

özelleştirmeye konu taşınmazların ekspertiz değeri (proje geliştirme) yönteminin uygulanmasıyla bulunan değeri, ihaleye katılım, ihalede teklif edilen bedel ve ihale süreci birlikte değerlendirildiğinde, yukarıda anılan yasal düzenlemelere uygun olarak yapılan ihalede ve ihale sürecinin tamamlanmasına ilişkin dava konusu Özelleştirme İdaresi Başkanlığı kararında hukuka aykırı bir yön bulunmamıştır. Öte yandan,

davacı tarafından, davaya konu taşınmaz üzerinde, gar binası, belediye tarafından kullanılan ambar, çalışanlarının konakladığı misafirhane binası bulunduğu, bu yapıların tarihi, kültürel değer taşıdığı ve taşınmazların ihtiyaç fazlası olmadığı iddia edilmiş ise de; davaya konu taşınmazların işletmecilik fazlası olarak Yönetim Kurulu kararıyla değerlendirilmesine karar verildiği, tanıtım dokümanında ve değer tespit raporunda davaya konu taşınmazların boş olduğunun

**belirtildiği, tanıtım
dokümanı ekinde yer alan
fotoğraflarda da
taşınmazların üzerinde
herhangi bir yapı olmadığı
anlaşıldığından dava konusu
işlemden bu yönüyle de bir
hukuka aykırılık
bulunmamıştır.**

Danıştay 13. Daire Başkanlığı
2017/1173 K.

2014/1106 E. ,

özelleştirme, ihale, TCDD, satış yöntemi

“İçtihat Metni”

T.C.

D A N I Ş T A Y

ONÜÇÜNCÜ DAİRE

Esas No : 2014/1106

Karar No : 2017/1173

Davacı :

Vekili :

Davalılar : 1- Özelleştirme İdaresi Başkanlığı /
ANKARA

Vekili : Av. Aynı adreste

2- Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları (TCDD) İşletmesi

Genel Müdürlüğü / ANKARA

Vekili : Av.

Davanın Özeti : TCDD İşletmesi Genel Müdürlüğü'ne ait Isparta ili, Eğirdir ilçesi, Yazla mahallesi, 415 ada, 2, 3 ve 15 sayılı parsellerde bulunan toplam 1.037,78 m² yüzölçümlü taşınmazların satış yöntemiyle özelleştirilmesini teminen hazırlanan ihale şartnamesi çerçevesinde satılmasının onaylanmasına ilişkin 27.01.2014 tarih ve 2014/ÖİB-K-07 sayılı Özelleştirme İdaresi Başkanlığı kararının; davaya konu taşınmaz üzerinde, gar binası, belediye tarafından kullanılan ambar, TCDD çalışanlarının konakladığı misafirhane binası bulunduğu, taşınmaz üzerinde bulunan yapıların tarihi, kültürel değer niteliğinde olduğunun söylendiği, bu nedenle bu alanın 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca sit alanı olarak belirlenip belirlenmediğinin tespit edilmesi gerektiği, taşınmazların işletmecilik fazlası olmadığı, bu nedenle özelleştirme kapsamında alınıp satılamayacağı ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın Savunmasının Özeti : Davacının taraf ehliyetinin olmadığı, dava konusu işlemin yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden hukuka ne şekilde aykırı olduğuna ilişkin bir sebep gösterilmediği, iddia edilen yapılaşmaların 239 ada, 11 parsel numaralı taşınmaz üzerinde bulunduğu, dava konusu taşınmazlar üzerinde ise herhangi bir yapı bulunmadığı, davacının iddialarının

varsayımlara dayandığı, usulüne uygun olarak özelleştirme kapsam ve programına alınan taşınmazların özelleştirilmesinin de mevzuata uygun olarak yapıldığı belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TCDD İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün Savunmasının Özeti : Davacının taraf ehliyetinin ve davayı açmakta hukukî bir menfaatinin bulunmadığı, davanın süresinde açılmadığı, bu nedenle usulden reddi gerektiği, taşınmazların Eğirdir Gar sahasının bütünlüğü içinde kalmadığı, taşınmazların işletmecilik fazlası olarak belirlendiği, Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 12.09.2011 tarih ve 2011/81 sayılı kararı ile özelleştirme kapsam ve programına alınan taşınmazların 16.11.2011 tarih ve 22/250 sayılı TCDD İşletmesi Yönetim Kurulu kararıyla 5335 sayılı Kanun'un, 5793 sayılı Kanun'un 43. maddesiyle değişik 32. maddesi kapsamında değerlendirilmesine karar verildiği belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

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

Danıştay Savcısı ...'un Düşüncesi : Dava, T.C.D.D. Genel Müdürlüğü'ne ait Isparta ili, Eğirdir ilçesi, Yazla mahallesi, 415 ada, 2, 3 ve 15 sayılı parsellerde bulunan toplam 1.037,78 m2 yüzölçümlü taşınmazların satış yöntemiyle özelleştirilmesini teminen hazırlanan ihale şartnamesi çerçevesinde satılmasının onaylanmasına ilişkin 27.01.2014 tarih ve 2014/ÖİB-K-07 sayılı davalı idare kararının iptali istemiyle açılmıştır.

