

taşınmazın...tarihinde
paydaşlar arasında açık
arttırma usulü ile satışına
ilişkin işlemin iptali
istemiyle açılmış, İdare
Mahkemesince; riskli bina
tespitine yapılan itirazın
... Riskli Yapı Tespitine
İtiraz Değerlendirme
Heyetince reddedilmesi
sebebiyle riskli yapı olduğu
kesinleşen taşınmazın
mevzuata göre Kat malikleri
toplantısında alınan karara
katılmayan davacılara ait
payların, 2/3 çoğunluğu
sağlayan diğer paydaşlara
açık arttırma usulü ile

satışının yapılacağına ilişkin dava konusu

Danıştay 14. Daire Başkanlığı
"İçtihat Metni"

2016/7079 E. , 2017/436 K.

T.C.

D A N I Ş T A Y

ONDÖRDÜNCÜ DAİRE

Esas No : 2016/

Karar No : 2017/

Temyiz İsteminde Bulunan (Davacılar) :1-

2-

3-

4-

Vekili :

Karşı Taraf (Davalı) :

Vekili :

İstem Özetleri :3. İdare Mahkemesinin /.../.2016 günlü, E:2015/..., K:2016/...sayılı kararının; usul ve yasaya uygun olmadığı ileri sürülerek bozulması istenilmektedir.

Savunmanın Özeti : İstem reddi gerektiği savunulmaktadır.

Düşüncesi :Temyiz isteminin kabulü ile Mahkeme kararının bozulması gerektiği düşünülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Hüküm veren Danıştay Ondördüncü Dairesince dosyanın tekemmül ettiği anlaşıldığından, yürütmenin durdurulması istemi hakkında karar verilmeksizin, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 17/2. maddesi uyarınca duruşma istemi yerinde görülmemekle işin gereği görüşüldü:

Dava; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 15.12.2015 günlü, 68415253/502.99 sayılı yazısı ile bildirilen, davacılara ait ... İli, İlçesi,,ada, 486 sayılı parseldeki

taşınmazın 07.01.2016 tarihinde paydaşlar arasında açık arttırma usulü ile satışına ilişkin işlemin iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince; riskli bina tespitine yapılan itirazın Riskli Yapı Tespitine İtiraz Değerlendirme Heyetince reddedilmesi sebebiyle riskli yapı olduğu kesinleşen taşınmazın mevzuata göre Kat malikleri toplantısında alınan karara katılmayan davacılara ait payların, 2/3 çoğunluğu sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satışının yapılacağına ilişkin dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, bu karar, davacılar vekili tarafından temyiz edilmiştir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun işlem tarihinde yürürlükte bulunan 6.maddesinin 1. fıkrasında; "Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin onayları aranmaksızın Bakanlığın istemi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir. Bu taşınmazların sicilinde bulunan taşınmazın niteliği, aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Bu şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit ve ifraz işlemleri Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından resen yapılır veya yaptırılır. Bu parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır. Bu çerçevede, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karara katılmayanların bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar,

Bakanlığın istemi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve yapılan anlaşma çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır.” hükmüne yer verilmiştir.

6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin işlem tarihinde yürürlükte bulunan Riskli yapıların bulunduğu parsellerde, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında yapılacak uygulamalar başlıklı 15.maddesinin 2. fıkrasında “Riskli yapılarda, Yasanın 6. maddesinin 1. fıkrası uyarınca, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine bütün maliklerce oybirliği ile karar verilememiş ise, riskli yapının değeri, Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir ve maliklerden birinin istemi üzerine, noter vasıtası ile yapılacak tebligat ile bütün malikler toplantıya çağrılır. Toplantıda yürütülecek uygulamalar konusunda riskli yapının değeri de gözetilerek bütün maliklerce oybirliği ile anlaşmaya çalışılır. Oybirliği ile anlaşma sağlanamaması halinde yapılacak uygulamaya sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karar tutanağa bağlanır ve karara katılan maliklerce imzalanır. Bu karar, karara katılmayanlara ve toplantıya iştirak etmeyenlere noter vasıtasıyla tebliğ edilir ve bu tebliğde, 15 gün içinde bu kararın kabul edilmemesi halinde bağımsız bölümlerine ilişkin arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek veya ettirilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu payların, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği bildirilir.” Aynı Yönetmeliğin 3.fıkrasında, “Anlaşmaya katılmayan

maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları; 15/A maddesinde belirtilen usule göre, arsa payı değeri üzerinden anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve en az üçte iki çoğunluk ile alınan karar çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Bu durumda, paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılır." kurallarına yer verilmiştir.

Yönetmeliğin işlem tarihinde yürürlükte bulunan açık artırma usulü ile satış başlıklı 15/A maddesinde ise, (1) Riskli binaların yıkılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazların yeniden değerlendirilmesi konusunda, sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karar, anlaşmanın şartları ve riskli yapının Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilen değeri Müdürlüğe bildirilir. (2) En az üçte iki çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin arsa paylarının rayiç değerini tespit etmek ve satış işlemini gerçekleştirmek üzere, Müdürlük bünyesinde, 1'i başkan 2'si üye olmak üzere, en az 3 kişiden oluşan Bedel Tespiti ve Satış Komisyonu teşkil olunur. Rayiç değer, maliklerce Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilen riskli yapının değeri de gözetilerek bu Komisyonca belirlenir. (3) Müdürlük, satışın yapılacağı yeri ve zamanı, bütün maliklere elden veya maliklerin adrese dayalı nüfus kayıt sistemindeki adreslerine taahhütlü posta yoluyla tebliğ eder. Taahhütlü posta yoluyla yapılan tebliğde, tebliğ evrakının postaya verildiği tarihi izleyen 10. günün sonunda tebligat yapılmış sayılır. Açık artırma ile satış tarihi, tebliğ tarihinden itibaren en az 7 gün sonra olacak şekilde belirlenir. ... (6) Açık artırmaya en az üçte iki çoğunluk ile anlaşılan paydaşlar dışında herhangi biri katılamaz. Satışı gözlemci olarak izlemek isteyenler ile payı satışa çıkarılan

