

ÖZET: Belediye tarafından satılan taşınmazda malikin tasarruf hakkının kullanılamaz hale gelmesi durumunda taşınmaz bedelinin iadesi hakkında.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : E-14399437-622.02-2814213
Konu : (GÖRÜŞ) Taşınmaz Bedelinin İadesi Hk

28.01.2022

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : ... Belediye Başkanlığının 09.06.2021 tarihli ve 1467 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile; İlçeniz, ... Mahalle, ..., ... Üstü ve ... mevkiindeki 63 Ada 7 Parselde kayıtlı 246 m2 arsanın ihale usulü ile satışa çıkarıldığı, Belediye Encümenince 5.801,00 TL bedelle ...'a kesin ihalesinin yapıldığı, arsanın heyelan bölgesi içerisinde kaldığı ve bir kısmının ağaçlandırıldığı, imar planına göre bina yapılmasının mümkün olmadığı ve kısıtlı olduğu, 24.06.1986 tarihinden itibaren ...'ın almış olduğu arsaya ilişkin olarak emlak vergilerini düzenli olarak ödediği, söz konusu arsaya heyelan bölgesi olduğu için tapu verilemediği, bedelin alındığına ilişkin olarak herhangi bir belgenin bulunmadığı, satışı yapılan arsanın ada, pafta ve parselin sonradan yapılan imar planında mevcut olmadığından bahisle bedelin iade edilip edilemeyeceği hususunda Bakanlığımızın görüşü talep edilmektedir.

5393 sayılı Belediye Kanununun "Meclisin görev ve yetkileri" başlıklı 18 inci maddesinde;

"Belediye meclisinin görev ve yetkileri şunlardır:

...

e) Taşınmaz mal alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması hâlinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesisine karar vermek.

... " hükmü yer almaktadır.

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun "Sebepsiz Zenginleşmeden Doğan Borç İlişkileri" başlıklı Üçüncü Ayırımının "A. Koşulları I. Genel olarak" başlıklı 77 nci maddesinde;

"Haklı bir sebep olmaksızın, bir başkasının malvarlığından veya emeğinden zenginleşen, bu zenginleşmeyi geri vermekle yükümlüdür.

Bu yükümlülük, özellikle zenginleşmenin geçerli olmayan veya gerçekleşmemiş ya da sona ermiş bir sebebe dayanması durumunda doğmuş olur." hükmü yer almaktadır.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 07.04.2010 tarihli ve 2010/144 Esas, 2010/202 Karar numaralı Kararına göre;

"... Borçlar Kanununun konuya ilişkin 61 ve ardından gelen maddelerindeki düzenlemelere göre, sebepsiz zenginleşme; geçerli olmayan veya tahakkuk etmemiş yahut varlığı sona ermiş bir nedene ya da borçlu olunmayan şeyin hataen verilmesine dayalı olarak gerçekleştirilebilir.

Sebepsiz zenginleşme bunlardan hangisi yoluyla gerçekleşmiş olursa olsun, sebepsiz zenginleşen, aleyhine zenginleştiği tarafa karşı, geri verme borcu altındadır.... ”

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 30.09.2020 tarihli ve 2020/148 Esas, 2020/702 Karar numaralı Kararına göre;

“... Hukuki sebebin ortadan kalkmış olması hâlinde de sebepsiz zenginleşme söz konusu olmaktadır. Başka bir deyişle başlangıçta mevcut olmakla birlikte sonradan ortadan kalkan hukuki bir sebep de kazandırmayı sebepsiz zenginleşmeye dönüştürebilir. Kazandırmanın yapıldığı zaman geçerli olan bir sebep bulunmasına rağmen sonradan bu sebep ortadan kalkarsa, ortada sebepsiz zenginleşme olduğundan iadesi istenebilir. ”

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 03.11.2020 tarihli ve 2017/2788 Esas, 2020/825 Karar numaralı Kararına göre;

“... Belirtilmelidir ki, haksız fiilde ve sebepsiz zenginleşmede temerrüt için ihtarın gerekmediği yolunda açık bir yasa hükmü yoktur. Ne var ki, günümüzde de uygulama alanı bulan, müşterek hukukun “Gasp eden daima temerrüt hâlinedir” şeklindeki genel ilkesine göre, haksız fiilin faili ve sebepsiz zenginleşen daima temerrüt hâlinde bulunduğu için, zaten gerçekleşmiş olan temerrüdü sağlamak üzere alacaklının bunlara ayrıca bir ihtarda bulunması gerekmez. ... ”

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 30.09.2020 tarihli ve 2020/43 Esas, 2020/701 Karar numaralı Kararına göre;

