

Devletin hüküm ve tasarrufu
altında 7.000,00 m2
yüzölçümlü taşınmazın 113,00
m2'si üzerinde iskele
yapılmak suretiyle fuzulen
işgal edildiğinden bahisle ...
tarihleri arası için davacıya
737,00 TL ecrimisil tahakkuk
ettirilmesine ilişkin
ecrimisil düzeltme
ihbarnamesi ile ... tarihleri
arası için davacıya 1.805,00
TL ecrimisil tahakkuk
ettirilmesine ilişkin
ecrimisil düzeltme
ihbarnamesinin iptali
istemiyle açılan dava

İSTEMİN ÖZETİ:İzmir İli, Seferihisar İlçesi, A1 Mahallesiinde bulunan Devletin hüküm ve tasarrufu altında 7.000,00 m2 yüzölçümlü taşınmazın 113,00 m2'si üzerinde iskele yapılmak suretiyle fuzulen işgal edildiğinden bahisle 01.08.2013-15.09.2013 tarihleri arası için davacıya 737,00 TL ecrimisil tahakkuk ettirilmesine ilişkin 03.12.2014 tarih ve 55210 sayılı ecrimisil düzeltme ihbarnamesi ile 01.06.2014-15.09.2014 tarihleri arası için davacıya 1.805,00 TL ecrimisil tahakkuk ettirilmesine ilişkin 03.12.2014 tarih ve 55211 sayılı ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin iptali istemiyle açılan davada; davanın reddi yolunda verilen İzmir 2. İdare Mahkemesi Hakimliği'nin 19/07/2016 gün ve E: 2015/109, K: 2016/862 sayılı kararının iptali istemiyle açılan davada; dava dosyasındaki bilgi ve belgeler ile Mahkememizce verilecek karara esas alınabilecek nitelikte bulunan bilirkişi raporunun birlikte değerlendirilmesi sonucu, davacının, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, A1 Mahallesi'nde Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan 113,00 m2 yüzölçümlü alanı iskele yapmak suretiyle işgal ettiğinin sabit olduğu, takdir edilen ecrimisil bedelinin bedel tespit raporu ve komisyonca hazırlanan ecrimisil kıymet takdiri kararı uyarınca tespit edildiği ,ecrimisil bedelinin tespitinde hesaplamaya baz alınan alanın hatalı ölçülmediği ve tespit edilen bedellerin bilirkişi incelemesi sonucu fahiş olmadığı anlaşıldığından, davacının fuzulen işgalinden dolayı ecrimisil tahakkuk ettirilmesine ve tahakkuk ettirilen ecrimisillere yapılan itirazın reddine ilişkin dava konusu işlemlerde hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddi yolunda verilen İzmir 2. İdare Mahkemesi Hakimliği'nin 19/07/2016 gün ve E: 2015/109, K: 2016/862 sayılı kararının; yasal isabetsizliği ileri sürülerek bozulması istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ: Yasal dayanağı bulunmayan itirazın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

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

Dava, İzmir İli, Seferihisar İlçesi, A1 Mahallesinde bulunan Devletin hüküm ve tasarrufu altında 7.000,00 m2 yüzölçümlü taşınmazın 113,00 m2'si üzerinde iskele yapılmak suretiyle fuzulen işgal edildiğinden bahisle 01.08.2013-15.09.2013 tarihleri arası için davacıya 737,00 TL ecrimisil tahakkuk ettirilmesine ilişkin 03.12.2014 tarih ve 55210 sayılı ecrimisil düzeltme ihbarnamesi ile 01.06.2014-15.09.2014 tarihleri arası için davacıya 1.805,00 TL ecrimisil tahakkuk ettirilmesine ilişkin 03.12.2014 tarih ve 55211 sayılı 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 Hazinesin işgalden dolayı zarara uğramış olmasının gerekmediği ve fuzuli şagilin kusurunun aranmayacağı hükme bağlanmıştır.

Diğer yandan, 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, 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.

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. maddesinin 3. fıkrasında, "Hazine taşınmazlarının gerçek veya tüzel kişilerce işgale uğradığının tespit edilmesi hâlinde; tespit tarihinden itibaren onbeş gün içinde taşınmaz tespit tutanağına dayanılarak bedel tespit komisyonunca tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere, tarımsal amaçlı kullanımlar ile belediye ve mücavir alan sınırları dışında gelir getirici unsur taşımayan kullanımlar için taşınmazın emlak vergisine esas asgari değerinin yüzde birbuçüğundan; belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve planlı alanlarda tarım dışı kullanımlar için ise taşınmazın emlak vergisine esas asgari değerinin yüzde üçünden az olmamak üzere ecrimisil tespit ve takdir edilir." düzenlemesine yer verilmiştir.

