



www.mevzuattakip.com.tr

Belediye Adına Kayıtlı Taşınmazı Satın Alan Kişiden Satış Değeri Daha Yüksek Olduğu Gerekçesiyle Satış Sonrasında İlave Bedel Talep Edilip Edilemeyeceği

Bu karar, “kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenen bedeli ödeyerek usulüne uygun sözleşme ile belediye adına kayıtlı taşınmazı satın alan kişiden, teftiş raporu ile belirlenen taşınmazın satış değerinin daha yüksek olduğu gerekçesiyle satış sonrasında ilave bedel talep edilip edilemeyeceği” hakkındadır.

T.C.

YARGITAY

3. Hukuk Dairesi

Esas: 2023/2907

Karar: 2024/2351

MAHKEMESİ: Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi

SAYISI: 2021/2534 E., 2023/797 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ: Eskişehir 4. Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI: 2021/319 E., 2021/567 K.

Taraflar arasındaki taşınmaz satış sözleşmesinden kaynaklanan itirazın iptali davasından dolayı yapılan yargılama sonunda İlk Derece Mahkemesince davanın reddine karar verilmiştir.

Kararın davacı vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine, Bölge Adliye Mahkemesince başvurunun esastan reddine karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davacı vekili tarafından duruşma istemsiz temyiz edilmiş, davalı vekili temyize cevap dilekçesinde duruşma talep etmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, 17.09.2024 tarihinde duruşma yapılmasına ve duruşma gününün taraflara davetiye ile bildirilmesine karar verilmiştir.

Belli edilen günde gelen davacı vekili Avukat ... ile davalı vekili Avukat ...'ın sözlü açıklamaları dinlenildikten sonra işin incelenerek karara bağlanması için uygun görülen saat 14.00'te Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlenerek dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili; davalının belediye adına kayıtlı taşınmazı satın aldığı, 21.09.2016 tarih ve 138/28, 150/32 sayılı mahalli idareler teftiş raporu ile taşınmazın satış değeri yaklaşık 685.000,00TL olduğu halde 278.000,00TL bedel ile satılarak 407.000,00 TL kamu zararı olduğunun tespit edildiğini, davalıya 5018 sayılı Kanun'un 71 inci maddesi kapsamında bu bedelin tapu devir tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte 1 ay içerisinde ödenmesi, aksi halde yasal yollara başvurulacağının tebliğ edildiğini, alacağın tahsili için başlatılan icra takibine davalının itiraz ettiğini ileri sürerek; itirazın iptali ile takibin devamına, %20 oranındaki icra inkar tazminatının davalıdan tahsiline karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili, TOKİ'nin mülkiyetinde olan 3461 ada 1 parsel sayılı taşınmazı umuma açık artırma ile 28.09.2012 tarihinde 310.000,00 TL peşin, kalanı 36 ay taksitle toplam 1.240.000,00 TL'ye satın aldığı, m2 birim fiyatının 117,37 TL olduğunu, alınan taşınmazın şüyu olarak tabir edildiğini, taşınmaz üzerine inşaat yapılabilmesi için bitişik arsanın alınarak tevhit edilmesi gerektiğini, bu nedenle 24.12.2014 tarihinde İmar Kanunu'nun 17 nci maddesi kapsamında şüyulu bulunan ve belediyenin uhdesindeki yol fazlasından ortaya çıkan 3461 Ada 2 Parselde kayıtlı taşınmazın kendisine satılması için başvuruda bulunduğunu, talebi üzerine davacı tarafından satış işlemlerine başlanıldığını, yol fazlası niteliğindeki taşınmazın tamamı için 277.500,00 TL değer biçildiğini, bu miktar üzerinden kendisine satışına karar verildiğini, bedelini ödeyerek usulüne uygun şekilde taşınmazı satın aldığı, kıymet takdir işleminin tamamen belediyenin iç işleyişi ile ilgili olduğunu, kendisinin sürece dahilinin bulunmadığını, bu nedenle sorumlu tutulamayacağını, taşınmaza belirlenen bedelin fahiş olduğunu, yol fazlası olarak değerlendirilmeyip, müstakil tasarrufa konu bir yer gibi değerlendirildiğini, oluşan zarara sebep olan kamu görevlileri dışlanarak

kendisinden zararın tahsil edilmeye çalışılmasının hukuken mümkün olmadığını savunarak davanın reddine, % 20 kötüniyet tazminatının davacıdan tahsiline karar verilmesini talep etmiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; Bölge Adliye Mahkemesince eksik inceleme nedeni ile davanın yeniden görüşülmesi için iade edildiği belirtilerek, Eskişehir 4. Asliye Ceza Mahkemesinin 2017/2313 Esas, 2019/79 Karar sayılı dosyasının incelemesinde Odunpazarı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde görevli sanıklar hakkında beraat kararı verildiği ve kesinleştiği kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenen bedelin davacı tarafından ödendiği, satışın davacı belediyenin tabi olduğu usul ve yasalara uygun şekilde yapıldığı, sözleşmenin tarafların özgür iradeleriyle yapıldığı, dolayısıyla sözleşmenin taraflar arasında bağlayıcı olduğu, davalı ile ceza dosyası sanıkları arasında herhangi bir irtibat ve iş birliği tespit edilemediği, dolayısıyla davalının davacıdan talep edebileceği herhangi bir bedel bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine, davanın mahalli idareler kontrolörlüğü denetim raporuna istinaden açıldığı anlaşılmakla davalının kötü niyet tazminatı talebinin reddine karar verilmiştir.

IV. İSTİNAF

A. İstinaf Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

B. İstinaf Sebepleri

Davacı vekili, davalıya yapılan satış işlemi nedeniyle 407.000,00 TL kurum zararının oluştuğunu, Mahkemenin, istinaf mahkemesinin kaldırma kararının gereklerini yerine getirmeden ret kararı verdiğini, satış işleminde ekonomik icaplara göre hareket edilmediğini, kamu görevlilerinin ceza dosyasında beraat etmelerinin zararın oluşmadığını göstermediğini, kıymet takdir komisyonunun bedel tespitinin rayiç değeri yansıtmadığını, anlaşılır olmayan ve eksik inceleme ile hazırlanan bilirkişi raporuna itibar edilmesinin hatalı olduğunu, vekalet ücretinin nispi hesaplanmaması gerektiğini ileri sürülerek yerel mahkeme kararının kaldırılmasına ve davanın kabulüne karar verilmesini talep etmiştir.

C. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; satış işleminin tarafların özgür iradesi ile, usul ve mevzuata uygun bir şekilde ile yapıldığı, tarafları bağlayıcı olduğu, kıymet takdir komisyonu üyeleri hakkında açılan davanın beraatle

sonuçlanıp kesinleştigi, satış işleminde usulsüzlük yapıldığı hususunun ispat edilemediği gerekçesiyle davacı vekilinin istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davacı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

B. Temyiz Sebepleri

Davacı vekili; istinaf itirazlarını tekrar ederek kararın bozulmasını istemiştir.

C. Gerekçe

1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

Uyuşmazlık, Belediye tarafından davalıya yapılan taşınmaz satış işleminden doğan kamu zararının tahsili istemiyle başlatılan icra takibine vaki itirazın iptali ilişkindir.

2. İlgili Hukuk

1. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 26 ncı maddesi.
2. Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi'nin 13 üncü maddesi.

3. Değerlendirme

Temyizen incelenen kararda; tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dayandıkları belgelere, uyuşmazlığa uygulanması gereken hukuk kuralları ile hukuki ilişkinin nitelendirilmesine, dava şartlarına, yargılama ve ispat kuralları ile kararda belirtilen gerekçelere ve özellikle taraflar arasındaki satış işleminin özgür iradeleriyle yapıldığı, kanuna uygun yapılan sözleşmenin tarafları bağladığı, kesinleşen ceza mahkemesi kararına göre satış işleminde usulsüzlük yapıldığının tespit edilmediği, dava değeri üzerinden nisbi vekalet ücretine hükmedilmesinin yerinde olduğunun anlaşılmasına göre davacı vekilinin temyiz itirazlarının reddi ile usul ve kanuna uygun olan kararın onanması gerekmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 370 inci maddesinin birinci fıkrası uyarınca **ONANMASINA,**

17.100,00 TL Yargıtay duruşması vekalet ücretinin davacıdan alınıp davalıya verilmesine,

Aşağıda yazılı bakiye temyiz harcının temyiz eden davacıya yükletilmesine,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin kararı veren Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine, 17.09.2024 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA