

Y3HD

Esas : 2022/6457

Karar : 2023/490

Tarih : 7.03.2023

Davacı; davalı OSB tarafından kendisine tahsis edilen davaya konu arsanın tapuda mera vasfıyla tescilli olduğunu, ileride yapı ruhsatı ve yapı kullanım izni alırken sorun yaşamamak için bu şerh ile ilgili bilgi almak ve şerhin kaldırılmasına yönelik işlemlerin hangi aşamada olduğunu öğrenmek adına, davalı OSB'ye 12.09.2014 tarihli dilekçe ile başvuruda bulunduğunu, ancak olumlu olumsuz bir cevap verilmediği gibi şerhin kaldırılmasına yönelik herhangi bir işlemin de yapılmadığını, davalı OSB'nin 06.11.2016 tarihli yazısı ile OSB Uygulama Yönetmeliği'nin 108 inci maddesini dayanak göstererek, tahsis tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde gerçekleştirilecek yatırımla ilgili proje ve gerekli belgelerle müracaat edilmesi ve yapı ruhsatı alınması gerekirken, bu süreçte herhangi bir başvurunun bulunmadığı ve halen yapı ruhsatının da alınmadığından bahisle, belirtilen işlemleri gerçekleştirmek üzere tarafına 30 günlük ek süre verdiğini; 16.11.2016 tarihli cevabi yazı ile bahse konu önceki başvurusuna herhangi bir cevap alamadığını bildirdiğini, akabinde haklı talepleri görmezden gelinerek davalı OSB tarafından 21.08.2017 tarihli yazı ile arsa tahsis işleminin iptal edildiğinin bildirildiğini, davalının dürüstlük kuralına aykırı hareket ettiğini, nitekim OSB Yer Seçim Yönetmeliği'nin " OSB yerinin kesinleşmesi" başlıklı 20 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) alt bendinde; "Seçilen arazi içerisinde mera vasfında parsel olması durumunda ilgili kuruma yapılacak başvuru ile vasıf değişikliğinin yapılarak hazine adına tescil edilmesini" müteakip Bakanlık tarafından kesinleştirilir..." ifadesine yer verildiğini, üzerine düşen yükümlülükleri yerine getirmeyen davalının karşı edimin ifasını isteyemeyeceğini, mera sorununun çözülememesi nedeniyle yapı ruhsatını alamadığını, inşaata başlayamadığını, kabul anlamına gelmemekle birlikte iade edileceği bildirilen 3.611.974,74 TL arsa tahsis bedelinin, rayiç bedelinin altında düşük hesaplandığını, yapılacak bilirkişi incelemesi ile yeniden belirlenmesi gerektiğini ileri sürerek; öncelikle tahsisin iptali hakkındaki davalı OSB müteşebbis heyeti ve yönetim kurulu kararlarının iptalini, kabul edilmediği takdirde iade edilecek arsa tahsis bedelinin tespitini talep etmiştir.

HMK.370, 371

---

Yargıtay  
Tahsis iptali**YARGITAY 3. HUKUK DAİRESİ KARARI:**

MAHKEMESİ : Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 25. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2022/3 E., 2022/503 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : Ankara Batı 5. Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2021/115 E., 2021/316 K.

Taraflar arasında birleştirilerek görülen tahsisin iptali hakkındaki kararın iptali, olmadığı takdirde iade edilecek tahsis bedelinin tespiti ile tahsis işleminin iptali davalarından dolayı yapılan yargılama sonunda İlk Derece Mahkemesince; asıl davanın kısmen kabulüne, birleşen davanın reddine karar verilmiştir.

Kararın davacı vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine, Bölge Adliye Mahkemesince başvurunun kısmen kabulü ile İlk Derece Mahkemesi kararı düzeltilerek yeniden esas hakkında; asıl davanın kısmen kabulüne, birleşen davanın reddine karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davacı vekili tarafından duruşma istemli temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, 07/03/2023 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 dinlendikten 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