Bu çerçevede; yukarıda yer alan anılan tanımlar ve ecrimsilin belirlenmesinde gerek yasa, gerekse yönetmelik 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.

Bütün bu kural ve ilkeler gözönünde tutulduğunda; rayiç ecrimisil belirlenmesi ilkesine aykırı olarak normlar sıradizgisi içinde yasa ve yasa uyarınca çıkarılan yönetmeliğin olanak tanımadığı ve/veya öngörmediği salt taşınmazın emlak vergi değerinin belli bir oranı üzerinden asgari ecrimisil bedeli belirlenmesine ilişkin alt düzenleyici işlem olan “tebliğ” kuralları ile ecrimisil belirlenmesine hukuksal olanak bulunmadığı kabul edilmelidir.

Dava dosyasının incelenmesinden; İzmir İli, Seferihisar

İlçesi, A1 Mahallesinde, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan 7.000 m2 yüzölçümlü taşınmazın 113 m2 sinin davacı tarafından iskele yapılmak suretiyle fuzulen işgal edildiğinden bahisle, 01.08.2013-15.09.2013 tarihleri arasındaki dönem için davacı adına 08.10.2014 tarih ve 47588 sayılı ecrimisil ihbarnamesi ile 737,00 TL, 01.06.2014-15.09.2014 tarihleri arasındaki dönem için davacı adına 08.10.2014 tarih ve 47586 sayılı ecrimisil ihbarnamesi ile 1.805,00 TL ecrimisil tahakkuk ettirildiği, ecrimisil ihbarnamelerine karşı davacı tarafından yapılan itiraz neticesinde düzenlenen 03.12.2014 tarih ve 55210 ve 55211 sayılı ecrimisil düzeltme ihbarnamelerinin davacıya tebliği üzerine, anılan ecrimisil düzeltme ihbarnamelerin iptali istemiyle görülmekte olan davanın açıldığı, uyuşmazlığın çözülmesi için yaptırılan bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen raporda ecrimisile konu taşınmazın İzmir İli-Seferihisar İlçesi- A1 mahallesinde 7000,00m2 yüz ölçümlü Devletin hüküm ve tasarrufunda taşınmaz olduğunun, taşınmazın plaj tarafına otelin müşterileri için otel işletmesi tarafından iskele yapıldığı hususunun taraflar arasında tartışma ve çekişme konusu olmadığı, keşif tarihi ve saati itibariyle sezon kapanmış olduğundan iskele kurulan alanın kamunun kullanımına engellendiği hususuna açıklık getirilmesinin teknik olarak mümkün olmadığı, ancak nihai karar Mahkemenin takdirinde olmak üzere bu konu ile ilgili dosyada fotokopisi mevcut Defterdarlık Tespit ve İmar Takip Koordinatörlüğünün 25.11.2014 tarih ve 54000 sayılı yazılarında aynen "Mahallinde yapılan tespitte görüşülen işyeri müdürü bu yeri açılıştan beri kullanıldığını ve sadece otel müşterilerine hizmet ettiği beyan etmiş, iskelelerin ise verilen izin dışında kısımlar eklendiği belirlenmiş ve kıyının halk tarafından kullanılması duvarla engellenmiştir." şeklinde ibare bulunduğu, beyana itibar edildiğinden de nihai karar Mahkememizin takdirinde olmak üzere ecrimisil tahakkukunda iddia edildiği gibi bu yönden yasa ve yönetmeliğe aykırılık görülemediği, iskele kurulan alanın yüz ölçümü ile ilgili keşif günü ve saatinde mahallinde yapılan gözlem, inceleme ve

