

# OLUŞTURULAN TAKDIR KOMİSYONU TARAFINDAN BELİRLENEN KIYMET TAKDIRI İLE, İNCELEME ELEMANTLARINCA BELİRLENEN BEDEL ARASINDAKİ FARKIN TAZMINI İSTEMİYLE AÇILAN DAVA

Hukuk Bölümü

2012/70 E. , 2013/167 K.

- 4706 SAYILI YASA UYARINCA, OLUŞTURULAN TAKDIR KOMİSYONU TARAFINDAN BELİRLENEN KIYMET TAKDIRI İLE, İNCELEME ELEMANTLARINCA BELİRLENEN BEDEL ARASINDAKİ FARKIN TAZMINI İSTEMİYLE AÇILAN DAVA
- UYUŞMAZLIK MAHKEMESİNİN KURULUŐ VE İŐLEYİŐİ HAKKINDA KANUN (2247) Madde 10

## “İçtihat Metni”

Davacı : Maliye Bakanlığı adına İstanbul Muhakemat  
Müdürlüğü

Vekili : Av. R.K.

Davalı : Bağcılar Belediye Başkanlığı

Vekili : Av. İ.Ü.

O L A Y : Davacı vekili dava dilekçesinde, İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Barbaros Mahallesinde bulunan 244 DT 1 D pafta 1262 ada, 9 parsel sayılı taşınmazın mülkiyeti Hazineye aitken, 4706 sayılı Yasanın 5.maddesi uyarınca Bağcılar Belediye Başkanlığınca hak sahiplerine verilmek üzere devrinin

talep edildiğini; Bakanlıklarınca devrin uygun görüldüğünü ve söz konusu taşınmaz malın Bağcılar Belediye Başkanlığına devredildiğini; söz konusu taşınmaz mala Milli Emlak Müdürlüğünce 770.00 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmesine karşın, komisyonca 25.1.2008 gün ve 07 sayılı kararla taşınmaza 600,00 TL/m<sup>2</sup> olmak üzere tamamına 86.154,00 TL kıymet takdir edildiğini; sonuçta taşınmazın bu bedel üzerinden hak sahibi olan Fatiş Ayhan'a satıldığını; tüm bu nedenlerle idare tarafından görevlendirilen Milli Emlak Denetmeni'nce hazırlanan raporda taşınmazın m<sup>2</sup> değerinin 900,00 TL, tamamının ise 129.231,00 TL edeceğinin belirtildiğini; bunun üzerine Bağcılar Belediye Başkanlığına 10.9.2008 tarih ve 61750 sayılı yazı yazılarak Hazine ve Belediye zararı olarak belirlenen 43.077,00 TL'den Hazine hissesine düşen 23.261,58 TL'nin ödenmesi hususunun bildirilmesine karşın, bu istemin zımnen reddedildiğini ileri sürerek, dava konusu taşınmazın Fatiş Ayhan'a satışından doğan 23.261,58 TL Hazine zararının yasal faizi ile birlikte davalı Bağcılar Belediye Başkanlığından tahsili için adli yargı yerinde dava açmıştır.

Davalı idare vekili, süresi içerisinde verdiği cevap dilekçesinde, davanın kıymet takdir komisyonu raporlarında belirlenen m<sup>2</sup> birim fiyatına ilişkin olduğunu; takdir komisyonu tarafından yapılan işlemlerin herbirinin idari işlemler olduğunu; dava konusu işlem ile ilgili olarak hukuka aykırılık olup olmadığının İdare Mahkemelerince tespitinin gerektiğini ileri sürerek, yargı yolu itirazında bulunmuştur.

BAKIRKÖY 8. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ: 3.6.2010 gün ve E:2009/238 sayı ile, davalının görev itirazının reddine karar vermiştir.