“... Bu durumda sebepsiz zenginleşmenin söz konusu olduğu ilk hâl zenginleşmenin geçerli olmayan bir sebebe dayandığı hâldir. Buradaki “geçerli olmayan sebep” ifadesinden hukuki sebebin mevcut olmaması veya irade beyanlarının birbirine uygun bulunmaması ya da onay, izin, ehliyet, vb. geçerlilik ve etkinlik unsurlarından birinin mevcut olmaması sebebiyle zenginleşmeye esas teşkil eden hukuki işlemin kurulamaması, eksik kurulması ya da geçersiz kurulması sonucunu doğuran sebepler anlaşılmalıdır. Bu durumda zenginleşmeye esas teşkil eden hukuki işlemin geçersizliği nedeniyle ortadan kaldırılmasından sonra taraflar aldıklarını iade ile yükümlüdür (Eren, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara 2017, s. 900). ... ”

Öte yandan, Belediyenin 23.12.1976 tarihli ilanında ... Mahalle ... mevkiinde 1972 yılında ihaleye çıkarılarak sattığı bilahare bu arsaların toprak kayması ihtimalinin bulunması nedeniyle inşaatına müsaade edilmeyen arsaların yerine ... Mahalle ... mevkiinden kura ile arsaların yerine arsa verileceği, bu bölgede arsaları bulunanlar kura tarihine kadar arsaların muhitlerini görmeleri ve 28.12.1976 tarihinde belediye encümeni huzurunda çekilecek kurada hazır bulunmaları istenilmiştir.

Hukuk Hizmetleri Genel Müdürlüğünün 25.01.2022 tarihli ve 2787454 sayılı yazısında özetle;

“... İlgili yazıda ayrıntılarına yer verilen olayda; 21.03.1972 tarihinde bahsi geçen taşınmaza ilişkin taraflar arasında şartname imzalandığı, ... Belediye Başkanlığının 23.12.1976 tarihinde verdiği ilanda “... ... mevkiinde 1972 yılında ihaleye çıkartılarak satılan ve bahsi geçen arsaların toprak kayması ihtimalinin inşaatına müsaade edilmeyen arsaların yerine ... Mahalle ... mevkiinden kura ile arsa verileceğinin” bildirdiği ve anılan ilan ekinde yer alan listede ... ’ın adının da yer aldığı, ... ’ın 24.06.1986 yılında ... Belediyesi Başkanlığına verdiği dilekçe ile satın almış olduğu arsanın kısıtlı arazilerden olup olmadığını sorduğu ve Belediyenin cevaben “almış olduğu arsanın heyelan bölgesi içerisinde yer aldığı” hususunu ilgiliye bildirdiği, ... ’ın 24.06.1986 yılından itibaren almış olduğu arsaya ilişkin emlak vergilerini düzenli olarak ödediği dikkate alındığında; tüm bu hususların ... ’ın hak sahipliğine karine teşkil ettiği, 50 yıl önce satılan taşınmaza dair vatandaşın elinde ödemeye

ilişkin bilgi ve belge bulunmasının hayatın olağan akışına uygun olmadığı, ispat yükünün kamu gücü kullanan ve görüş konusu işlem ile dayanağı bilgi ve belgeleri elinde bulunduran ... Belediye Başkanlığı üzerinde olduğu düşünülmektedir.

Son olarak, Belediyelerin ayrı bir tüzel kişiliği olduğu, yine Belediyelerin hukuk birimlerinin Belediyelerde ortaya çıkan uyuşmazlıklarda görüş verdiği, hususları göz önünde bulundurularak bahse konu uyuşmazlığa ilişkin nihai kararın ilgili Belediyesinde verilmesi gerektiği ...” ifade edilmektedir.

İlgili mevzuat hükümleri ve yargı kararları incelendiğinde; ihale dokümanı, vatandaş taleplerine verilen cevabî yazılar ile arsa değişim listesinde yer alan bilgiler ile diğer tevsik edici belgelerin ilgilinin hak sahipliğine ilişkin karine teşkil ettiği, 50 yıl önce satılan taşınmazla dair vatandaşın elinde ödemeye ilişkin bilgi ve belge bulunmasının hayatın olağan akışına uygun olmadığı, ispat yükünün kamu gücü kullanan ve görüş konusu işlem ile dayanağı bilgi ve belgeleri elinde bulundurması gereken İdareniz üzerinde olduğu, bununla beraber ihale dokümanı, vatandaş taleplerine verilen cevabî yazılar ile arsa değişim listesinde yer alan bilgiler ile diğer tevsik edici belgelerin ilgilinin hak sahipliğine ilişkin karine teşkil ettiğinin İdarenizce kabulü halinde ihale bedelinin iadesi ya da eş değerde bir taşınmazla değişim hususunun İdareniz takdirinde olduğu değerlendirilmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür