

7/5771

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı :B.09.0.SGB.0.00.11.610/ 1783
Konu :İstanbul Milletvekili
Faik TUNAY'ın
Yazılı Soru Önergesi.

SÜRELİ
.../.../2012
25 Nisan 2012

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi: 09.04.2012 tarihli ve A.01.0.GNS.0.10.00.00-59105 sayılı yazınız.

İstanbul Milletvekili Faik TUNAY'ın İkitelli OSB'de yaşanan istismak sorunu hakkında Bakanlığımıza yöneltilmiş olduğu, TBMM 7/5771 Esas sayılı yazılı soru önergesi incelenmiş olup, konuya ilişkin cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilginizi ve gereğini arz ederim.

Erdoğan BAYRAKTAR
Bakan

EK :
Cevap Yazısı (1 Adet- 4 Sayfa)

İSTANBUL MİLLETVEKİLİ
SAYIN FAİK TUNAY'IN
T.B.M.M. 7/5771 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE DAİR
SORULAR VE CEVAPLARI

SORULAR :

- 1) İkitelli Organize Sanayi Bölgesi içerisinde bulunan taşınmazlarla ilgili davaların kooperatiflere rücu edilmesi haksız bir durum değildir?
- 2) Bu haksızlığı ortadan kaldıracak herhangi bir düzenleme yapmayı düşünüyor musunuz? Düşünüyorsanız ne gibi düzenlemeler yapılacaktır?
- 3) Zor şartlar altında üretime devam eden sanayicimize Arsa Ofisi (TOKİ) tarafından usulen alındığı söylenilen taahhütnamelerin ön koşul olarak dayatılmasını uygun buluyor musunuz?

CEVAPLAR :

1,2) Bilindiği gibi, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde bulunan sanayi kooperatiflerinin kamulaştırma işlemleri, Mülga Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünce avans karşılığı yapılarak taşınmazların üzerine plan amacına uygun inşaatların yapılmasını teminen taşınmazların tapu kaydı üzerine, 1164 sayılı Kanunun 11'inci madde şerhi işlenerek kooperatife tapu devri yapılmıştır. Mülga Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, kooperatiflere, talep ettikleri şahıs parsellerini; maliyet hesabı, resmi senet, taahhütname ve protokoller ile kooperatiften avans alarak, kar marjı gözetilmeksizin yapılan kamulaştırma bedeli üzerine genel masrafları eklemek suretiyle, ihalesiz olarak, sınırlandırılmış hedef kitle olan söz konusu kooperatife devir işlemi gerçekleştirilmiştir.

Ayrıca, açılan davalar ve hukuk süreciyle ilgili olarak detaylı bilgi vermek gerekirse; İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin Haliç ve çevresindeki tüm sanayi kuruluşlarının şehir dışına çıkarılması konusunda aldığı karar gereğince, 30.10.1984 tarihinde onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında İstanbul, Küçükçekmece, İkitelli yöresi "Sanayi, Küçük Sanayi, Depolama" alanı olarak ayrılmıştır. Haliç çevresinde faaliyet gösteren sanayi kuruluşları da kooperatif olarak örgütlenerek, kendilerine yer temini için Mülga Arsa Ofisi Genel Müdürlüğüne başvurmuşlardır. (15.12.2004 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 5273 sayılı Yasanın 1. maddesi uyarınca Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü kapatılarak, bütün hak ve mükellefiyetleri Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilmiştir.)

Bu başvurular sonucunda, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanan 1/5000 ölçekli planda kooperatiflere ayrılan saha, Mülga Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü tarafından Bakanlık Makamının 01.02.1985 tarih ve 265/122 sayılı Olur'ları ile kooperatiflerin talepleri gereğince kamulaştırılmıştır. Alınan kamulaştırma kararı çerçevesinde, kooperatiflere ayrılan sahada bulunan taşınmazların kamulaştırma işlemleri 1164 sayılı Kanunun 2/e ve 16. maddeleri gereğince kooperatiflerden avans alınmak suretiyle yürütülmüştür.

