

rayiç ecrimisil bedelinin davacının işgal dönemi, işgal edilen alanın büyüklüğü ve tarımsal amaçla kullanımı gözönünde bulundurularak varsa işgale konu taşınmazın konumu, niteliği (zeytinliğin taban veya kıraç olup olmadığı) gibi özellikleri ortaya konulmak ve taktir komisyonunca hangi verilerin neye göre alındığı hususu ortaya konulmak suretiyle belirlenmesi gerekirken; yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınmaksızın birim m2 birim değerleri üzerinden belirlenen birim ecrimisil

**tutarlarına dayanılarak
hesaplandığı görülen
ecrimisilin istenmesine
ilişkin dava konusu ecrimisil
düzeltme ihbarnamesinde;
"yöntem ve neden" kuralları
bakımından hukuksal uyarlık
bulunmamaktadır.**

İzmir BİM, 6. İDD, E. 2016/641 K. 2017/476 T. 23.3.2017

İSTEMİN ÖZETİ: Muğla ili, Köyceğiz ilçesi, A1 mevkiinde bulunan 819 parsel numaralı ve mülkiyeti hazineye ait 24.203,93 m2 yüzölçümlü taşınmazın tamamının mesken, dam ve narenciye bahçesi yapılmak suretiyle 09/05/2003- 08/05/2008 tarihleri arasında fuzulen işgal edildiğinden bahisle 24.212,55 TL ecrimisil tahakkuk ettirilmesine ilişkin 25/02/2015 gün 419 sayılı ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin iptali istemiyle açılan davada; davacıların, işgal ettiği belirtilen taşınmazın tapu kayıt örneğinin beyanlar hanesinde, bir şey üzerinde hakimiyetin ele geçirilmesiyle doğan ve bu hakimiyetin sona ermesine kadar devam eden hukuki bir durum olarak tanımlanan zilyet olduğunun anlaşılması karşısında, idarenin izni dışında elinde bulundurma ve tasarrufta bulunma halini taşımadığından fuzuli şagil olarak değerlendirilmesinin

mümkün olmaması gerekçesiyle dava konusu ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin iptaline ilişkin Muğla 2. İdare Mahkemesince tek hakimli olarak verilen 25/12/2015 gün ve E: 2015/351, K: 2015/1376 sayılı kararına yapılan itirazın reddi ile anılan kararın onanmasına ilişkin Aydın (Kapatılan) Bölge İdare Mahkemesi'nce verilen 13/07/2016 tarih, E: 2016/1265, K: 2016/1538 sayılı kararının; yasal isabetsizliği ileri sürülerek 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 54. maddesi uyarınca düzeltilmesi istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ: Savunma verilmemiřtir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Hüküm veren İzmir Bölge İdare Mahkemesi Altıncı İdare Dava Dairesince, dava dosyasındaki bilgi ve belgeler incelenerek gereği görüşüldü:

İtiraza konu kararın verildiği tarihte yrlkte 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 için esas hakkında karar verir. Aksi halde gerekli inceleme ve tahkikatı kendisi yaparak esas hakkında yeniden karar verir. ..." kuralına yer verilmiştir.

Dava, Muğla ili, Köyceğiz ilçesi, A1 mevkiinde bulunan 819 parsel numaralı ve mülkiyeti hazineye ait 24.203,93 m2 yüzölçümlü taşınmazın tamamının mesken, dam ve narenciye bahçesi yapılmak suretiyle 09/05/2003- 08/05/2008 tarihleri arasında fuzulen işgal edildiğinden bahisle 24.212,55-TL ecrimisil tahakkuk ettirilmesine ilişkin 25/02/2015 gün 419 sayılı ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin iptali istemiyle iptali istemiyle açılmıştır.

3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun "Takyitler, Sınırlı Aynı Haklar ve Muhdesat" başlıklı 19. maddesinde, taşınmaz mal üzerinde malikinden başka bir kimseye veya paydaşlarından birine ait muhdesat mevcut ise bunun sahibi, cinsi, ihdas tarihi ve iktisap sebebi belirtilerek tutanağın ve kütüğün beyanlar hanesinde gösterileceği ifade edilmiştir.

Buna göre, hazine adına tescil edilen yerlerin 2886 sayılı Yasa'nın 75. maddesi kapsamında bulunduğu, dolayısıyla bu yerlerin işgali halinde şağil adına ecrimisil tahakkuk ettirilebileceği noktasında duraksama bulunmamaktadır.