Davalı idare vekili idari yargı yararına olumlu görev uyuşmazlığı çıkartılması yolunda süresi içerisinde dilekçe vermiş; ancak, Mahkemece dosya Danıştay Başsavcılığına gönderilmemiş, davaya bakmanın yüksek derecede tahkim mahkemesinin görevine girdiği nedeniyle 12.10.2010 gün ve K:2010/309 sayılı kararı ile Mahkemelerinin görevsizliğine, hüküm kesinleştğinde dosyanın yetkili ve görevli Bakırköy

Tahkim Mahkemesine gönderilmesine karar vermiş, bu karar kesinleşmiştir.

Bakırköy 1. Asliye Hukuk Mahkemesi: 3.1.2012 gün ve E:2010/268, K:2011/1 sayı ile, gelen dosyanın tetkikinde Bakırköy 8. Asliye Hukuk Mahkemesince, mahkemelerinde açılan davanın tahkim yoluyla Yüksek Dereceli Hukuk Mahkemesince görülmesi gerektiğinden bahisle görevsizlik kararı verildiği, verilen görevsizlik kararının kesinleşmekle Yüksek Dereceli Hukuk Mahkemesine gönderilmesine karar verildiği halde tevzi bürosunca yine genel hükümler dairesinde davanın değerlendirilerek, genel esas numarası verilerek Mahkemelerine tevzii olduğu anlaşılmakla, dosyanın Yüksek Dereceli Hukuk Mahkemesine gönderilmek üzere Mahkemelerinin esasının bu şekilde kapatılarak dosyanın Yüksek Dereceli Hukuk Mahkemesine gönderilmek üzere tevzii bürosuna tevdiine karar vermiştir.

Bakırköy 1. Asliye Hukuk Mahkemesi: 12.1.2011 gün ve E:2011/2 sayı ile, Mahkemelerince verilen 3.1.2011 gün, 2010/268 Esas, 2011/1 Karar sayılı kararla genel esas numarası verilerek Mahkemelerine tevzii edilen dava dosyasının Yüksek Dereceli Hukuk Mahkemesine gönderilmek üzere tevzii bürosuna iade edilmesine rağmen yeniden genel esas numarası ile Mahkemelerine gönderildiği anlaşıldığından, dosyanın yeniden Yüksek Dereceli Hukuk Mahkemesine gönderilmek üzere tevzii bürosuna tevdiine tensiben karar vermiştir.

Bakırköy 1. Asliye Hukuk Mahkemesi: 14.1.2011 gün ve E:2011/1 Hakem sayı ile, dava dosyasını hakem defterinin esasına kaydetmiş, yargılamanın 19.4.2011 günü saat 10.00'a bırakılmasına tensiben karar vermiştir.

1. celsede davalı vekili eski beyanlarını tekrar ettiğini belirterek, eksik hususların giderilmesini talep etmiştir.

Dosya örneği münderecatından, yargılamaya Bakırköy 10. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2011/6 Hakem esasına kayıtlı dosyası ile devam edildiği görülmüş 24.1.2012 günlü 4. celsede davalı

vekilinin, uyuşmazlığın idari işlemde doğduğu, uyuşmazlık itirazında bulunulduğu ancak bu konuda karar verilmediği için konunun açıklığa kavuşturulması gerektiği yolundaki beyanı üzerine;

BAKIRKÖY 10. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ: 24.1.2012 gün ve E:2011/6 Hakem sayı ile, idare mahkemesinin değil, genel mahkemenin görevli olduğunun kabulüne görev itirazının bu nedenle reddine karar vermiştir.

