

taşınmazın ihale
şartnamesinde belirtilen usul
ve koşullarla yukarıda
belirtilen Kanun hükümlerine
uygun olarak ihaleye
çıkarıldığı ve nihaî
pazarlık görüşmelerinin
yapıldığı, değer tespit
komisyonu ile ihale
komisyonunun oluşumunun
Kanun'a uygun olduğu,
danışmanlık hizmeti veren
firma tarafından ekspertiz
değeri ve tasfiye değeri
metotları uygulanarak
değerleme raporu
hazırlandığı, bu değerlendirme
raporunda tasfiye değeri

yöntemi uygulanmasıyla bulunan 11.949.550,32-TL'nin referans değer olarak alındığı, son teklif verme tarihi itibarıyla 3 teklif alındığı, yapılan nihaî pazarlık görüşmeleri sonucunda tekliflerin sırasıyla; 12.020.000-TL, 11.900.000-TL ve 8.650.000-TL olduğu, ihale komisyonunun kararıyla taşınmazın en yüksek teklif sahibine ihale şartnamesi çerçevesinde satılmasına, anılan teklif sahibinin satış sözleşmesini imzalamaktan imtina etmesi veya diğer yükümlülüklerini

yerine getirmemesi hâlinde geçici teminatın irat kaydedilerek ihalenin iptal edilme dava kararı

13. D., E. 2014/936 K. 2017/335 T. 10.2.2017

Davanın Özeti : Antalya ili, A1 Köyü, 106 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın satışına dair Maliye Bakanlığı'nın gerçekleştirdiği Manavgat Tapu Müdürlüğü'nde 29.03.2012 tarih ve 4321 yevmiye ile yapılan satışın dayanağı olan ihale ve satış işleminin; taşınmazın beyanlar hanesinde kök müris K1'in zilyet olduğuna dair şerh bulunduğu, dava konusu satışla zilyetlik şerhinden kaynaklı hakkın ihlalinin söz konusu olduğu, zilyetlik şerhi nedeniyle ihalenin teslim unsurunun tamamlanamadığı ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

Savunmanın Özeti : Usul yönünden, davanın adli yargının görevine girdiği, davacının dava açma ehliyetinin bulunmadığı, davanın süresinde açılmadığı; esasa ilişkin olarak ise, beyanlar hanesindeki kaydın zilyet lehine aynı hak tesis etmeyeceği, dava konusu işlemin hukuka uygun olarak tesis edildiği belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

Danıştay Tetkik Hâkimi K2'in Düşüncesi : Davanın reddine karar verilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Danıştay Savcısı K3'nun Düşüncesi : Dava; Antalya ili, A1 Köyü

106 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın satışına dair davalı idarenin gerçekleştirdiği Manavgat Tapu Müdürlüğü'nde 29/03/2012 tarih ve 4321 yevmiye ile yapılan satışın dayanağı olan ihale ve satış işleminin iptali istemiyle açılmıştır.

Davalı idarenin görev itirazıyla, dava açma ehliyeti ve süreye ilişkin iddiaları yerinde görülmemiştir.

4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun'un "Amaç ve Kapsam" başlıklı 1. maddesinin (A) fıkrasında, bu Kanunun amacının, bu maddede sayılan kuruluşların ekonomide verimlilik artışı ve kamu giderlerinde azalma sağlamak için özelleştirilmesine ilişkin esasları düzenlemek olduğu belirtilmiştir. Kanun'un 2. maddesinde özelleştirme uygulamalarındaki ilkeler sayılmış, (i) bendinde özelleştirme uygulamalarında, milli güvenlik ve kamu yararının gerektirdiği durumlar hariç, kamu kurum ve kuruluşları ile kamu tüzel kişiliğine sahip eğitim kurumları ve mahalli idarelere devir yapılmaması gerektiği belirtilmiş, son fıkrasında, Kanundaki amaç ve ilkeler doğrultusunda alınacak kararlarda öncelikler ile bunların tabi olacağı özelleştirme uygulamalarına ilişkin esas ve usullerin, kuruluşların nitelikleri ve ülke ekonomisinin gerektirdiği şartlar da dikkate alınarak Özelleştirme Yüksek Kurulu'nca saptanacağı hükme bağlanmıştır. Kanun'un 3/c maddesinde de, kuruluşların; satış, kiralama, işletme hakkı devri, mülkiyetin gayrî ayni hakların tesisi ve işin gereğine uygun sair hukukî tasarruflar ile devredilmelerine ilişkin özelleştirme yöntemlerinden hangisi ile özelleştirileceğini belirlemenin Kurul'un görevleri arasında olduğu kuralı yer almıştır.

