

ÖZET: Taşınmaz Bedelinin İadesine İlişkin Mahkeme Kararının Yerine Getirilmesi Hk.

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

Sayı : E-14399437-622.02-2363228
Konu : (GÖRÜŞ) Mahkeme Kararının
Yerine Getirilmesi Hk.

07.12.2021

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : ... Belediye Başkanlığının 08.06.2021 tarihli ve 518 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile; İdarenizce imar planı değişikliği sonrasında 3194 Sayılı Kanununun 18. maddesi uyarınca imar uygulaması yapıldığı, ihdas ve tescil işlemlerinin gerçekleştirildiği, 16 Pafta, 242 Ada, 2 Parsel sayılı taşınmazın İdareniz adına tahsis edildiği, işbu taşınmazın ... ve ...'e satıldığı, sonrasında ifraz işlemi yapıldığı, 242 Ada, 6 Parsel sayılı taşınmazın ... adına tescil edildiği, söz konusu ... Mahallesi 35 Ada 2 Parsel, 36 Ada 1 Parsel, 33 Ada 77 Parsel, 3 Ada 61 Parsel, 33 Ada 43 Parsel sayılı taşınmazlara ilişkin olarak açılan davalarda imar planı ve parselasyon planının iptaline karar verildiği, taşınmaz maliki ... tarafından taşınmazı satın alırken ödediği 1.043.925,00-TL nin faizi ile birlikte kendisine ödenmesinin talep edildiği, bu talebin reddine ilişkin idareniz işleminin mahkemece iptal edildiği, imar planı ve parselasyon planının iptal edilmiş olması hasebiyle tapuda gerekli işlemlerin yapılamadığı, halen adına kayıtlı bu taşınmaz için ... tarafından İdarenize ödenen satış bedelinin faizi ile birlikte iade edilip edilemeyeceği hususunda Bakanlığımızın görüşü talep edilmektedir.

... tarafından "satış bedelinin faiziyle birlikte iadesi talebinin reddine" ilişkin işlemin iptali talebiyle ... İdare Mahkemesi nezdinde açılan davada verilen 20.01.2021 tarihli ve 2020/402 Esas, 2021/52 Karar sayılı Karara göre;

" ... davacının davalı idareden satın aldığı taşınmaza kaynaklık eden imar planı ve parselasyon işleminin Mahkememizce iptali nedeniyle, davalı idarenin bu işlemlerinden (plan-parselasyon ve sonrasında oluşturulan taşınmazın satışı işleminden) doğan zararları ödemekle yükümlü olduğu, Belediye adına ihdas edilen parsellerin eski haline döndürülerek sicilden terkinin yönünde işlem tesis edilmesinin de Tapu Müdürlüğü'ne bildirildiği, geline aşamada taşınmaz kaydına konulan haciz ve tedbir gerekçe gösterilerek sicilden terkininin yapılmamış olmasının gerek yargı kararları ve gerekse yargı kararlarının uygulanmasına yönelik tesis edilen işlemler dikkate alındığında davacının taşınmazdan yararlanabileceği anlamına gelmediği, davacı tarafından yapılan başvurunun da belediyece hukuka aykırı olarak yapılan işlem neticesinde satışı gerçekleştirilen taşınmazın bedelinin iadesine yönelik olduğu, söz konusu taşınmazın imar uygulaması öncesi durumuna döndüğü, buna göre de satış bedelinin iadesi istemiyle yapılan başvurunun reddine ilişkin dava konusu işlemde hukuka uyarlık bulunmadığı sonuç ve kanaatine varılmıştır. ... "

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun "Kararların sonuçları:" başlıklı 28 inci maddesinde;

" 1.(Değişik:10/6/1994-4001/13 md.) Danıştay, bölge idare mahkemeleri, idare ve vergi mahkemelerinin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararlarının icaplarına göre idare, gecikmeksizin işlem tesis etmeye veya eylemde bulunmaya mecburdur. Bu süre hiçbir şekilde kararın idareye tebliğinden başlayarak otuz günü geçemez. ... ancak disiplin hükümleri saklıdır.

... ” hükmü,

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.

Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 07.04.2011 tarihli ve 2007/557 Esas, 2011/212 Karar numaralı Kararına ve müstakar Danıştay Kararlarına göre;

“... 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 28. maddesinin 1. fıkrasının birinci tümcesinde Danıştay, bölge idare mahkemeleri, idare ve vergi mahkemelerinin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararlarının icaplarına göre idarenin, gecikmeksizin işlem tesis etmeye veya eylemde bulunmaya mecbur olduğu hükmüne yer verilmiştir.