Davalı vekilinin, 26.1.2012 günü, Hakem sıfatıyla görevli, Bakırköy 10. Asliye Hukuk Mahkemesi kaydına giren dilekçesi ile, uyuşmazlıkta, görev itirazlarının 9.11.2009 tarihli cevap dilekçesi ile öncelikle ileri sürüldüğü; yargılamanın görüldüğü Bakırköy 8. Asliye Hukuk Mahkemesindeki 3.6.2010 tarihli celsesinde görev itirazının reddedildiği, ret kararı üzerine süresi içinde yargı yolu uyuşmazlığı çıkarılmasına yönelik olarak Danıştay Başsavcılığına başvuruyu amaçlayan 4.6.2010 tarihli dilekçenin mahkemeye sunulduğu; mahkemece, dosyanın Danıştay Başsavcılığına gönderilmesi gerekirken bunun yapılmadığı; bu durumda, dosyanın Danıştay Başsavcılığına gönderilmesinin gerektiği, tekrar ikinci kez uyuşmazlık çıkarılmasına yönelik başvuruda bulunulmasına gerek olmadığı yönündeki dilekçesi üzerine, dosya örneği Danıştay Başsavcılığına gönderilmiştir.

DANIŞTAY BAŞSAVCISI; dava konusu uyuşmazlığın, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun, 4916 sayılı Kanunla değişik, 5'inci maddesi uyarınca, Hazine tarafından ilgililere satılmak ve bedeli Hazineye ödenmek koşuluyla, davalı Belediyeye bedelsiz olarak devredilen taşınmazın ilgililere satışına esas rayiç bedelinin tespitinde, 29.8.2007 gün ve 26628 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 313 sıra nolu Milli Emlak Genel Tebliği'nin 13'üncü maddesinin (e) fıkrası uyarınca, çoğunluğu Belediye görevlilerince oluşturulan komisyonca, bu görevlilerin oylarıyla ve hatalı olarak kıymet takdirde bulunulduğu ileri

sürölerek, bu nedenle doğan Hazine zararını tazminine hükmedilmesi istemine ilişkin bulunduğu, Hazine tarafından davalı Belediye bedelsiz olarak devredilen taşınmazın ilgililere satışına esas rayiç bedelinin tespiti, davalı Belediye bir kamu kanunu olan 4706 sayılı kanunla verilmiş bir kamu görevi; bu görevin yerine getirilmesi amacıyla yapılan hizmetin de, bir kamu hizmeti olduğu, kamu hizmetinin yürütümü sırasında, bu yürütümle görevli idari birimin, kamu gücü kullanarak, tek yanlı irade beyanı ile almış olduğu kesin ve yürütölmesi gerekli kararların, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 2'nci maddesinin 1 'inci fıkrasının (a) bendinde tanımlanan, iptal davasına konu edilebilecek nitelikte birer idari işlem olduğu davalı Belediye oluşturulan komisyonun rayiç bedelin takdiri konusunda almış olduğu kararın, bu bakımdan, bir idari işlemde başka bir şey olmadığı; 2577 sayılı Kanunun 2'nci maddesinin 1 'inci fıkrasının (b) bendi ile 2576 sayılı Bölge idare Mahkemeleri, İdare Mahkemeleri ve Vergi Mahkemelerinin Kuruluşu ve Görevleri Hakkında Kanunun 5'inci maddesinde de, idari işlemlerden hakları muhtel olanların, idare mahkemelerinde tam yargı davası açabilecekleri, davada, Hazine tarafından ileri sürölün iddia ve bu iddianın dayanağının, Belediye oluşturulan komisyonca alınan ve bir idari işlem olduğu, yukarıda açıklanan takdir kararının Hazinesinin zarara uğramasına yol açması ve bunda da, Komisyonda görevli davalı Belediye personelinin oylarının etkili olması olduğuna göre; bu iddiaya dayalı olarak açılan davanın, anılan yasalarda tanımlanan ve idare mahkemelerinin görevinde olduğu belirtilen tam yargı davası olduğuunda kuşku bulunmadığı, bu bakımdan; davalı Belediye yapılan görev itirazının mahkemece reddinde hukuksal isabet bulunmadığı, bu nedenle; 2247 sayılı Yasanın 10'uncu maddesi uyarınca olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılmasına ve dosyanın (onaylı suretinin) Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmesine karar vermiştir.

Başkanlıkça, 2247 sayılı Yasa'nın 13. Maddesinin 3.fıkrasına göre Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısı'nın da yazılı düşüncesi

istenilmiştir.

YARGITAY CUMHURİYET BAŞSAVCISI; Uyuşmazlığın konusunun, 4706 sayılı Kanun gereğince değerlendirilmek üzere davacı Hazine tarafından davalı Bağcılar Belediye Başkanlığına devredilen taşınmazın, Belediye Başkanlığı tarafından oluşturulan Kıymet Taktir Komisyonu tarafından belirlenen rayiç bedelinin bu komisyon tarafından düşük belirlenmesi sonucu ortaya çıkan hazine zararının tazmini isteminden ibaret olduğu, davanın dayanağı olan Kıymet Taktir Komisyonunun 5/01/2008 tarih ve 07 sayılı kararının 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunun 2. maddesinde 1-a bendinde “İdari işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaatleri ihlafedilenler tarafından açılan iptal davaları” şeklinde tanımlanan idari bir işlem konusu olduğu, aynı maddenin ‘b’ bendinde ise, “idari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları”nın idari yargı yerinde görülmesi gerektiğinin kurala bağlandığı dava konusu idari işlemde kaynaklandığı iddia edilen kamu zararının tazmine ilişkin davanın tam yargı davası kapsamında görüm ve çözümünde idare mahkemelerinin görevli olduğu, bu nedenle, Danıştay Başsavcılığının 2247 sayılı Yasa’nın 10. maddesi gereğince yapmış olduğu başvurunun kabulü ile Bakırköy 10. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2011/6 (Hakem sayılı) esas sayılı görevlilik kararının kaldırılmasına karar verilmesi gerektiği yolunda yazılı düşünce vermiştir.

#### İNCELEME VE GEREKÇE :

Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü’nün, Serdar ÖZGÜLDÜR’ün Başkanlığında, Üyeler: Mustafa AYSAL, Eyüp Sabri BAYDAR, Sıddık YILDIZ, Nurdane TOPUZ, Sedat ÇELENLİOĞLU ve Ayhan AKARSU’nun katılımlarıyla yapılan 4.2.2013 günlü toplantısında:

1-İLK İNCELEME: Başvuru yazısı ve dava dosyası örneği üzerinde 2247 sayılı Yasa’nın 27. maddesi gereğince yapılan incelemeye

göre, davalı idarenin anılan Yasanın 10/2 maddesinde öngörülen yönteme uygun olarak yaptığı görev itirazının reddedilmesi ve 12/1. maddede belirtilen süre içinde başvuruda bulunmasına karşın Bakırköy 8. Asliye Hukuk Mahkemesince dosya Danıştay Başsavcılığına gönderilmemiştir. Dosyaya bakmakla görevli ve yetkili olan Bakırköy 10. Asliye Hukuk Mahkemesi'nce Danıştay Başsavcılığına gönderilen dosyada 10. maddede öngörülen biçimde olumlu görev uyuşmazlığı çıkarıldığı anlaşılmaktadır. Usule ilişkin herhangi bir noksanlık bulunmadığından görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oybirliği 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 Mehmet BAYHAN ile Danıştay Savcısı Tuncay DÜNDAR'ın davada idari yargının görevli olduğu yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra GEREĞİ GÖRÜŞÜLÜP DÜŞÜNÜLDÜ:

Dava, mülkiyeti Hazineye ait olan ve İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Barbaros Mahallesinde bulunan, 244 DT 1 D pafta, 1262 ada 9 parselde kayıtlı taşınmazın, 4706 sayılı Kanunun 5'inci maddesine göre Belediyece hak sahiplerine verilmek üzere devrine esas alınan takdir komisyonu tarafından tespit edilen bedel üzerinden yapılan kıymet takdirinin düşük olduğu, konusunda Milli Emlak Denetmeni tarafından hazırlanan rapor dikkate alınarak hesaplanan 43.077,00 TL farkın Hazine hissesine düşen 23.261,58 TL sınırı yasal faizi ile birlikte tahsili istemiyle açılmıştır.