Kanun'un "Özelleştirme Uygulamalarına İlişkin Hükümler" başlıklı 17. maddesinde, Kanun kapsamına giren idareler ile

bunlara ait varlıkların ve iştiraklerindeki paylarının, birlikte ve/veya ayrı ayrı özelleştirme kapsamına ve programına alınması ve özelleştirmenin hangi yöntemle yapılacağı, bu konudaki yetkinin Özelleştirme Yüksek Kurulu'na (Kurul) ait olduğu, özelleştirme kapsamına alınan kuruluşlardan; mali ve hukuki yönden özelleştirmeye hazırlanmalarına karar verilenlerin bu hazırlık işlemleri tamamlanıncaya kadar, bunların bağlı oldukları bakanlık veya kurumlar ile ilgileri ve önceki statülerinin aynen devam edeceği, bunlarla ilgili mali ve hukuki yönden özelleştirmeye hazırlık işlemleri kurulca belirlenecek kuruluş veya kuruluşlar tarafından yürütüleceği, özelleştirme programına alınan kurum ve kuruluşlar ile varlıkların Kurul kararının alındığı tarihte başka bir işleme gerek olmadan ve bedel alınmaksızın idareye devredilmiş sayılacağı, özelleştirme kapsamına alınan kuruluşların gerek görülmesi halinde eski statüsüne iadelerine Kurul tarafından karar verileceği ve kuruluşların özelleştirme programına alınmalarına ve özelleştirme uygulamaları sonucu nihaî devir işlemlerinin onaylanmasına ilişkin kararların Resmî Gazete'de yayımlanacağı belirtilmiştir.

Kanun'un "Özelleştirme Yöntemleri, Değer Tespiti, İhale Yöntemleri" başlıklı 18. maddesinin (B) bendinde ise; özelleştirme programına alınan kuruluşların değer tespiti çalışmalarının bu Kanuna göre idarece oluşturulan değer tespit komisyonları tarafından yürütüleceği öngörülmüş; bu bendin (c) alt bendinde de komisyonun görevleri belirlenirken, "Komisyon; değer tespit çalışmalarını, özelleştirilecek kuruluşun niteliği, gördüğü hizmetin özelliği, gelecekteki nakit akımı potansiyeli, faaliyette bulunduğu sektör ve pazarın özellikleri, sahip olduğu sınaî, ticarî ve sosyal tesisler, makine araç ve gereçler, teçhizat, malzeme ve hammadde ile yarı mamul ve mamul madde stokları, her türlü taşınır ve taşınmaz malları, vasıfları ve hali hazır durumları, senetli

ve senetsiz bütün alacak ve borçları ile bilumum hak ve yükümlölükleri ve özelleştirilecek kuruluşa uygulanacak özelleştirme yöntemini de dikkate alarak uluslararası kabul görmüş olan; indirgenmiş nakit akımları (net bugünkü değeri), defter değeri, net aktif değeri, amortize edilmiş yenileme değeri, tasfiye değeri, fiyat/kazanç oranı, piyasa kapitalizasyon değeri, piyasa değeri/defter değeri, ekspertiz değeri, fiyat/nakit akım oranı metodlarından en az ikisini uygulamak suretiyle yürütür.” denilmiş, aynı maddenin “İhale Komisyonlarının Oluşumu ile İhale Usul ve İşlemleri” başlıklı (C) bendinde ise, bu maddenin (A) bendinde yer alan özelleştirme yöntemlerinin uygulanmasına ilişkin ihale işlemlerinin bu Kanuna göre oluşturulan ihale komisyonları tarafından yürütüleceğı belirtilmiş, komisyonun oluşumu, çalışması ve görevleri düzenlenmiş, ihale usulleri arasında sayılan pazarlık usulü: “İhalelere birden fazla teklif sahibinden kapalı zarf içerisinde teklif almak şartıyla başlanabilir... Teklif sahipleri ile birden fazla pazarlık görüşmesi yapılabilir. Pazarlık görüşmeleri teklif sahipleri ile ayrı ayrı yapılır. Pazarlık görüşmelerinin, ihalenin herhangi bir aşamasında pazarlık görüşmelerine devam edilen teklif sahipleri ile müştereken yapılmasına komisyonca karar verilebilir. Komisyonca, pazarlık görüşmeleri sırasında ortaya çıkabilecek yeni durumlar karşısında, rekabete engel teşkil etmemek, ihale ilânında ve/veya şartnamede yer alan hususlara aykırı olmamak ve pazarlık görüşmelerine devam edilen teklif sahiplerine eşit olarak uygulanmak kaydı ile yeni esaslar belirlenebilir. Komisyonca gerekli görüldüğü takdirde ihale, pazarlık görüşmesine devam edilen teklif sahiplerinin katılımı ile açık artırma suretiyle sonuçlandırılabilir. Bu husus ilânda ve/veya şartnamede belirtilir. Görüşmeler komisyon tarafından bir tutanakla tespit edilir, tutanak komisyon üyeleri ve teklif sahiplerince imzalanır.” biçiminde tanımlanmıştır.