Olayda; 15.05.2009 tarih ve 9/69 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi Yönetim Kurulu'nun kararı ile uyuşmazlığa konu Eğirdir'deki (Isparta) taşınmaz dâhil bir kısım taşınmazın 4046 ve 5793 sayılı Kanunlar çerçevesinde değerlendirilmesini teminen Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'na bildirilmesine karar verilmesi sonrası 12.09.2011 tarih ve 211/81 sayılı Özelleştirme Yüksek Kurulu kararı ile

uyuşmazlığa konu Isparta ili, Eğirdir ilçesi, Yazla mahallesi 415 ada, 2, 3 ve 15 nolu parsellerin özelleştirme kapsam ve programına alınmasına, söz konusu taşınmazların satış yöntemi ile özelleştirilmesine ve satışın varlık satışı suretiyle gerçekleştirilmesine, özelleştirme işlemlerinin 2 yıl içerisinde tamamlanmasına karar verilmesine karşın, sözü edilen süre geçirilerek 08.11.2013 tarihinden itibaren yayımlanan ihale ilanı üzerine 21.01.2014 tarihli ihale Komisyonu kararı taşınmazın satışına karar verildiği ve uyuşmazlığa konu 27.01.2014 tarihli davalı idare kararı ile de satışın onaylanmasına karar verildiği anlaşılmaktadır.

Bu itibarla, 4046 sayılı Kanun'un 3. maddesi hükmü uyarınca, Kurul tarafından sözü edilen taşınmazın özelleştirme işlemlerinin tamamlanması için verilen süre dolduktan sonra ihale sürecine geçilmesi ve ihale ve devir işlemlerinin yapılması karşısında tesis edilen işlemde hukuka uyarlık görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle, T.C.D.D. Genel Müdürlüğü'ne ait Isparta ili, Eğirdir ilçesi, Yazla mahallesi, 415 ada, 2, 3 ve 15 sayılı parsellerde bulunan toplam 1.037,78 m2 yüzölçümlü taşınmazların satış yöntemiyle özelleştirilmesini teminen hazırlanan ihale şartnamesi çerçevesinde satılmasının onaylanmasına ilişkin 27.01.2014 tarih ve 2014/ÖİB-K-07 sayılı davalı idare kararının iptali gerekeceği düşünülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

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

Dava, TCDD İşletmesi Genel Müdürlüğü'ne ait Isparta ili, Eğirdir ilçesi, Yazla mahallesi, 415 ada, 2, 3 ve 15 sayılı

parsellerde bulunan toplam 1.037,78 m² yüzölçümlü taşınmazların satış yöntemiyle özelleştirilmesini teminen hazırlanan ihale şartnamesi çerçevesinde satılmasının onaylanmasına ilişkin 27.01.2014 tarih ve 2014/ÖİB-K-07 sayılı Özelleştirme İdaresi Başkanlığı kararının iptali istemiyle açılmıştır.

Davalı idarelerin usule yönelik itirazları geçerli görülmeyerek esasın incelenmesine geçildi.

4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun'un "Amaç ve Kapsam" başlıklı 1. maddesinin 1. fıkrasında, Kanun'un amacının, bu fıkranın (A) bendinde sayılan kuruluşların ekonomide verimlilik artışı ve kamu giderlerinde azalma sağlamak için özelleştirilmelerine ilişkin esasları düzenlemek olduğu belirtilmiş; 2. maddesinde özelleştirme uygulamalarındaki ilkeler sayıldıktan sonra, Kanun'daki amaç ve ilkeler doğrultusunda alınacak kararlarda öncelikler ile bunların tâbi olacağı özelleştirme uygulamalarına ilişkin esas ve usullerin, kuruluşların nitelikleri ve ülke ekonomisinin gerektirdiği şartlar da dikkate alınarak Özelleştirme Yüksek Kurulu'nca belirleneceği; 3. maddesinin 2. fıkrasının (c) bendinde ise, kuruluşların; satış, kiralama, işletme hakkı devri, mülkiyetin gayri 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 işlemlerine ilişkin düzenlemelere yer verilmiştir. Buna göre, özelleştirme programına alınan kuruluşların değer tespiti çalışmalarının bu Kanun'a göre idarece oluşturulan değer tespit komisyonları tarafından yürütüleceği; değer tespit komisyonunun 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 hâlihazır durumları, senetli ve senetsiz bütün alacak ve borçları ile bîlumum hak ve yükümlülükleri ve özelleştirilecek kuruluşa uygulanacak özelleştirme yöntemini de dikkate alarak uluslararası kabul görmüş olan; indirgenmiş nakit akımları (net bugünkü değer), 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 yürüteceği; bu maddenin (A) bendinde yer alan özelleştirme yöntemlerinin uygulanmasına ilişkin ihale işlemlerinin bu Kanun'a göre oluşturulan ihale komisyonları tarafından yürütüleceği kurala bağlanmış; 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 düzenlenmiştir.