Anayasa'nın 125. maddesinin son fıkrasında, idarenin kendi eylem ve işlemlerinden doğan zararı ödemekle yükümlü olduğu kurala bağlanmış olup, buna göre idare, hukuka aykırılığı saptanan işlem ve eylemlerinden doğan hak ihlâlini tam olarak gidermek; diğer bir ifadeyle hakları ihlâl edilenlerin uğradığı gerçek zararları tazmin etmekle yükümlü bulunmaktadır.

4706 sayılı Kanunun 5.maddesinde «Hazineye ait taşınmazların satış bedeli taksitle de ödenebilir. Taksitle ödeme halinde, satış bedelinin en az dörtte biri peşin, kalanı en fazla iki yılda ve taksitlerle kanunî faizi ile birlikte ödenir.

Taksitli satışlarda taksit tutarını ve kanunî faizlerini karşılayacak miktarda kesin ve süresiz banka teminat mektubu verilmesi veya satışı yapılan taşınmazın üzerinde 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu hükümleri uyarınca Hazine lehine kanunî ipotek tesis edilmesi halinde, taşınmaz alıcısı adına devredilir. **(Ek cümle: 16/7/2004-5228/52 md.)** Alıcısı adına mülkiyet devri yapılmayan taşınmazlara ilişkin taksitli satışlarda, alıcı tarafından yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda, tahsil edilen tutarlardan ihale sırasında alınan geçici teminata isabet eden tutar Hazineye irat kaydedilerek kalanı alıcıya aynen iade edilir.

Taksitlendirme dışında bırakılacak bedel ile taksit süresi ve sayısını köy sınırları veya belediye ve mücavir alan sınırları itibarıyla belirlemeye Bakanlık yetkilidir.

16.2.1995 tarihli ve 4070 sayılı Kanuna göre yapılan satışlarda bedelin taksitle ödenmesi halinde, taksitle ödenecek kısma faiz uygulanmaz.

Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki Hazineye ait taşınmazların satış bedellerinin tahsil edilen kısmından öncelikle yerinde muhafaza edilemeyen yapıların tasfiyesinde kullanılmak şartıyla % 10'u, ilgili belediyelerin 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Kanun hükümlerine göre oluşturulan fon hesabına aktarılır. Kalan kısmından ise ilgili belediyeye % 30, varsa büyükşehir belediyesine % 10 oranında pay verilir. Belediye mücavir alan sınırları dışındaki köylerde bulunan Hazine taşınmazlarının satış bedellerinin tahsil edilen kısmından, % 25 oranında; dörtte biri ilgili köy tüzel kişiliğine ödenmek ve kalanı diğer köylere götürülecek hizmetlerde kullanılmak üzere, il özel idarelerine pay

verilir. Bu paylar tahsilini takip eden ayın yirmisine kadar ilgili idarelerin hesaplarına aktarılır. Belediyelere veya köy tüzel kişiliklerine yapılan satış ve devirlerden elde edilen gelirler ile özel ödenek kaydedilen satış gelirlerinden pay verilmez. **(Ek cümle: 23/7/2010-6009/33 md.)** Köy sınırları içerisinde yer alan Hazine'nin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan tarım arazilerinin kiracılarından tahsil edilen kira gelirlerinin yüzde onu, 442 sayılı Köy Kanununda belirlenen görevlerde kullanılmak kaydıyla, tahsilatı izleyen ay içinde bu gelirlerin elde edildiği köy tüzelkişiliği hesabına aktarılmak üzere emanet nitelikli hesaplara kaydedilir. Maliye Bakanlığı bu oranı iki katına kadar artırmaya yetkilidir.