Özelleştirme amacıyla yapılacak ihalelerin 4046 sayılı Kanun hükümleri ile belirlenen yetki ve ihale usulü çerçevesinde özelleştirilecek kuruluşun en yüksek bedel ile satışını sağlamak amacıyla kamu yararı ve ülke çıkarını gözeterek gerçekleştirilmesinin gerektiği kuşkusuzdur.

Dava dosyasının incelenmesinden; 22.4.2011 tarih ve 27913 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 20.04.2011 tarih ve 2011/38 sayılı Özelleştirme Yüksek Kurulu kararı ile;

“1. Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Antalya İli, A1 Köyü, 106 ada 1 no.lu parselde bulunan 18.184,00 m2 yüzölçümlü taşınmazın özelleştirme kapsam ve programına alınmasına,

2. Söz konusu taşınmazın satış yöntemiyle özelleştirilmesine ve satışın varlık satışı suretiyle gerçekleştirilmesine,

3. Özelleştirme işlemleri tamamlanıncaya kadar söz konusu taşınmazların her türlü bakım, onarım ve işletilmesi ile bu taşınmazlardan doğan her türlü yükümlülükler ve işletilmelerinden elde edilecek gelirlerin Maliye Hazinesine bırakılmasına,

4. Özelleştirme işlemlerinin 2 (iki) yıl içinde tamamlanmasına” karar verildiği, Özelleştirme İdaresi Başkanlığının 28.10.2011 tarih ve 966 sayılı işlemiyle, dava konusu taşınmazın Ankara F1 Elektirik Üretim ve Ticaret A.Ş.’ne bedelsiz olarak devredilip, 4046 sayılı Kanunun 4.maddesinin son fıkrasındaki hüküm

doğrultusunda bahse konu taşınmazın satışını teminen, Kanunun 18.maddesinin (B) ve (C) bentleri uyarınca, değer tespit komisyonu oluşturulması ve değerlemede en az iki değer tespit yöntemi kullanılması, ihale Komisyonu oluşturulup, ihalenin süresi içerisinde tamamlanması için anılan şirketin Yönetim Kuruluna yetki verildiği, mevzuatta öngörülen usul ve esaslara uygun olarak yapılan hazırlık işlem ve çalışmalarından sonra, mevzuata uygun olarak gerçekleştirildiği anlaşılan ihale sonucu dikkate alınarak taşınmazın en yüksek teklifi veren F2 İnşaat Tur. Petrol Gıda San. Ltd. Şti.'ne satılmasına 09.01.2012 tarih ve 2012/03 sayılı Özelleştirme Yüksek Kurulu kararı ile karar verildiği ve bu kararın 13.01.2012 gün ve 28172 sayılı Resmî Gazete'de yayımlandığı anlaşılmaktadır.

Anılan Kanun hükümleri ve arazinin özelleştirme kapsam ve programına alınma amacı dikkate alındığında, dava konusu taşınmazın özelleştirme kapsam ve programına alınmasına dair işlemin, 4046 sayılı Kanunun öngördüğü, ekonomide verimlilik artışı ve kamu giderlerinde azalma sağlamak amacına ve özelleştirme ilkesine uygun olduğu, anılan arazinin satış yöntemiyle özelleştirilmesinde de Kanuna aykırı bir yön bulunmadığı, özelleştirmenin sağlanabilmesi için tesis edilmiş bulunan ihaleye çıkarma, ihale ilanı, ihale ve satış yönteminin belirlenmesi, ihalenin yapılması ve onayı işlemlerinin de anılan mevzuat hükümlerine uygun bulunduğu anlaşılmaktadır.

Davacının diğer iddiaları ise dava konusu uygulama ve işlemleri kusurlandırıcı mahiyette görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle davanın reddine karar verilmesinin uygun

olacağı düşünülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Danıştay Onüçüncü Dairesi'nce, Tetkik Hâkiminin açıklamaları dinlendikten ve dosyadaki belgeler incelendikten sonra gereği görüldü:

Dava, Antalya ili, A1 Köyü, 106 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın satışına dair Maliye Bakanlığı'nın gerçekleştirdiği Manavgat Tapu Müdürlüğü'nde 29.03.2012 tarih ve 4321 yevmiye ile yapılan satışın dayanağı olan ihale ve satış işleminin iptali istemiyle açılmıştır.