5335 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 5793 sayılı Kanun'un 43. maddesiyle değişik 32. maddesinin 1. fıkrasında, "Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi (TCDD) Genel Müdürlüğünün mülkiyetindeki taşınmazlardan yatırım planları, işletmecilik esasları ve bu konuda oluşturulacak komisyonun teknik değerlendirmesi dikkate alınarak işletmecilik fazlası taşınmazların belirlenmesine ve bu taşınmazların satışına karar verilmesine TCDD Yönetim Kurulu yetkilidir." kuralına yer verilmiştir.

TCDD İşletmesi Genel Müdürlüğü'ne ait Isparta/Eğirdir/Yazla/415 Ada, 2, 3 ve 15 parsel numaralı taşınmazın satışına ilişkin İhale Şartları Belgesi eki niteliğindeki Tanıtım Dokümanı'nın "Gayrimenkulün Özellikleri" başlıklı 3. maddesinde ve taşınmazlara ilişkin Değer Tespit Raporu'nun 4.4. maddesinde, taşınmazların boş olduğu, 415 ada 2 ve 3 nolu parsellerin imar yönetmeliğine göre cephe genişlikleri yeterli olmadığından inşaat yapmaya müsait olmadığı, 415 ada 15 nolu parselin tek başına inşaat ruhsatı alabileceği hususlarına yer verilmiştir.

Dava dosyasının incelenmesinden, Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 12.09.2011 tarih ve 2011/81 sayılı kararı özelleştirme kapsam ve programına alınan taşınmazların ihale şartnamesinde belirtilen usul ve şartlarla 4046 sayılı Kanun hükümlerine uygun olarak ihaleye çıkarıldığı ve 20.01.2014 tarihinde nihai pazarlık görüşmeleri ve açık artırma yapıldığı, değer tespit komisyonu ile ihale komisyonunun oluşumunun Kanun'a uygun olduğu, danışmanlık hizmeti veren firma tarafından ekspertiz değeri (emsal karşılaştırma), ekspertiz değeri (proje geliştirme) ve tasfiye değeri metotları uygulanarak değerlendirme raporu hazırlandığı, bu değerlendirme raporunda ekspertiz değeri (proje geliştirme) yöntemi uygulanmasıyla bulunan ...-TL'nin referans değer olarak alındığı, son teklif verme tarihi itibarıyla 3 teklif alındığı, yapılan nihai pazarlık görüşmeleri sonucunda

tekliflerin sırasıyla;-TL, ...-TL, ...-TL olduğu, ihale komisyonunun 21.01.2014 tarih ve 03 sayılı kararıyla anılan taşınmazların en yüksek teklif sahibine satılmasına, alıcının sözleşmeyi imzalamaktan imtina etmesi veya diğerk yükümlölükleri yerine getirmemesi hâlinde, teminatın İdare lehine irat kaydedilmesine ve ihalenin iptaline, anılan hususların Başkanlık Makamının onayına sunulmasına karar verildiğı, ihalenin 27.01.2014 tarih ve 2014/ÖİB-K-07 sayılı Özelleştirme İdaresi Başkanlığı kararı ile onaylandığı anlaşılmıştır.

Bu durumda, özelleştirmeye konu taşınmazların ekspertiz değeri (proje geliştirme) yönteminin uygulanmasıyla bulunan değeri, ihaleye katılım, ihalede teklif edilen bedel ve ihale süreci birlikte değerlendirildiğinde, yukarıda anılan yasal düzenlemelere uygun olarak 20.01.2014 tarihinde yapılan ihalede ve ihale sürecinin tamamlanmasına ilişkin dava konusu Özelleştirme İdaresi Başkanlığı kararında hukuka aykırı bir yön bulunmamıştır.

Öte yandan, davacı tarafından, davaya konu taşınmaz üzerinde, gar binası, belediye tarafından kullanılan ambar, TCDD çalışanlarının konakladığı misafirhane binası bulunduğı, bu yapıların tarihi, kültürel değeri taşıdığı ve taşınmazların ihtiyaç fazlası olmadığı iddia edilmiş ise de; davaya konu taşınmazların işletmecilik fazlası olarak 15.05.2009 tarih ve 9/69 sayılı TCDD Yönetim Kurulu kararıyla değerlendirilmesine karar verildiğı, tanıtım dokümanında ve değeri tespit raporunda davaya konu taşınmazların boş olduğunun belirtildiğı, tanıtım dokümanı ekinde yer alan fotoğraflarda da taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı olmadığı anlaşıldığından dava konusu işlemde bu yönüyle de bir hukuka aykırılık bulunmamıştır.

Açıklanan nedenlerle, davanın REDDİNE, ayrıntısı aşağıda gösterilen toplam 374,45.-TL yargılama giderinin davacı

zerinde bırakılmasına, Avukatlık Asgari cret Tarifesi uyarınca 1.800,00.-TL vekâlet ücretinin davacıdan alınarak davalı idarelere verilmesine, posta gideri avansından artan tutarın kararın kesinleşmesinden sonra davacıya iadesine, bu kararın tebliğ tarihini izleyen 15 (on beş) gün içerisinde Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'na temyiz yolu açık olmak üzere, 27.04.2017 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan

ye

ye

ye

ye