İdare kamulaştırmanın yapıldığı tarih itibarıyla (27 yıl önceki) geçerli mevzuat hükümleri ve kamu kurumlarından edindiği bilgiler çerçevesinde hareket ederek, kamulaştırmayı yapmış ve mahkemelerin Kamulaştırma Kanunu kapsamında verdiği tescil kararlarına istinaden taşınmazları edinerek, hemen akabinde de ilgili kooperatife devretmiştir.

Mülga Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü tarafından yapılan kamulaştırma işlemi, kooperatiflerin talepleri sonucu onların adına ve kendilerinden 1164 sayılı kanun gereğince avans alınmak suretiyle gerçekleştirildiği için, kamulaştırma dolayısıyla İdareye karşı açılacak bedel artırım ve benzeri nitelikteki davalardan ve diğer masraflardan kooperatiflerin sorumlu olacağı İkitelli Küçük Sanayi Sitesinde bulunan bütün kooperatiflerce kabul edilmiş ve bu hususa ilişkin taahhütler verilmiş ve protokoller imzalanmıştır. Bu kapsamda, düzenlenen taahhütnamelerde ve protokollerde kooperatiflere tahsis edilen taşınmazlara ilişkin kamulaştırma bedelleri ile ileride doğması muhtemel tezyit bedelleri, emlak vergisi ve bunun gibi masrafların kooperatifçe ödeneceği kabul ve taahhüt edilmiştir.

Bu itibarla, kooperatiflere devri yapılan taşınmazlarla ilgili olarak eski malikleri tarafından açılan bedel artırma ve benzer nitelikteki davalar sonucunda hükmedilen bedeller İdarece kooperatiflerden talep edilmiş ve kooperatiflerce de son yıllara gelinceye kadar itiraz edilmeksizin ödenmiştir. Ancak, verilen taahhütlere rağmen son yıllarda bedel artırma ve benzer nitelikteki davalar sonucunda hükmedilen bedeller kooperatiflerce ödenmemektedir.

Bu kapsamda belirtilmelidir ki, kamulaştırmanın yapıldığı tarihlerde mahkemelerce Kamulaştırma Kanunu kapsamında verilen İdare adına tescil kararlarında kamulaştırmanın kesinleşmiş olduğu tespit edilerek, İdare adına tescil kararları verilmişse de, son yıllarda açılan kamulaştırma bedelinin artırılması ve/veya kamulaştırmaz el atma davalarında Mahkemelerce kamulaştırmanın kesinleşmediği, kamulaştırma tebligat işlemlerinin usulüne uygun olmadığı gerekçesi ile açılan davalar kabul edilmektedir.

Bu farklılığın nedeninin Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin son yıllarda Avrupa Birliği Uyum Yasaları çerçevesinde kamulaştırılan taşınmazların maliklerince açılan kamulaştırmaz el atma ve bedel artırma davalarının büyük çoğunluğunun kabulü yönündeki içtihat değişikliğinden kaynaklandığı düşünülmektedir. Bu içtihat değişikliğinin sonuçlarına da kamulaştırmanın yapılmasını talep eden, taşınmazı kullanan ve menfaatlerinden faydalanan ve açılacak davalardan sorumlu olduğu taahhüdünü veren kooperatifler katlanmak durumundadır.

Nitekim bu konuda İdare tarafından İkitelli Organize Sanayi Bölgesinde bulunan kooperatiflere karşı rücu en alacak davaları açılmış olup, bu kapsamda açılan davalara ilişkin olarak, Ankara 1. Asliye Ticaret Mahkemesince 28.10.2004 tarih ve 2001/83 E. ve 2004/548 K. sayılı kararıyla, verilen taahhüt ve protokoller gereğince ilgili kooperatife devredilen parselin eski maliklerince açılan bedel artırma davalarından ilgili kooperatifin sorumlu olduğuna hükmedilmiştir. Söz konusu karar Yargıtay 13.Hukuk Dairesinin temyiz ve karar düzeltme incelemesi sonucu kesinleşmiştir.