Başka bir deyişle, tapuda Hazine adına kayıtlı taşınmazların üzerinde bulunan muhdesatların sahiplerinin kadastro tutanağına ve kütüğün beyanlar hanesine yazılması; taşınmaz malikin mülkiyet hakkını kısıtlayan bir sonuç yaratmaz. Zira tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenen bir kayıt, kural olarak ne bir aynı hak doğurur ne de şahsi bir hakkı kuvvetlendirmeye yarar. Beyanların fonksiyonu, gayrimenkulle ilgili bazı fiili ve hukuki durumlara ya da zaten mevcut bulunan bazı haklara aleniyet sağlamaktan ibarettir. 3402 sayılı Yasa'nın 19. maddesine göre tapunun beyanlar hanesine

işlenen muhdesat da muhdesat sahibi lehine sürekli ve aynı bir hak meydana getirmez. Bu kayıt sadece aleniyet ve kanıtlama kolaylığı sağlayan, satış işlemleri sırasında hak sahiplerinin tespitinin sağlanması amacını taşıyan bir kayıt olup, anılan kaydın, işgal niteliğindeki kullanımı hukuka uygun hale getirdiğinden söz edilemeyeceğinin kabulü zorunludur.

Olayda, 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.

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.

Bu çerçevede; yukarıda yer alan anılan tanımlar ve ecrimisilin belirlenmesinde gerek yasa, gerekse yönetmelik ile getirilen kuralların; idarece istenilecek ecrimisilin miktarı belirlenirken taşınmaza ilişkin rayicinin 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 şekilde ecrimisil belirlenmesine hukuksal olanak bulunmadığı kabul edilmelidir.

Dava dosyasının incelenmesinden; Muğla ili, Köyceğiz ilçesi, A1 mevkiinde bulunan 819 parsel numaralı ve mülkiyeti hazineye ait 24.203,93 m2 yüzölçümlü taşınmazın tamamının mesken, dam ve narenciye bahçesi yapılmak suretiyle 09/05/2003- 08/05/2008 tarihleri arasında fuzulen işgal edildiğinden bahisle 24.212,55 TL ecrimisil tahakkuk ettirilmesine ilişkin 25/02/2015 gün 419 sayılı ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin iptali istemiyle görülmekte olan davanın açıldığı, davalı idarece, takdir komisyonu tarafından ecrimisil bedeli belirlenirken taşınmazın konumu, niteliği gibi özelliklerin dikkate alınmadan salt yönetmelikte belirlenen birim m2 değeri üzerinden ecrimisil tutarının belirlendiği anlaşılmıştır.

Bu durumda; rayiç ecrimisil bedelinin davacının işgal dönemi, işgal edilen alanın büyüklüğü ve tarımsal amaçla kullanımı gözönünde bulundurularak varsa işgale konu taşınmazın konumu, niteliği (zeytinliğin taban veya kiraç olup olmadığı) gibi özellikleri ortaya konulmak ve takdir komisyonunca hangi verilerin neye göre alındığı hususu ortaya konulmak suretiyle belirlenmesi gerekirken; yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınmaksızın birim m2 birim değerleri üzerinden belirlenen birim ecrimisil tutarlarına dayanılarak hesaplandığı görülen ecrimisilin istenmesine ilişkin dava konusu ecrimisil düzeltme ihbarnamesinde; “yöntem ve neden” kuralları bakımından hukuksal uyarlık bulunmamaktadır.

Danıştay Dava Daireleri ile İdari ve Vergi Dava Daireleri

Genel Kurullarının temyiz üzerine verdikleri kararlar ile Bölge İdare Mahkemesinin itiraz üzerine verdikleri kararların düzeltme yolu ile yeniden incelenebilmesi, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 54. maddesinde yazılı nedenlerin varlığı halinde mümkün olup, bu maddede sayılan nedenlerden hiçbirine uymayan karar düzeltme isteminin reddine, aşağıda dökümü yapılan posta giderinden oluşan yargılama giderlerinin istemde bulunan üzerinde bırakılmasına, yatırılan posta gideri avansından artan miktarın mahkemesince HMK'nın 333. maddesi uyarınca yatırıma iadesine, 23/03/2017 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.