Davalı idarenin usule yönelik iddiaları geçerli görülmevrek esasın incelenmesine geçildi.

4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun'un 1/(A) maddesinde, bu Kanun'un amacının, Kanun'un uygulamasında "kuruluş" adı ile anılacak olan ...genel ve katma bütçeli idareler ile bunlara bağılı döner sermayeli kuruluşların ve kamu iktisadi teşebbüslerinden kamu iktisadi kuruluşlarının gördükleri kamu hizmetleriyle doğrudan doğruya ilgili olmayan varlıklarının ve iştiraklerindeki paylarının... ekonomide verimlilik artışı ve kamu giderlerinde azalma sağlamak için özelleştirilmesine ilişkin esasları düzenlemek olduğı belirtilmiş, 2. maddesinde, özelleştirme uygulamalarındaki ilkeler sayıldıktan sonra, son fıkrasında, Kanundaki amaç ve ilkeler doğrultusunda alınacak kararlarda öncelikler ile bunların tabi olacağı özelleştirme uygulamalarına ilişkin esas ve usullerin, kuruluşların nitelikleri ve ülke ekonomisinin gerektirdiğı şartlar da dikkate alınarak Özelleştirme Yüksek

Kurulu'nca (Kurul) belirleneceği kurala bağlanmış; 3. maddesinde ise 1. maddede sayılan kuruluşların özelleştirme kapsam ve programına alınmasının; kuruluşların, satış, kiralama, işletme hakkı devri, mülkiyetin gayrî ayni hakların tesisi ve işin gereğine uygun sair hukukî tasarruflar ile devredilmelerine ilişkin özelleştirme yöntemlerinden hangisi ile özelleştirileceğini belirlemenin Kurul'un görevleri arasında olduğu kurala bağlanmıştır.

Anılan Kanun'un "Özelleştirme Yöntemleri, Değer Tespiti, İhale Yöntemleri" başlıklı 18. maddesinin 1. fıkrasının (A) bendinde özelleştirme yöntemleri, (B) bendinde değer tespiti, (C) bendinde ihale komisyonlarının oluşumu ile ihale usul ve işlemleri ağıklanmıştır. Buna göre, özelleştirme programına alınan kuruluşların değer tespiti ıalışmalarının bu Kanun'a göre idarece oluşturulan değer tespit komisyonları tarafından yürütüleceği; değer tespit komisyonunun değer tespit ıalışmalarını, özelleştirilecek kuruluşun niteliği, gördüğu hizmetin özelliği, gelecekteki nakit akımı potansiyeli, faaliyette bulunduğu sektör ve pazarın özellikleri, sahip olduğu sınaî, ticarî ve sosyal tesisler, makine araç ve gereçler, teçhizat, malzeme ve hammadde ile yarı mamul ve mamul madde stokları, her türlü taşınır ve taşınmaz malları, vasıfları ve hâlihazır durumları, senetli ve senetsiz bütün alacak ve borçları ile bilumum hak ve yükümlölükleri ve özelleştirilecek kuruluşa uygulanacak özelleştirme yöntemini de dikkate alarak uluslararası kabul görmüş olan; indirgenmiş nakit akımları (net bugünkü değer), defter değer, net aktif değer, amortize edilmiş yenileme değer, tasfiye değer, fiyat/kazanç oranı, piyasa kapitalizasyon değer, piyasa değer/defter değer, ekspertiz değer, fiyat/nakit akım oranı metodlarından en az ikisini uygulamak suretiyle yürüteceği; bu maddenin (A) bendinde yer alan özelleştirme yöntemlerinin uygulanmasına ilişkin ihale işlemlerinin bu Kanun'a göre oluşturulan ihale komisyonları tarafından yürütüleceği; ihale