1.Davacı; davalı OSB tarafından kendisine tahsis edilen davaya konu arsanın tapuda mera vasfıyla tescilli olduğunu, ileride yapı ruhsatı ve yapı kullanım izni alırken sorun yaşamamak için bu şerh ile ilgili bilgi almak ve şerhin kaldırılmasına yönelik işlemlerin hangi aşamada olduğunu öğrenmek adına, davalı OSB'ye 12.09.2014 tarihli dilekçe ile başvuruda bulunduğunu, ancak olumlu olumsuz bir cevap verilmediği gibi şerhin kaldırılmasına yönelik herhangi bir işlemin de yapılmadığını, davalı OSB'nin 06.11.2016 tarihli yazısı ile OSB Uygulama Yönetmeliği'nin 108 inci maddesini dayanak göstererek, tahsis tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde gerçekleştirilecek yatırımla ilgili proje ve gerekli belgelerle müracaat edilmesi ve yapı ruhsatı alınması gerekirken, bu süreçte herhangi bir başvurunun bulunmadığı ve halen yapı ruhsatının da alınmadığından bahisle, belirtilen işlemleri gerçekleştirmek üzere tarafına 30 günlük ek süre verdiğini; 16.11.2016 tarihli cevabi yazı ile bahse konu önceki başvurusuna herhangi bir cevap alamadığını bildirdiğini, akabinde haklı talepleri görmezden gelinerek davalı OSB tarafından 21.08.2017 tarihli yazı ile arsa tahsis işleminin iptal edildiğinin bildirildiğini, davalının dürüstlük kuralına aykırı hareket ettiğini, nitekim OSB Yer Seçim Yönetmeliği'nin " OSB yerinin kesinleşmesi" başlıklı 20 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) alt bendinde; "Seçilen arazi içerisinde mera vasfında parsel olması durumunda ilgili kuruma yapılacak başvuru ile vasıf değişikliğinin yapılarak hazine adına tescil edilmesini" müteakip Bakanlık tarafından kesinleştirilir..." ifadesine yer verildiğini, üzerine düşen yükümlülükleri yerine getirmeyen davalının karşı edimin ifasını isteyemeyeceğini, mera sorununun çözülememesi nedeniyle yapı ruhsatını alamadığını, inşaata başlayamadığını, kabul anlamına gelmemekle birlikte iade edileceği bildirilen 3.611.974,74 TL arsa tahsis bedelinin, rayiç bedelinin altında düşük hesaplandığını, yapılacak bilirkişi incelemesi ile yeniden belirlenmesi gerektiğini ileri sürerek; öncelikle tahsisin iptali hakkındaki davalı OSB müteşebbis heyeti ve yönetim kurulu kararlarının iptalini, kabul edilmediği takdirde iade edilecek arsa tahsis bedelinin tespitini talep etmiştir.

2.Birleşen davada davacı; aynı vakıalara dayanarak, davaya konu arsanın kendisine tahsisi hakkındaki kararın iptali ile birlikte tarafına yasal bildirim yapılmaksızın, 30.06.2017 tarihinde üçüncü bir kişiye tahsis edildiğini, nitekim tahsisin iptali hakkındaki kararın kendisine 21.08.2017 tarihinde bildirildiğini, iptal kararına karşı yasal yollara başvuru hakkı bulunmasına rağmen bu hakkının gasp edildiğini, üçüncü kişiye arsa tahsisi kararının mutlak butlanla batıl olup yok hükmünde olduğunu ileri sürerek; taşınmazın üçüncü kişiye tahsisine dair kararın iptalini talep etmiştir.

## II. CEVAP

Davalı; Yer Seçim Yönetmeliği'nde yer alan tüm yükümlülüklerini yerine getirdiğini, Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 17.04.2001 tarihinde Kuruluş Protokolü onaylanarak yer seçiminin Bakanlık tarafından kesinleştirildiğini, ardından 15.12.2009 tarihinde tapuya tescil edildiğini, ancak bahse konu mera şerhinin 2014 yılında yapılan kadastro yenileme çalışmaları sırasında OSB sınırları dahilinde bulunan muhtelif taşınmazlara mera parselleri ile mükerrer olduğu gerekçesiyle konulduğunu, bu hususta açmış olduğu davanın derdest olduğunu, bu durumun katılımcıların yapı ruhsatı almasına, yatırım yapmasına, üretime geçmesine ve hatta tapusunu almasına engel teşkil etmediğini, arsa tahsisinin 29.05.1998 tarihinde yapılmasına rağmen, davacının yaklaşık yirmi yıla yakın süredir yatırımını gerçekleştirmek adına bir çabasının bulunmadığını, iade edilecek arsa tahsis bedelinin de hukuka uygun olarak hesaplandığını savunarak, davanın reddini istemiştir.

## III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; 07.12.2019 tarihli bilirkişi heyeti raporu hükme esas alınarak, davaya konu ilgili parsel sayılı taşınmazın davalı OSB tarafından davacıya 29.05.1998 tarihinde tahsis edildiği, 15.12.2009 tarihinde ise davalı OSB adına tapuya tescil edilen arsanın tapu kaydına kadastro yenileme çalışmaları sırasında 25.03.2014 tarihinde mera şerhi konulduğu, davalının 06.11.2016 tarihli yazısı ile davacıya yatırıma yönelik işlemlerin tamamlanması

için süre verdiği, akabinde davalı OSB'nin 30.06.2017 tarihli toplantısında OSB Uygulama Yönetmeliği'nin 108, 110 ve geçici 6 ncı maddesi uyarınca arsa tahsisinin iptaline, belirlenecek bedelin ödenmesine, sürecin tamamlanmasına müteakip taşınmazın dava dışı şirkete tahsisine karar verildiği; mera şerhinin konulduğu tarihten önce yatırım işlemlerinin tamamlanması gerektiği, dolayısıyla davacının mera şerhi nedeniyle taşınmaza yatırım yapamadığına dair savunmasına itibar edilemeyeceği, tahsis bedelinin iadesinde arsanın rayiç değerinin talep edilemeyeceği, iade edilecek bedelin OSB Uygulama Yönetmeliği'ne göre belirleneceği, davacıya iade edilecek bedelin 3.666.989,93 TL olarak hesaplandığı, üçüncü kişiye yapılan tahsis işleminin de hukuka uygun olduğu gerekçesiyle, asıl davanın kısmen kabulü ile tahsisin iptali hakkındaki kararın iptali isteminin reddine, tahsisin iptali nedeniyle davacıya iade edilecek bedelin 3.666.989,93 TL olduğunun tespitine; birleşen davanın 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; bilirkişi raporunun hükme esas alınamayacağını, rapora karşı itirazlarının karşılanmadığını, arsa tahsisinin hukuka aykırı olarak iptal edildiğini tarafına yasal bildirim yapılmaksızın arsanın haksız olarak üçüncü kişiye tahsis edildiğini, üçüncü kişiye yapılan tahsis işleminin iptali ile iade edilecek bedelin tespitinde keşfen belirlenecek rayiç bedelin esas alınması gerektiğini ileri sürerek; İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasını talep etmiştir.

##### C. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; davalı OSB sınırları içerisinde bulunan davaya konu taşınmazın 15.12.2009 tarihinde ifraz işlemi ile davalı adına tapuya tescil edildiği, taşınmazın beyanlar hanesinde bulunan 05.03.2014 tarihli " bu parselde mera parseli ile mükerrerlik vardır " şerhinin güncel tapu kaydında bulunmadığı, şerhin bulunduğu başka parsellerde yapılan yatırımlarla ilgili herhangi bir sorun çıkmadığı, ruhsat ve izinlerin verildiği, kaldı ki şerhten kaynaklanan nedenlerle yatırım yapılamadığına dair iddianın davacı tarafça ispat edilemediği, davacı tarafından tahsis tarihinden itibaren tahsis amacına uygun arsa üzerinde gerekli yatırımın gerçekleştirilmediği, bu nedenle tahsisin iptali işleminin iptaline yönelik davanın reddine karar verilmesinde bir isabetsizlik görülmediği; iadesi gereken arsa tahsis bedelinin ise hukuka uygun olarak hesaplandığı, ancak davalı OSB'nin tespit ettiği miktarla, İlk Derece Mahkemesince hüküm altına alınan miktar arasındaki farkın 26.880,79 TL olması nedeniyle, işbu bedel üzerinden nispi harca karar verilmesi gerekirken maktu harca hükmedilmesinin doğru olmadığı, asıl davada kararın harç yönünden düzeltilmesi gerektiği; dava dışı şirkete yapılan tahsiste Yönetmelik hükümlerine aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle; davacının istinaf başvurusunun kısmen kabulü ile İlk Derece Mahkemesi kararı kaldırılarak yeniden esas hakkında; asıl davanın kısmen kabulüne, dava konusu arsanın davacıya tahsisinin iptaline yönelik davalı işleminin (kararının) iptali isteminin reddine, tahsisin iptali neticesinde davacıya iade edilecek bedelin 3.666.989,93 TL olduğunun tespitine, birleşen davanın 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 dilekçesinde ileri sürdüğü sebepleri tekrar ederek kararının bozulmasını talep etmiştir.

##### C. Gerekçe

## 1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

Uyuşmazlık asıl davada tahsisin iptali hakkındaki kararın iptali, kabul edilmediği takdirde iade edilmesi gereken bedelin tespiti; birleşen davada ise üçüncü kişiye yapılan arsa tahsis işleminin iptali istemine ilişkindir.

## 2. İlgili Hukuk

22.08.2009 tarihli ve 17327 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren, iptal kararının verildiği tarih ile dava tarihinde halen yürürlükte olan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği'nin 108 inci maddesi;

"(1) Tahsis edilen arsa ile ilgili olarak;

a) Tahsis tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde gerçekleştireceği yapıya ait projeleri OSB'ye tasdik ettirerek yapı ruhsatını almayan,

b) Yapı ruhsatı tarihinden itibaren 2 yıl içinde üretime geçmeyen,

c) Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğine göre "Çevresel Etki Değerlendirmesine tabi değildir", "Çevresel Etki Değerlendirmesi gerekli değildir" veya "Çevresel Etki Değerlendirmesi olumlu" kararı almayan, katılımcılara yapılan tahsis, yönetim kurulu tarafından iptal edilir.

(2) OSB'ler mücbir sebeplerin varlığı halinde bu süreleri 2 yılı geçmemek şartıyla uzatabilir.

(3) Bakanlık kredisi kullanmayan OSB'lerde, bu maddede geçen tüm bu sürelerin hesabında 1/1000 ölçekli parselasyon planının onay tarihi esas alınır. ";

110 uncu maddesi;

" (1) Katılımcı, istediği zaman parsel tahsis işleminden vazgeçebilir.

(2) Katılımcı, inşaatını süresinde ya da verilen ek süre içinde bitirmediği takdirde; temel atmış veya temel inşaatını bitirmiş olsa bile OSB, tahsisi iptale yetkilidir.

(3) Her iki durumda ödenecek arsa bedeli; müteşebbis heyet/genel kurulca karara bağlanması şartı ile tahsis bedelinin ödenen kısmına, ödeme tarihleri dikkate alınarak iade/iptal tarihine kadar geçen süre için Maliye Bakanlığınca her yıl belirlenen yeniden değerlendirme oranı üzerinden hesaplanan tutarın ödenen tutara eklenmesi ile bulunan tutarı geçmemek üzere OSB tarafından belirlenir. Söz konusu tutar, arsanın geri alınma tarihinden itibaren ilk mali yılda bütçeye konularak şubat ayı içerisinde katılımcıya ödenir. Katılımcı bunun dışında hiçbir surette faiz ve tazminat ile iptal tarihi ile ödeme tarihi arasında geçen süre için de faiz talep edemez. Bu şekilde iade/iptal işlemi yapılarak paralarını alan katılımcıların yeniden müracaat etmesi halinde hiçbir öncelik hakları olmaz." ;

Geçici 6 ncı maddesi;

"4562 sayılı OSB Kanununun yayımlandığı tarihten önce yapılan tahsis ve/veya kazanılmış haklarla ilgili olarak; katılımcının arsa tahsislerinin iptalinde iade edilecek arsa bedeli; müteşebbis heyet/genel kurulca karara bağlanmak şartıyla yılı kanuni faiz oranları ile belirlenen arsa bedelinden az, yılı parsel OSB tahsis bedelinin % 75'inden fazla olmamak üzere OSB tarafından belirlenerek ödenir." hükmünü içemektedir.

## 3. Değerlendirme

1. Bölge adliye mahkemelerinin nihai kararlarının bozulması 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (6100 sayılı Kanun) 371 inci maddesinde yer alan sebeplerden birinin varlığı halinde mümkündür.

2. Temyizen incelenen karar, tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dayandıkları belgelere, uyuşmazlığa uygulanması gereken Organize Sanayi Bölgeleri Yönetmeliği'nin yukarıda yer verilen

hükümlerine, dava şartlarına, yargılama ve ispat kuralları ile kararda belirtilen gerekçelere göre; usul ve kanuna uygun olup, davacı vekilince temyiz dilekçesinde ileri sürülen nedenler kararın bozulmasını gerektirecek nitelikte görülmemiştir.

## VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Kanun'un 370 inci maddesinin birinci fıkrası uyarınca ONANMASINA,

Aşağıda yazılı temyiz giderinin temyiz edene yükletilmesine,

8.400,00 TL Yargıtay duruşması vekalet ücretinin davacıdan alınıp davalıya verilmesine,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

07.03.2023 tarihinde oy birliği ile karar verildi.

**Y3HD 7.03.2023 - K.2023/490**

oOo