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup, Bakanlıkça tespit edilen, Hazineye ait taşınmazlardan, 31.12.2000 tarihinden önce üzerinde yapılanma olanlar; Hazine adına tescil tarihine bakılmaksızın öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine satılmak ya da genel hükümlere göre değerlendirilmek üzere ilgili belediyelere bedelsiz olarak devredilir. Bu şekilde devredilen taşınmazlar, haczedilemez ve üzerinde üçüncü kişiler lehine herhangi bir sınırlı ayni hak tesis edilemez. Bu taşınmazlar belediyelerce öncelikle talepleri üzerine yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine, rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. Bu suretle yapılacak satışlarda satış bedeli, en az yüzde onu peşin ödenmek üzere beş yıla kadar taksitlendirilebilir. Taksit tutarlarına kanunî faiz oranının yarısı uygulanır. Taksitle satışa esas bedel ile taksit süresi ve sayısını belirlemeye belediyeler yetkilidir.

Bu taşınmazlardan gerekli olanlar için öncelikle imar planları veya imar uygulaması yapılır. Belediyelerce imar planı ve/veya imar uygulaması yapılmadan kadastral parsel üzerinden yapılan satışlarda, düzenleme ortaklık paylarına ilave olarak, satışı yapılan arazinin düzenlemeden önceki yüzölçümünün % 20'sinin, satış bedelinden aynı oranda düşülmek kaydıyla eğitim ve

sağlık tesisleri ile diğer resmî tesis alanları için ayrılabilceğine ve bu amaçla ayrılan alanların bedelsiz ve müstakil parsel şeklinde Hazine adına resen tescil edileceğine dair tapu kütüğüne şerh konulur.

Yapılacak yazılı tebligat tarihinden itibaren bir yıl içinde satın alınma talebinde bulunulmayan veya üzerinde yapılanma olmayan ve bu madde kapsamında devredilen taşınmazlar genel hükümlere göre belediyece satılabilir. Devir tarihinden itibaren üç yıl içinde belediyece satılamayan taşınmazlar, belediyelerin muvafakatine ve hükme gerek olmaksızın Hazine adına resen tescil edilir. **(Ek cümle: 23/7/2010-6009/33 md.)** Bu süre Bakanlık tarafından 5 yıla kadar uzatılabilir.

Belediyece satılan taşınmazların satış bedelleri, alıcıları tarafından Bakanlıkça belirlenecek saymanlık hesabına yatırılır. Bu bedeller hiçbir şekilde haczedilemez. Tahsil edilen bedellerden beşinci fıkraya göre pay ayrılır.

**(Ek fıkra: 23/7/2010-6009/33 md.)** Bu maddenin altıncı fıkrası uyarınca ilgili belediyelere bedelsiz olarak devredilen taşınmazların yapı sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine doğrudan satılması halinde, ilgili belediyelerin devre ilişkin taleplerinin defterdarlık veya malmüdürlüğüne intikal tarihinden itibaren ecrimisil alınmaz. Ancak taşınmazların genel hükümlere göre değerlendirilmesi halinde ecrimisil alınır.

Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra Hazineye ait taşınmazlar üzerinde yapılan her türlü yapı ve tesisler, başka bir işleme gerek kalmaksızın Hazineye intikal eder. Yapı ve tesisleri yapanlar herhangi bir hak ve tazminat talep edemezler.» hükmüne yer verilmiştir.

313 sıra nolu Milli Emlak Genel Tebliğinin 13.maddesinin ( e) fıkrasında ise «...**E) Belediyece Yapılacak Satışlar**

(1) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup Bakanlıkça tespit edilecek Hazineye ait taşınmazlardan, 31/12/2000

tarihinden önce üzerinde yapılanma olanlardan, ilgili belediyesine bedelsiz olarak devredilebilecek taşınmazlara; 2886 sayılı Kanunun 13 üncü maddesi uyarınca, Defterdarlıkça görevlendirilecek iki, taşınmazın bulunduğu yer belediyesince görevlendirilecek üç kişinin katılımıyla beş kişiden oluşturulacak takdir komisyonu tarafından kıymet takdir ettirilecektir.

(2) Beş kişilik komisyonca oyçokluğu ile takdir edilecek bedel üzerinden belediyelerce öncelikle talepleri üzerine yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine doğrudan, bunların satın almak istememesi halinde ise genel hükümlere göre satışı yapılacaktır. Kıymet takdir bedelleri bir yıl süre ile geçerli olacaktır.

(3) Belediyece yapılacak satışlarda satış bedeli, en az dörtte biri peşin ödenmek üzere, üç yıla kadar taksitlendirilebilecektir. Taksit tutarlarına kanuni faiz oranının yarısı uygulanacaktır. Üç yılı aşmamak üzere taksit süresi ve sayısı ile taksitlendirme alt sınırını belirlemeye ilgili belediyeler yetkilidir.

(4) Satış bedelleri Belediyeler tarafından tahsil edilmeyecek, satış bedellerinin tamamı alıcısı tarafından ilgili defterdarlık veya malmüdürlüğü hesabına yatırılacaktır. Hesap numaraları devir aşamasında ilgili belediyeye bildirilecek, belediye tarafından de vatandaşlara duyurulacaktır. Tahsil edilen bu bedeller hiçbir şekilde haczedilemeyecektir...» şeklinde düzenleme yapılmıştır.

Dosyanın incelenmesinden, İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Barbaros Mahallesi, 1262 ada 9 parsel sayılı 143,59 m<sup>2</sup> yüzölçümlü mülkiyeti Hazineye ait taşınmazın 4706 sayılı Kanunun 5 inci maddesine göre devrinin 31.08.2006 tarih ve 1725 sayılı Belediye Başkanlığı yazısı ile talep edildiği; 29.06.2001 tarihinde yürürlüğe giren 4706 sayılı Yasanın 5.maddesinin 7. fıkrası gereğince öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine satılmak ya da genel

hükümlere göre değerlendirilmek üzere bedelsiz olarak devrinin Belediye Başkanlığına 06.11.2007 tarih ve 66416 sayılı yazılar ile uygun görülerek; bahse konu taşınmazın 01.04.2008 tarihinde Belediye Başkanlığına devir işleminin yapıldığı; devre konu taşınmaz mal için 313 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliğine göre oluşturulan komisyon tarafından bedel belirlendiği; komisyonda bulunan belediye üyeleri tarafından bahse konu taşınmaza m<sup>2</sup> si 600,00 YTL, komisyonda İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığını temsilen bulunan diğer iki üye tarafından ise m<sup>2</sup> sine 850,00 YTL bedel şerhi düşüldüğü; 10.09.2008 tarih ve B.07.4.DEF.0.34.01.03 / 34030100206 sayılı İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı yazısı ile Milli Emlak Dairesi Başkanlığı adına katılan üyelerin belirttiği fiyatın aksine satış işlemi yapıldığından dolayı Belediyenin belirlemiş olduğu devir bedeli ile Milli Emlak Dairesi Başkanlığı adına katılan üyeler tarafından belirlenen bedel arasındaki fark ile ilgili bir işlem yapıp yapılmayacağı konusunda tereddüt olduğundan 17.07.2008 tarih ve 51574 sayılı Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı yazısı ile görüş sorulduğu; İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığına gönderilen 14.08.2008 tarih ve B.07.0.MEG.0.35/34030100206 sayılı Milli Emlak Genel Müdürlüğü yazısı ve Belediye Başkanlığına gönderilen 24.10.2008 tarih ve B.07.0.MEG.0.35/3313-15069-55046 sayılı Milli Emlak Genel Müdürlüğü yazısında, Milli Emlak Denetmeni tarafından tespit edilen satışa esas m<sup>2</sup> birim değerinin 900,00 YTL olabileceği kanaat ve sonucuna varıldığı; Milli Emlak Denetmeni tarafından tespit edilen bedel ile Belediye üyelerince belirlenen bedel arasındaki m<sup>2</sup> başına 300,00 YTL farkın Hazine ve Belediye zararı olarak belirlendiği; bu zararın Hazinece yapılacak olan satışlardan Belediyeye ödenecek paylardan mahsup edileceği, bunun mümkün olmaması halinde ise söz konusu bedelin hükmen tahsili yoluna gidileceğinin Belediyeye bildirildiği; bunun üzerine rayiç

değere göre hesaplanan Hazine payı farkı olarak ortaya çıkan 23.261,58 TL zararın ödenmesi istemiyle dava açıldığı anlaşılmıştır.

Yukarıda sözü edilen Kanun hükümleri uyarınca, verilen görev kapsamındaki kamu hizmetinin yürütülmesine ilişkin olarak idarece kurulan Komisyon tarafından kamu gücüne dayanılarak ve tek yanlı olarak tesis edilen değer tespiti işleminin, kesin ve yürütülmesi zorunlu bir idari işlem niteliğini taşıdığı ve bu işlemin, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2/1-a. maddesinde yer verilen "idari işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı menfaatleri ihlâl edilenler tarafından açılan iptal davası" kapsamında bulunduğu açık olduğundan; bu işlemin yargısal denetiminin idari yargı yerlerince yapılacağı açıktır.

2577 sayılı Yasa'nın 12.maddesine göre ilgililerinin haklarını ihlal eden bir idari işlem dolayısıyla bu işleme karşı açtıkları iptal davasının sonuçlanması üzerine açacakları tam yargı (ve benzeri) davasının görüm ve çözümünde, iptal davasına bakan yargı merciinin görevli olduğunda tartışmaya yer bulunmamaktadır.

Başka bir ifadeyle, ilgililerin haklarını ihlal eden bir idari işlemin iptali istemiyle idari yargı yerinde dava açılmamış olunması halinde bile, doğrudan doğruya tam yargı davası açabileceği hükmü gözetildiğinde, idari yargıda, tam yargı davasının, hukuka aykırılığı saptanan işlem ve eylemlerden dolayı idarenin tazmin yükümlülüğü gerçekleşmiş zararlar gözönüne alınarak para cinsinden tayin edildiği, gerçek zararların giderilmesi bakımından bir tazmin şekli olarak karşımıza çıktığı açıktır.

Dolayısıyla rayiç bedelinin tespitine ilişkin Bedel Takdir Komisyonu kararı idari işlem niteliğini taşımakta ve bu işleme karşı herhangi bir dava açılmamış ise de, ortada bir idari dava türüne bağlı olarak açılmış bir tazminat davası bulunduğu

kuşkusuzdur.

Bu nedenle, bedel takdir komisyonu tarafından yapılan rayiç bedel tespitinin kamu gücüne dayalı re'sen ve tek yanlı olarak tesis edilen bir işlem niteliği taşıması karşısında, bu işlem nedeniyle açılan tam yargı davasının görüm ve çözümünde idari yargı yerinin görevli olduğu sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, Danıştay Başsavcısının başvurusunun kabulü ile, davalı idare vekilinin görev itirazının Asliye Hukuk Mahkemesince reddine ilişkin kararın kaldırılması gerekmiştir.

**SONUÇ** : Davanın çözümünde İDARİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle Danıştay Başsavcısı'nın BAŞVURUSUNUN KABULÜ ile, Davalı idare vekilinin görev itirazının Bakırköy 8. Asliye Hukuk Mahkemesi'nce 3.6.2010 gün ve E:2009/238 sayılı REDDİNE İLİŞKİN KARARININ KALDIRILMASINA, 4.2.2013 gününde OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.