usulleri arasında sayılan pazarlık usulünün kuralları da, "İhalelere birden fazla teklif sahibinden kapalı zarf içerisinde teklif almak şartıyla başlanabilir... Teklif sahipleri ile birden fazla pazarlık görüşmesi yapılabilir. Pazarlık görüşmeleri teklif sahipleri ile ayrı ayrı yapılır. Pazarlık görüşmelerinin, ihalenin herhangi bir aşamasında pazarlık görüşmelerine devam edilen teklif sahipleri ile müştereken yapılmasına komisyonca karar verilebilir. Komisyonca, pazarlık görüşmeleri sırasında ortaya çıkabilecek yeni durumlar karşısında, rekabete engel teşkil etmemek, ihale ilânında ve/veya şartnamede yer alan hususlara aykırı olmamak ve pazarlık görüşmelerine devam edilen teklif sahiplerine eşit olarak uygulanmak kaydı ile yeni esaslar belirlenebilir. Komisyonca gerekli görüldüğü takdirde ihale, pazarlık görüşmesine devam edilen teklif sahiplerinin katılımı ile açık artırma suretiyle sonuçlandırılabilir. Bu husus ilânda ve/veya şartnamede belirtilir. Görüşmeler komisyon tarafından bir tutanakla tespit edilir, tutanak komisyon üyeleri ve teklif sahiplerince imzalanır." şeklinde kurala bağlanmıştır.

Dosyanın incelenmesinden; mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait Antalya ili, A1 Köyü, 106 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 20.04.2011 tarih ve 2011/38 sayılı kararıyla, özelleştirme kapsam ve programa alınmasına karar verildiği, devam eden süreçte taşınmazların bedelsiz olarak Ankara F1 Elektrik Üretim ve Ticaret A.Ş.'ye (F1 devredildiği, taşınmazın değerlendirme ve diğer satışa hazırlık işlemleri ile ihalenin F1 tarafından gerçekleştirildiği, 28.11.2011 tarihinde nihaî pazarlık görüşmeleri yapılan ihale sonucunda, taşınmazın 12.020.000-TL bedelle ihale edildiği, Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 09.01.2012 tarih ve 2012/03 sayılı kararı ile ihalenin onaylandığı anlaşılmaktadır.

Dava konusu taşınmazın ihale şartnamesinde belirtilen usul ve

koşullarla yukarıda belirtilen Kanun hükümlerine uygun olarak ihaleye çıkarıldığı ve 28.11.2011 tarihinde nihaî pazarlık görüşmelerinin yapıldığı, değer tespit komisyonu ile ihale komisyonunun oluşumunun Kanun'a uygun olduğu, danışmanlık hizmeti veren firma tarafından ekspertiz değeri ve tasfiye değeri metotları uygulanarak değerlendirme raporu hazırlandığı, bu değerlendirme raporunda tasfiye değeri yöntemi uygulanmasıyla bulunan 11.949.550,32-TL'nin referans değer olarak alındığı, son teklif verme tarihi itibarıyla 3 teklif alındığı, yapılan nihaî pazarlık görüşmeleri sonucunda tekliflerin sırasıyla; 12.020.000-TL, 11.900.000-TL ve 8.650.000-TL olduğu, ihale komisyonunun 28.11.2011 tarih ve 2011/1 sayılı kararıyla taşınmazın en yüksek teklif sahibine ihale şartnamesi çerçevesinde satılmasına, anılan teklif sahibinin satış sözleşmesini imzalamaktan imtina etmesi veya diğer yükümlülüklerini yerine getirmemesi hâlinde geçici teminatın irat kaydedilerek ihalenin iptal edilmesine karar verildiği, ihalenin 09.01.2012 tarih ve 2012/03 sayılı Özelleştirme Yüksek Kurulu kararı ile onaylandığı görülmektedir.

Özelleştirmeye konu taşınmazın tasfiye değeri yönteminin uygulanmasıyla bulunan değeri, ihaleye katılım, ihalede teklif edilen bedel ve ihale süreci birlikte değerlendirildiğinde, yukarıda anılan yasal düzenlemelere uygun olarak gerçekleştirilen ihalede hukuka aykırı bir yön bulunmamıştır.

Davacı tarafından, dava konusu satışla zilyetlik şerhinden kaynaklı hakkın ihlâlinin söz konusu olduğu ileri sürülmekle birlikte, tapu kayıtlarında beyanlar hanesinde yer alan zilyetlik notunun özelleştirme işlemini kusurlandırıcı yönü bulunmadığı gibi, anılan şerhin Manavgat Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 04.07.2012 tarihli işlemi ile sicilden terkin edildiği anlaşılmaktadır.

Açıklanan nedenlerle; davanın REDDİNE, ayrıntısı aşağıda gösterilen toplam 640,20-TL yargılama giderinin davacı üzerinde bırakılmasına, Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca 1.800-TL vekâlet ücretinin davacıdan alınarak davalı idareye verilmesine, posta gideri avansından artan tutarın kararın kesinleşmesinden sonra davacıya iadesine, bu kararın tebliğ tarihini izleyen 15 (onbeş) gün içerisinde Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'na temyiz yolu açık olmak üzere, 10.02.2017 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.