Yine müvekkil İdarece ödenen bedel artırım tutarları ile diğer masrafların ilgili kooperatiftan rücu en tahsili için Bağcılar 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2006/35 Esası üzerinden açılan davada da, Mahkemece 08.11.2006 tarih ve 2006/493 Karar sayılı kararıyla davanın kabulüne karar verilmiş; yani kooperatifin sorumlu olduğuna hükmedilmiştir. Anılan karar da Yargıtay 13. Hukuk Dairesinin temyiz ve karar düzeltme incelemesi sonucu kesinleşmiştir. Ancak, son yıllarda Yargıtay 13. Hukuk Dairesinin içtihat değişikliği yapması sonucunda, kamulaştırma işlemlerinin yapılmasında İdarenin müterafik kusurlu olduğundan bahisle kooperatiflerden talep edilen alacaktan indirim yapılması gerektiği yönünde kararlar verilmektedir.

Diğer yandan, Kamulaştırma Kanununun 38. maddesindeki 20 yıllık hak düşürücü sürenin Anayasa Mahkemesince iptal edilmesi sonucunda, çok uzun yıllar önce kamulaştırılan veya kamulaştırmaz el atılan taşınmazların eski malikleri tarafından açılan bedel artırma/kamulaştırmaz el atma davalarında çok ciddi artışlar olmuştur. Bu konuya ilişkin olarak yürürlüğe giren 18/06/2010 tarih ve 5999 sayılı Kamulaştırma Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2942 sayılı Kanuna eklenen geçici 6.madde hükmünde "Kamulaştırma işlemleri tamamlanmamış veya kamulaştırması hiç yapılmamış olmasına rağmen

09/10/1956 tarihi ile 04/11/1983 tarihi arasında fiilen kamu hizmetine ayrılan.....” taşınmazlara ilişkin olarak malik tarafından tazminat talebinde bulunulması halinde öncelikle uzlaşma yoluna gidileceği, aksi halde dava açılacağı, dava açılması halinde “taşınmazın el koyma tarihindeki nitelikleri esas alınmak” suretiyle taşınmazın tahmini değerinin tespit edileceği hüküm altına alınmıştır.

13/02/2011 tarih ve 6111 sayılı Kanun ile Kamulaştırma Kanununa Geçici Madde 2 eklenmiş olup, anılan madde hükmünde “Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren onbeş yıl süreyle geçerli olmak üzere; 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun geçici 6 ncı maddesi hükmü, 4/11/1983 tarihinden sonraki kamulaştırmaz el koyma işlemlerine de uygulanır.....” denilmek suretiyle, 04/11/1983 tarihinden sonraki kamulaştırmaz el koymalarda da 5999 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanacağı hükme bağlanmıştır. Geçici 6.maddenin 6.fıkrasında da “...Dava açılması halinde, fiilen el konulan taşınmazın ...müracaat tarihindeki değeri, ikinci fıkranın birinci cümlesindeki esaslara göre mahkemece tespit “ edilir hükmüne yer verilmiştir.

Nitekim, 5999 sayılı Kanun ile Kamulaştırma Kanununa Geçici 6. madde eklenmesine ilişkin yasal değişikliğin Gerekçesinde de, “.....elkoymadan sonra yapılan imar hizmetleri ile diğer kamu hizmetleri sebebi ile taşınmazın değerinde çok fazla bir artış meydana gelmiş olabileceği hususları gözetilerek taşınmazın tazmin talebinde bulunulan tarihteki niteliği yerine elkoyma tarihindeki niteliğinin esas alınması” denilmek suretiyle, el atma nedeniyle açılan tazminat davalarında taşınmazın değeri belirlenirken kamulaştırma sonrasında taşınmazın kamulaştırma veya imar planı vs. sebeplerle kazandığı değerlerin dikkate alınmaması ve taşınmazın değerinin elkoyma tarihine göre belirlenmesi gerektiği vurgulanmıştır.

Söz konusu yasal düzenlemeler dikkate alınarak, bedel artırma/kamulaştırmaz el atma davalarına konu edilen taşınmazların değerleri el atma tarihine göre belirlenmesi halinde, 1980’li yıllarda el atılan taşınmazlar için belirlenecek bedeller, günümüz rayiç değerlerinden çok düşük kalacaktır. Bu kapsamda, İdarece ilgili kooperatiflerden talep edilecek rücuen alacak tutarlarında da ciddi düşüşler olacaktır. Ancak, söz konusu yasa hükümlerinin yerel mahkemelerce ve Yargıtay 5. Hukuk Dairesince uygulanmaması nedeniyle uygulamada herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir. Halen bedel artırma/kamulaştırmaz el atma davalarında dava konusu edilen taşınmazlara günümüz rayiç değerlerinin de üzerinde yüksek değerler tespit edilmeye devam edilmektedir.

Ayrıca, 1164 sayılı Kanunun 11.maddesinde aynen “Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, sattığı veya devrettiği arsa veya arazinin amacına uygun kullanılması için tapu kayıtlarına, satış şartlarına uygun alt yapı, yapı veya tesis yapılmadıkça üçüncü kişilere satış, devir, temlik yapılamayacağı ve haczedilemeyeceği hususunda şerhler koydurmaya ve/veya bu amaca yönelik sözleşmeler yapmaya yetkilidir. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin esaslar yönetmelikle belirlenir” denilmektedir. Anılan Kanun hükmü uyarınca, çıkarılan 1164 Sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanunun 11. maddesinin Uygulanmasına İlişkin Yönetmelikte, şerhlerin konuluş amacı, şartları, kaldırılması hususları ayrıntılı olarak düzenlenmiş; 7/son maddesinde de “Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda şerhin kaldırılabilmesi için taşınmazın satışından dolayı idareye borcun ve dava durumunun bulunmaması gerekir” denilmek suretiyle, şerhin kaldırılması için taşınmazları satın alan kooperatiflerin İdareye borcunun ve devri yapılan taşınmazlarla ilgili davanın bulunmaması gerektiği ifade edilmiştir.

Sözü edilen şerhlerin konuluş amacı; bir yönüyle imar planına uygun inşaat yapılmasını sağlamak, bir yönüyle de lehine kamulaştırma yapılan ilgili kooperatifin İdareye karşı açılan veya açılması muhtemel olan bedel artırma davalarından sorumluluğunun sağlanmasıdır. Yönetmeliğin 7’nci maddesindeki hüküm ile şerhin terkinin için aranan özel şartların yanında, bütün şerh terkinin talepleri için genel bir koşul getirilmiştir. Yani şerhin terkinin için sadece inşaatların tamamlanmış olması yeterli olmayıp, devri yapılan taşınmazlarla ilgili dava ve kooperatifin İdareye borcunun ve devri yapılan taşınmazlarla ilgili davanın bulunmaması gerektiği ifade edilmiştir.

Oysa ki, söz konusu İkitelli Organize Sanayi Bölgesinde bulunan kooperatiflerin tezyidi bedel ve/veya kamulaştırmasız el atma davaları sonucunda hükmedilen tutarlar nedeniyle İdareye borçları bulunmakta ve bu tutarların tahsili amacıyla müvekkil İdarece kooperatiflere karşı açılan rücuen alacak davaları ve taşınmazların eski maliklerince açılan bedel artırma/kamulaştırmasız el atma davaları devam etmektedir. Dolayısıyla, Yönetmeliğin 7'nci maddesinde düzenlenen şerhin terkinin için "*borç ve dava bulunmama*" koşulu gerçekleşmediği için şerhlerin terkinin talepleri İdarece kabul edilmemektedir. Nitekim, şerhlerin terkinin talebiyle açılan davalara ilişkin olarak verilen Yargıtay 14. Hukuk Dairesinin istikrar bulmuş kararlarında, kooperatiflere devredilen taşınmazlarla ilgili Yönetmeliğin 7. maddesindeki şartların oluşmaması halinde şerhlerin terkininin mümkün olmadığı belirtilmiştir.

3) Söz konusu bölgedeki kamulaştırmalar usulüne uygun yapıldığından, taşınmazlara ilişkin olarak ileride açılması muhtemel davalar ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 38. maddesindeki zaman aşımı süresi kaldırıldığından, ileride taşınmaz malikleri tarafından TOKİ aleyhine açılmış ve açılacak olan tezyidi bedel davaları sonucunda bunlara ilişkin borçların ödenmesini teminat altına almak için kooperatiften Taahhütname alınması veya protokol yapılması uygun görülmektedir.

Bu itibarla;

a-İkitelli Organize Sanayi Bölgesi içerisinde bulunan taşınmazlarla ilgili davaların İdarece kooperatiflere rücu edilmesi işlemi; taşınmazların kooperatiflerin talebi doğrultusunda kamulaştırılmış olması, kamulaştırılan taşınmazların rayiç bedel değil de maliyet bedel üzerinden kooperatiflere devredilmiş olması ve bu konuda (ileride doğabilecek tezyid bedellerinin ödenmesi konusunda) evvelce kooperatiflerce taahhütte bulunulmuş olması nedeniyle, gerekli işlemlerin takip edilmesinde İdarenin hukuki sorumluluğu bulunmaktadır.

b-Avans karşılığında kooperatiflere kamulaştırılarak, devredilen ve kooperatifin mülkiyetinde olan taşınmazlara ait kamulaştırma bedelinin bir parçası kabul edilen bedelin İdarece üstlenilmesinin düşünülemeyeceği gibi çok uzun yıllar sonra bu tür bedellerin kooperatiflere rücu edilmesi de tercih edilen değil, mecbur kalınan durumun sonucudur. Bu durumun ortadan kaldırılabilmesi için çeşitli kanunlarda (Borçlar Kanunu, Kamulaştırma Kanunu ve/veya Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun) düzenlemeler yapılması suretiyle, bu tür dava sonuçlarında ortaya çıkan ödentilerin "ileride doğabilecek tezyid-i bedellerinin İdarece veya ilgili kooperatiflerce veya Hazinece ödeneceği" gibi konularda düzenleme yapılması tartışılmışsa da bu durumun evvelce kooperatiflerce ödenmiş dava sonuçları dikkate alındığında bazı eşitsizlikler meydana getireceği değerlendirilmiş, mevcut durumun devamına karar verilmiştir. Bu nedenle, bu konuda yapılan herhangi bir düzenleme çalışması bulunmamaktadır.

c-Kooperatiflerden alınan taahhütnameler, lehine kamulaştırma yapılmasını talep eden kooperatiflerden alınan belgelerden sadece birisidir. Bu ödentilere ait taahhütnamelerin alımında herhangi bir ön koşul olarak dayatılmamakta olup, kooperatiflerden aldığı avans tutarları ile maliyet değeri üzerinden devredilen taşınmazlarla ilgili sonradan ortaya çıkan ödentilerin halen bu taşınmazların kullanıcısı ilgili kooperatiflere rücu ettirilmeden İdare kaynaklarından karşılanması imkanı bulunmamaktadır. Bu ödentilere ait taahhütnamelerin alımında herhangi bir ön koşul olarak dayatılmamakta olup, kooperatiflerden aldığı avans tutarları ile maliyet değeri üzerinden devredilen taşınmazlarla ilgili sonradan ortaya çıkan ödentilerin halen bu taşınmazların kullanıcısı ilgili kooperatiflere rücu ettirilmeden İdare kaynaklarından karşılanması da söz konusu değildir.