bilirkişiye başvurulmak, emsal kira ve/veya ecrimisil tutarlarından yararlanmak, varsa işgale konu taşınmazın konumu, niteliği gibi özellikleri ortaya konulmak suretiyle belirlenmesi gerekirken; gerekli yerlerden görüş sorulmaksızın ve bu yönde herhangi bir araştırma,

belirleme yada bilirkişi
incelemesi yapılmaksızın salt
uyuşmazlık çıkarılmaksızın
kesinleşen emsal kira
bedelleri dikkate alınmak
suretiyle belirlenen birim
ecrimisil tutarlarına
dayanılarak belirlenen birim
ecrimisil bedelleri üzerinden
ecrimisilin istenmesine
ilişkin dava konusu ecrimisil
ihbarnamesinde; "yöntem ve
neden" kuralları bakımından
hukusal uyarlık, itiraza
konu Mahkeme kararında
hukusal isabet
bulunmamaktadır.

İSTEMİN ÖZETİ: Davacı tarafından, Denizli İli, Pamukkale İlçesi, A1 Mahallesi, A2 mevki, 7416 ada, 38 parsel numaralı, 12.901.00 m² yüzölçümlü Hazineye ait taşınmazın tamamını kuru mahsül ekmek suretiyle fuzulen işgal ettiği gerekçesiyle Denizli Valiliği Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü'nce düzenlenen 1.451,10.-TL tutarlı 16.04.2014 tarih 20010108551 sayılı ecrimisil ihbarnamesinin iptali istemiyle açılan davada; dava dosyasının incelenmesinden; davacı adına mülkiyeti Hazineye ait olan Denizli İli, Merkez, A1 Mahallesi, A2 mevki, 7416 ada, 38 parsel numaralı, 12.901.00 m² yüzölçümlü taşınmazın 01.12.2013 tarihinden itibaren 2.500,00 m²'lik kısmının kuru mahsul ekilmek suretiyle işgal edildiğinin ve kalan kısmının sürmek suretiyle tasarruf altında bulundurulduğunun tespit edildiği, taşınmaz hiç ekilmemiş olsa dahi sürülmesi suretiyle tasarruf altına alınıp füzuli şağil durumuna düştüğü gerekçesiyle 1.451,60.-TL tutarlı 16/04/2014 tarih ve 20010108551 sayılı ecrimisil ihbarnamesi düzenlenmesi üzerine bakılan davanın açıldığının anlaşıldığı, uyuşmazlık konusu olayda, Hazineye kayıtlı 1551 parsel sayılı taşınmazın yüzölçümünün 17.000,00 m² olduğu, davacıya ait taşınmazın yüzölçümünün ise 8.300,00 m² olduğu, ancak anılan taşınmazların parsel numaralarının kadastro paftalarına hatalı olarak yazıldığı, mülkiyet hakkına dokunulmasının sözkonusu olmadığı (anılan olayla ilgili Asliye Hukuk Mahkemesinde dava açıldığı), 1551 parselde kayıtlı taşınmazın miktarının ve durumunun davacı tarafından bilindiği, davacı tarafından taşınmazın 4070 sayılı Yasa uyarınca satışının yapılması istemiyle başvuruda bulunulduğu, ancak taşınmazın Gökpınar Baraj Gölü kısa mesafeli koruma alanından kaldığından satışının yapılmasına izin verilmediği, 7416 ada, 38 parsel numaralı 12.901.00 m² yüzölçümlü taşınmazın 01.12.2013 tarihinden itibaren 2.500,00 m²'lik kısmının kuru mahsul ekmek suretiyle davacı tarafından işgal

edildiği ve kalan kısmının sürmek suretiyle tasarruf altında bulundurulduğu, aynı mahalde bulunan ve kuru mahsul ekmek suretiyle işgal edilen taşınmazlar için takdir edilen birim ecrimisil değeri esas alınarak hesaplama yapıldığının görüldüğu, bu durumda, davacı tarafından hazineye ait taşınmazın kullanıldığı ve davalı idare tarafından taşınmaz için tespit edilen birim değerin objektif çalışma sonucu hesaplandığı, anılan birim değeri esas alınarak tespit edilen ecrimisil miktarının hukuka uygun olduğu sonuç ve kanaatine ulaşıldığı gerekçesiyle davanın reddi yolunda verilen Denizli İdare Mahkemesi Hakimliği'nin 30/12/2014 gün ve E: 2014/833, K: 2014/1514 sayılı kararının; 1362 parsel no'lu taşınmazın tapuda adına kayıtlı olduğu, taşınmazın tapuda üstü çizilerek parsel numarasının 1551 olarak değıştirildiği, 1551 numaralı taşınmazın Milli Emlak Müdürlüğü'nün yazısı gereğince ikiye ifraz ediliği, ifraz sonucu 3191 ve 3192 parsel numaralı taşınmazların olduğu, kadastronun yaptığı yenileme çalışması sonucu ise, 3191 parsel numaralı taşınmazın 7416 ada, 37 parsel olarak, 3192 numaralı taşınmazın 7416 ada, 38 parsel numaralı taşınmaz olduğu, tapuda üstü çizilerek parsel numarasının 1551 olarak değıştirilmesi işlemine karşı açılan ve Denizli 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2014/264 Esasında görülen davanın bekletici mesele yapılması gerekirken davanın reddedilmesinin hukuka aykırı olduğu ileri sürölerek bozulması istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ: Savunma verilmemiştir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Hükmü veren İzmir Bölge İdare Mahkemesi Altıncı İdare Dava Dairesi'nce işin gereği görüşüldü:

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, Denizli İli, Pamukkale İlçesi, A1 Mahallesi, A2 mevki, 7416 ada, 38 parsel numaralı, 12.901.00 m² yüzölçümlü Hazineye ait taşınmazın tamamını kuru mahsül ekmek suretiyle fuzulen işgal ettiği gerekçesiyle Denizli Valiliği Defterdarlık Milli Emlak Müdürlüğü'nce düzenlenen 1.451,10.-TL tutarlı 16.04.2014 tarih 20010108551 sayılı ecrimisil ihbarnamesinin iptali istemiyle açılmıştır.

Davacı tarafından, dava ve itiraz dilekçesinde, 1362 parsel no'lu taşınmazın tapuda adına kayıtlı olduğu, anılan taşınmazın tapuda üstü çizilerek parsel numarasının 1551 olarak değiştirildiği, anılan işleme karşı Denizli 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2014/264 Esasında görülen davanın bekletici mesele yapılması gerektiği ileri sürülmekte ise de, bilindiği üzere, idari işlemlerin yargısal denetimi tesis edildikleri tarih göz önünde bulundurularak yapılmakta; işlemin hukukiliğinin denetiminde, işlem tarihindeki hukuksal durum ve fiili olguların esas alınması gerekmektedir. İşlem tesis edildikten sonra ortaya çıkan hukuki veya fiili durumlar ise,

kural olarak, denetimi yapılan işlem üzerinde bir etki doğurmamaktadır.

Uyuşmazlıkta, taşınmazın mülkiyetine yönelik taraflar arasında devam eden uyuşmazlığın işlem tarihinde Mahkemesince henüz sonuçlandırılmadığı ve mülkiyetin Hazineye ait olduğu sabit bulunduğu; ecrimisil tahakkuk işleminin iptali istemiyle açılan dava devam ederken tapu iptali ve tescili davasına ilişkin Mahkeme kararı kesinleşmeden, taşınmazın maliki olan davalı idarenin rızası dışında gerçekleşen kullanım için ecrimisil istenilmesinde hukuka aykırılık bulunmamaktadır.

Olayda, tespit tarihi itibarıyla Hazineye ait olduğu sabit olan ecrimisile konu taşınmazın fuzulen işgali nedeniyle davacıdan ecrimisil istenebileceği açık olmakta ise de, uyuşmazlığın ecrimisil bedelinin mevzuata uygun olarak belirlenip belirlenmediği yönünden incelenmesi gerekmektedir.

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.

Diğer taraftan, dava konusu işlemin tesis edildiği tarihte yürürlükte olduğu biçimiyle 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, idarenin 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, idarece 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.

Diğer yandan; 20.08.2011 tarih ve 28031 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 336 sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinin “Ecrimisilin tespit ve takdir edilmesi” başlıklı 5. maddesinde, ecrimisilin tespit ve takdirinde idarenin zarara zarara uğrayıp uğramadığına ve işgalcinin kusurlu olup olmadığına, taşınmazın işgalci tarafından kullanım şekli, fiili ve hukuki durumu ile işgalden dolayı elde ettiği gelir, taşınmazın yüzölçümü, niteliği, verimi, konum, 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, ziraat odası veya bilirkişilerden soruşturulmak suretiyle edinilecek bilgiler ile taşınmazın değerini etkileyecek tüm hususların göz önünde bulundurulacağı düzenlemesine yer verilmiştir.