malikler satışın yapıldığı salona alınabilir. Ancak, bunların açık artırmaya müdahale etmesine müsaade edilmez. Bu çerçevede, satışın yapılmasını engellemeye veya satışın işleyişi ile düzenini bozmaya yönelik eylemlerde bulunanlar ile ses ve görüntü kaydı almaya çalışanlar Satış Komisyonu tarafından salondan çıkartılabilir. Açık artırma için belirlenen saatten sonra satış salonuna kimse alınmaz.” denilmektedir.

Dosyanın incelenmesinden;İli, İlçesi, Mahallesiada, 486 parsel sayılı taşınmazda bulunan yapının paydaşlarından N. A. A.’ın istemi üzerine, 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti yaptırılması istemiyle başvuru yapıldığı ve Adana Forum Yatırım Ltd. Şti. tarafından söz konusu binanın riskli yapı olduğunun tespit edildiği ve riskli yapı tespit raporunun Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne onaylandığı, akabinde riskli yapı tespit işleminin hak sahiplerine bildirildiği, hak sahipleri tarafından riskli yapı tespitine itiraz edildiği, yapılan itirazın Riskli Yapı Tespitine İtiraz Değerlendirme Heyetince reddedildiği, itirazın reddine ilişkin kararın 20.05.2014 gün ve 3431 sayılı yazı ile hak sahipleri vekiline tebliğ edildiği ve ilgili taşınmazın satışının yapılması amacıyla tüm maliklere satış davetiyesinin gönderildiği, 14. Noterliğinin 17.06.2014 gün ve 17803 yevmiye nolu ihbarnamesi ile kat malikleri kurulunun toplantıya davet edildiği, 02.07.2014 gününde yapılan toplantıya tüm maliklerin katıldığı, toplantıda davacıları vekillerinin temsil ettiği, toplantıda söz konusu parsel üzerinde Ş. S. İnşaat ile kat karşılığı yeniden bina yaptırılmasına ve söz konusu firma ile noterden kat karşılığı sözleşme yapmayan maliklere 17/07/2014 tarihine kadar sözleşme yapmaları için süre verilmesine 2/3 çoğunlukla karar verilmesine istinaden taşınmazın değer tespiti yaptırılarak, İl Müdürlüğüne taşınmazın 07.01.2016 tarihinde paydaşlar arasında açık arttırma usulü ile satışına karar verilmesi üzerine, bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Uyuşmazlıkta; yukarıda belirtilen mevzuat uyarınca toplanılarak riskli yapının bulunduğu parselde yapılacak

uygulamalara ilişkin alınan 02/07/2014 tarihli kararın altında imzası bulunan paydaşlar arasında Şükrü Sincar'ın olmadığı, aksine 2/3 çoğunluğu sağlayan paydaşların yeni yapılacak uygulama için müteahhitlik firması Ş.S.İnşaat ile anlaştığı görülmüş, taşınmaza ilişkin tapu kayıtlarının incelenmesinden ise paydaşlardan İ. B.'nin payının bir kısmını 16.12.2015 tarihinde Ş.S.'a satmak suretiyle devrettiği ve Ş. S.'ın bunun üzerine 07.01.2016 günü açık artırma suretiyle yapılan **ihale**ye katılımının sağlandığı ve **ihale** sonucunda davacıların paylarının müteahhit Ş. S.'a satışının yapıldığı görülmüştür. Öte yandan, paydaşlardan tarafından, 16.12.2015 tarihinde yapılan tapu tescil işleminin iptal edilerek (Şuf'a hakkı dolayısıyla) satışa konu payın tapuda kendi adına tescilinin sağlanması istemiyle müteahhit Şükrü Sincar'a karşı açılan davada, 3.Asliye Hukuk Mahkemesinin 06/10/2016 tarih, E:2015/709, K:2016/452 sayılı kararıyla, davanın kabul edildiği anlaşılmıştır.

Bu durumda; 2/3 çoğunluk ile anlaşılan paydaşlar arasında olmadığı, 16.12.2015 tarihinde satın aldığı pay nedeniyle **ihale**ye katıldığı, ancak yukarıda belirtilen nce verilen karar üzerine paydaş sıfatını kaybettiği sabit olan müteahhit Ş.S.'a 07.01.2016 tarihinde yapılan açık artırma sonucunda yapılan dava konusu satış işleminde hukuka uyarlık, temyize konu İdare Mahkemesi kararında ise hukuki isabet bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle; 3. İdare Mahkemesinin 25/05/2016 günlü, E:2015/1141, K:2016/745 sayılı kararının BOZULMASINA, yürütmenin durdurulması istemi hakkında karar verilmediğinden, yürütmeyi durdurma harcının istemi halinde davacılara verilmesine, dosyanın Mahkemesine gönderilmesine, bu kararın tebliğ tarihini izleyen günden itibaren 15 gün içerisinde kararın düzeltilmesi yolu açık olmak üzere, 01/02/2017 tarihinde oybirliği ile karar verildi.

Başkan Üye Üye Üye