Bu emredici nitelikteki hüküm gereği idarenin en geç, aynı maddede belirtilen 30 günlük sürede işlem tesis etmesi hukuken zorunludur. İdari işleyiş nedeniyle oluşabilecek olası gecikmeler için öngörülen 30 günlük sürenin, karar gereklerinin yerine getirilmesinin geciktirilmesi amacıyla kullanılması hukuken olanaklı değildir. Dolayısıyla, bu süre idarenin işlem tesis etmesi gereken en son tarihi belirlemekte olup, 30 günlük sürenin bitimiyle beraber idarenin yargı kararlarının gereklerine göre işlem tesis etmeme yönündeki iradesi ortaya çıkmış olacaktır.

Bu itibarla 30 günün bittiği tarihte yargı kararının uygulanmaması yolunda bir idari işlem oluştuğunun kabulü, yargı kararlarının gereklerine göre işlem tesisini zorunlu kılan 2577 sayılı Yasanın 28. maddesinin amacına uygun olacaktır.

Bu nedenle, olayda da olduğu gibi, idareye herhangi bir başvuru yapılmaksızın ve idarece de herhangi bir işlem tesis edilmeksizin, 2577 sayılı Yasanın 28. maddesinde öngörülen 30 günlük sürenin bitimi ile birlikte, yargı kararının uygulanmaması yolunda işlem tesis edildiği kabul edilerek açılan iptal davalarının esasının incelenmesi gerektiği sonucuna varılmıştır. ...”

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 gerçekleşebilir.

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 hâlinindedir” 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).
...”*

Konu hakkında Bakanlığımız Hukuk Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından aşağıdaki şekilde değerlendirme yapılmıştır:

“Bahsi geçen durum, İmar Kanunu, İdari Yargılama Usulü Kanunu, Borçlar Kanunu, sair ilgili mevzuatlar ile genel hukuk kuralları ve konuyla ilgili Yüksek Mahkeme kararları kapsamında incelenmiştir.

Öncelikle belirtmek gerekir ki, geriye yürüme, yasallık, hukuki güvenlik ve istikrar ilkeleri doğrultusunda idare kendi işlem ve eyleminden doğan zararları ödemekle yükümlü olup bu yükümlülük kapsamına mahkeme kararlarına göre işlem tesis edilmeyen veya eylemde bulunulmayan haller de veya yargı kararından etkilenen kişilerin uğradıkları zararlar da girmektedir.

İdare herhangi bir eylem veya işlemi ile doğrudan veyahut bu eylem veya işlemin doğurduğu sonuçlar ile dolaylı olarak gerçek ya da tüzel kişiler zararına sonuçlar yaratabilir.

İdarenin bir işlemini geri alması ya da o işlemin yargı kararı ile ortadan kaldırılması neticesinde de görüşe konu olayda görüldüğü üzere dolaylı olarak zarara sebebiyet verilebilir.

Burada dikkat edilmesi gereken husus; idari yargı yerlerince verilen iptal kararlarının geriye yahut geçmişe yürüyeceği kuralıdır.

İdari yargı yerlerince verilen iptal kararlarına tanınan bu etki ve sonuç tamamen içtihadî olmakla birlikte aynı zamanda iptal hükümlerinin davanın tevcih edildiği idari işlem ve kararın alındığı tarihe kadar tesirde bulunması idare hukukunun temel kuralıdır. Çünkü sakat bir idari işlemin hukuk düzenine girmesi ile hukuka aykırı bir durum doğar. Bu durumun giderilebilmesi için iptal kararı hukuken sakat idari işlemi geriye yürür biçimde ortadan kaldırır ve hukuka aykırı işlem yapılmasından önceki duruma dönülür.

Böylece, hem iptal kararlarının mantıksal tutarlılığı hem de beklenen hukuki himaye tam olarak sağlanarak objektif hukuk düzeni etkin biçimde korunmuş olacaktır.

Danıştay kararlarına göre; düzenleyici bir işlem iptal edilmiş ise ortada hukuken doldurulması zorunlu bir boşluk oluşmadıkça verilen yargı kararı idarenin herhangi bir uygulama işlemine gerek kalmaksızın hukuki sonuçlarını ortaya koyacaktır. Başka bir anlatımla iptal edilen düzenleyici işlemin uygulanabilirlik (icrailik) niteliği son bulur ve işlemin yapılmasından önceki hukuki durum yürürlük kazanır.

Özetle; iptal kararı ile sakat işlem ortadan kalkmış sayılır, işlemin ortadan kalkması geri yürür biçimdedir ve iptal kararları genel etkilidir.

İptal kararları, idari işlemin hukuka aykırı olduğunu belirtir ve bu niteliği nedeniyle geriye yürür. İdarenin iptal kararını yerine getirmek ya da getirmemek yolunda herhangi bir seçim hakkı yoktur. Nitekim 2577 sayılı İYUK’un 28.maddesinde bu yönde bir düzenleme bulunmaktadır. Buna göre; Danıştay, bölge idare mahkemeleri, idare ve vergi mahkemelerinin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararlarının icaplarına göre idare, gecikmeksizin

işlem tesis etmeye veya eylemde bulunmaya mecburdur. Bu süre hiçbir şekilde kararın idareye tebliğinden başlayarak otuz günü geçemez.

Hatta yargı mercilerince verilen iptal kararı olmasına rağmen davalı idare tarafından hiçbir işlem tesis edilmez veya eylemde bulunulmaz ise 2577 sayılı İYUK'un 28.maddesinin 3.fikrasına göre; idare aleyhine Danıştay ve ilgili idari mahkemede maddi ve manevi tazminat davası açılabilir.

İdarenin yargı kararlarının gereklerini yerine getirme mecburiyeti ayrıca hukuk devleti ilkesi gereği de anayasal bir zorunluluktur.

Görüşe konu olayda; idarenin (... Belediye Başkanlığı) ... İdare Mahkemesi'nin E.2013/1824-K.2014/1094 sayılı kesinleşen iptal kararı doğrultusunda işlem yaparak imar planı ile parselasyon planı oluşturulmadan önceki duruma dönülmesini sağlamak ilgili mevzuat gereği gerekmekte olduğu halde; bir de "satış bedelinin iadesi talebinin reddine dair işlemin iptali" talepli olarak açılan davada verilen ... İdare Mahkemesi'nin E.2020/402-K.2021/52 sayılı iptal kararı dikkate alındığında, bu karar gereği dahi olarak satış bedelinin iadesi gerektiği düşünülmektedir.

Ancak, hali hazırda tapuda belediye malik olarak görünmediğinden, malik görünen kişi/iade talep eden tarafından "tüm takyidattan ari olarak ilgili idare adına tapuda devir ve ferağ işlemlerine muvafakat verilmesi" şartıyla satış bedelinin iadesinin gerçekleştirilmesi, sonraki uygulamalarda ortaya çıkması muhtemel sıkıntıları önleyebilecektir.

Özetle; ilgi (a) yazınızda yapılan değerlendirmelere ilave olmak üzere, yargı kararlarının gereğinin Anayasa'nın 138. maddesi ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 28. Maddesi hükümleri uyarınca idarece gecikmeksizin yerine getirilmesinin hukuki mecburiyet olması karşısında her iki mahkeme kararı doğrultusunda işlem yapılması, uygulamaya dair iş ve işlemlerin ilgili Belediyece görev ve yetkileri çerçevesinde gerçekleştirilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir."

İlgili mevzuat hükümleri ve yargı kararları incelendiğinde;

- İdarenizin; ilgili mevzuat hükümleri gereğince ... İdare Mahkemesi'nin E.2013/1824-K.2014/1094 sayılı kesinleşen iptal kararı doğrultusunda işlem yaparak imar planı ile parselasyon planı oluşturulmadan önceki duruma dönülmesini sağlaması gerekmekte olduğu halde; bir de "satış bedelinin iadesi talebinin reddine dair işlemin iptali" talepli olarak açılan davada verilen ... İdare Mahkemesi'nin E.2020/402-K.2021/52 sayılı iptal kararı dikkate alındığında, bu karar gereği dahi olarak satış bedelinin "tüm takyidattan ari olarak malik görünen kişi tarafından ilgili idare adına tapuda devir ve ferağ işlemlerine muvafakat verilmesi şartıyla" iade edilmesinin uygun olacağı,

- Danıştay, bölge idare mahkemeleri, idare ve vergi mahkemelerinin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararlarının icaplarına göre idarenin, gecikmeksizin işlem tesis etmeye veya eylemde bulunmaya mecbur olduğu, bu emredici nitelikteki hüküm gereği idarenin en geç, aynı maddede belirtilen 30 günlük sürede işlem tesis etmesinin hukuki mecburiyet olması karşısında her iki mahkeme kararı doğrultusunda işlem yapılması, uygulamaya dair iş ve işlemlerin İdareniz tarafından görev ve yetkileriniz çerçevesinde gerçekleştirilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

**Bakan a.
Genel Müdür**