ölçümlemede iki adet iskeleden bir tanesinin davaya konu iskelenin yüz ölçümünün 113,00 m2 olduğu tespit edildiği, ecrimisil döneminin hatalı olduğu ile ilgili olarak davacı tarafça dosyaya emsal olarak sunulan aynı bölgeye ait F1 Turizm ve Ticaret A.Ş.'ne ait ecrimisil ihbarnamelerinde 01.06.2014-20.09.2014 tarihleri arasındaki sezonluk iskele ecrimisil dönemi için ecrimisil bedelinin 10.989,00TL olduğu, davaya konu ecrimisil döneminden 5 gün daha fazla olduğu, bu konuda da yani ecrimisil döneminin hatalı olduğu yönünde iddiaya nihai karar Mahkemeniz takdirinde olmak üzere katılmanın mümkün olmadığı, tespit edilen ecrimisil bedelinin fahiş olduğu ile ilgili olarak, davacı tarafça dosyaya emsal olarak sunulan aynı bölgede F1 Turizm ve Ticaret A.Ş.ye ait Ecrimisil ihbarnamelerinde sezonluk iskele ecrimisil bedeli 10.989,00TL tutarlı ecrimisil için 01.06.2014-20.09.2014 dönemi için tespit edilen ecrimisil bedeli 55,00TL/m2/yıl olduğu, davaya konu ecrimisil döneminde de davaya konu yer için tespit edilen bedelle aynı 55,00TL/m2/yıl olduğu, ecrimisil bedelinin fahiş olduğu yönündeki iddiaya nihai karar Mahkemeniz takdirinde olmak üzere katılmanın mümkün olmadığı, sonuç olarak; nihai karar Mahkememizin takdirinde olmak üzere davaya konu olan 03.12.2014 tarih ve 35240200249/55210 sayılı 737,00TL tutarlı, 03.12.2014 tarih ve 35240200249/55211sayılı 1.805,00TL tutarlı Ecrimisil Düzeltme İhbarnamelerinde Yasaya ve Yönetmeliğe uyarsızlık görülüp tespit edilemediği yönünde görüş belirtilmiş olup, taraflara tebliğ edilen bilirkişi raporuna davacı vekili tarafından yapılan itiraz, raporu kusurlandırır nitelikte görülmediği gerekçesiyle davanın reddine karar verildiği anlaşılmıştır.

Uyuşmazlığın çözümlenmesi için yaptırılan bilirkişi incelemesinde bilirkişiler tarafından düzenlenen raporda bilirkişilerce ecrimisilin hesaplanmasında davaya konu iskelenin yüzölçümünün 113,00m2 olduğu, yüzölçümünün hatalı olmadığı davacı tarafça dosyaya emsal olarak sunulan aynı

bölgeye ait F1 Turizm ve Ticaret A.Ş.'ye ait ecrimisil ihbarnamelerinde sezonluk iskele ecrimisil döneminin esas alındığı, bu şirket için yer belirlenen 55,00TL/m2/yıl baz alındığı ancak, bilirkişiler tarafından ecrimisile konu taşınmazın bulunduğu alanda ecrimisil tutarının hesaplanmasıyla ilgili olarak mevzuatta belirtilen usul ve esaslar yönünden herhangi bir inceleme yapılmadığı, dolayısıyla uyuşmazlığın hukuki ihtilafı dışında bilirkişilik marifetiyle uyuşmazlığın çözülmesine katkı sağlayacak bir raporun esas alınmadığı görülmüştür.

Bu durumda; gerek idarece, gerek keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu bilirkişilerce ecrimisilin, "davacının işgal dönemi, işgal edilen alanın büyüklüğü ve iskele amaçlı 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 bu yönde herhangi bir araştırma, belirleme yapılmaksızın salt taşınmazla aynı bölgede bulunan F1 Turizm ve Ticaret A.Ş.'ye ait ecrimisil ihbarnamelerinde sezonluk iskele ecrimisil bedelleri üzerinden hesaplanmasında "yöntem ve neden" kuralları bakımından hukuka uyarlık, itiraza konu Mahkeme kararında da hukuki isabet bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle, davacı itirazının kabulüne, İzmir 2. İdare Mahkemesi'nin 19/07/2016 günlü ve E: 2015/109, K: 2016/862 sayılı kararının bozulmasına, dava konusu işlemin iptaline, aşağıda dökümü yapılan ve dava ve itiraz aşamasına ait davacı tarafından karşılanan 1.781,50-TL yargılama gideri ile avukatlık asgari ücret tarifesi uyarınca takdir edilen 990,00-TL avukatlık ücretinin davalı idare tarafından davacıya

ödenmesine, davacıdan alınan keşif avansından karşılanan posta giderlerinin düşülmesinden sonra kalan keşif avansının istemi halinde Mahkemesince kararın kesinleşmesinden sonra davacıya geri verilmesine, itiraza konu kararın verildiği tarihte yürürlükte olan mevzuat uyarınca kararımızın tebliğini izleyen 15 gün içinde İzmir Bölge İdare Mahkemesinden karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 07/02/2017 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.