Bu çerçevede; yukarıda yer alan anılan tanımlar ve ecrimsilin belirlenmesinde gerek yasa, gerekse yönetmelik ve tebliğ ile getirilen kuralların; idarece istenilecek ecrimisilin miktarı belirlenirken taşınmaza ilişkin rayicin tespitini sağlamaya yönelik olduğu; idarece miktar belirlenirken piyasa değeri araştırmasının yapılmasının sağlanması, böylece taşınmazın işgali nedeniyle istenilmesi gereken ecrimisil gerçek değerinin tespiti yapılarak idarenin zarara uğratılmasının, yada giderek tazminat niteliği gereği rayiç bedelin üstünde fahiş ecrimisil tutarları belirlenerek sebepsiz zenginleşme yada ilgilinin zarara uğratılmasının önlenmesinin amaçlandığının kabulü gerekmektedir.

Bu amacın bir gereği olarak; öncelikle idarenin belirlediği ecrimisil bedelinin piyasa rayicinde olduğunu yönetmeliğin 85. maddesinde yer verilen ilke ve ölçütlere uygun olarak yaptığı araştırma, aldığı görüş, emsal kira ve ecrimisil tutarları ile ecrimisilin belirlenmesinde işgalin biçimi, süresi, sağlanan gelir, taşınmazın değeri, konumu, niteliği gibi değişkenlerin neler olduğunu ortaya koyması gerekmektedir.

Dava dosyasının incelenmesinden; davacı tarafından mülkiyeti Hazineye ait olan Denizli İli, Merkez A1 Mahallesi, A2 Mevkii, 7416 ada, 38 parsel numaralı 12.901,00m² yüzölçümlü taşınmazın 01.12.2013 tarihinden itibaren 2.500,00m²'lik kısmının kuru mahsul ekilmek kalan kısmının ise sürülmek suretiyle işgal ve tasarruf edildiğinin 04.04.2014 tarihli taşınmaz tespit tutanağı ile tespit edildiği, sonrasında 01.12.2013-04.04.2014 tarihleri arasındaki döneme ilişkin olarak davacı adına 1.451,00-TL ecrimisil tahakkuk ettirildiği, söz konusu ecrimisil tahakkukunun iptali istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı, bu arada, ecrimisil kıymet taktirinde emlak vergisi değerlerinin gösterildiği davalı idarece dava dilekçesine verilen savunma dilekçesinde, idarelerince aynı

mahalde bulunan ve kuru mahsul ekmek suretiyle işgal edilen Hazine taşınmazları için önceki yıllarda takdir edilen ve tahsil edilmek suretiyle kesinleşen ecrimisil m2 birim bedelleri dikkate alınarak belirlendiğinin savunulduğu, emsallere ilişkin belgelerin sunulduğu anlaşılmıştır.

Bu durumda; davacının işgal dönemi, işgal edilen alanın büyüklüğü ve tarımsal amaçla kullanımı gözönünde bulundurularak rayiç ecrimisil bedelinin takdir komisyonu aracılığıyla gerekli yerlerden görüş alınmak, gerektiğinde bilirkişiye başvurulmak, emsal kira ve/veya ecrimisil tutarlarından yararlanmak, varsa işgale konu taşınmazın konumu, niteliği gibi özellikleri ortaya konulmak suretiyle belirlenmesi gerekirken; gerekli yerlerden görüş sorulmaksızın ve bu yönde herhangi bir araştırma, belirleme yada bilirkişi incelemesi yapılmaksızın salt uyuşmazlık çıkarılmaksızın kesinleşen emsal kira bedelleri dikkate alınmak suretiyle belirlenen birim ecrimisil tutarlarına dayanılarak belirlenen birim ecrimisil bedelleri üzerinden ecrimisilin istenmesine ilişkin dava konusu ecrimisil ihbarnamesinde; "yöntem ve neden" kuralları bakımından hukuksal uyarlık, itiraza konu Mahkeme kararında hukuksal isabet bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle; davacının itiraz isteminin kabulüne, davanın reddine ilişkin Denizli İdare Mahkemesi Hakimliği'nin 30/12/2014 gün ve E: 2014/833, K: 2014/1514 sayılı kararının bozulmasına, dava konusu işlemin iptaline, aşağıda ayrıntısı gösterilen 301,60 TL yargılama giderinin ve davacı vekili için Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 990,00 TL avukatlık ücretinin davalı idare tarafından davacıya ödenmesine, peşin alınan posta gideri avansının artan tutarının kararın kesinleşmesi üzerine, sehven yatırılan İtiraz Karar Harcının istemi halinde Mahkemesince davacıya geri verilmesine, itiraza konu kararın verildiği tarihte

yürürlükte olan mevzuat uyarınca kararın tebliğini izleyen 15 (onbeş) gün içerisinde İzmir Bölge İdare Mahkemesinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere; 19/01/2017 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.