

YHGK**Esas : 2003/14-325****Karar : 2003/437****Tarih : 25.06.2003****TAHSİSİN İPTALİNE İLİŞKİN KARARIN KALDIRILMASI
TEBLİĞDE İDARENİN KUSURU**

Yerel Mahkeme ile Özel Daire arasındaki uyuşmazlık; davacı şirketin taahhüt ettiği ve Organize Sanayi Bölgesi Tip İç Talimatname`sinde öngörülen yükümlülüklerini tam olarak yerine getirip getirmediği, ihtarnamelerin davacı şirkete tebliğ edilememesinde davalı idarenin kusurlu olup olmadığı, dolayısıyla davalı idarenin yapmış olduğu tahsisten vazgeçme hakkının bulunup bulunmadığı; noktalarında toplanmaktadır.

Davacı şirketin, tahsisin gerçekleşmesinden ve ruhsata bağlı olarak inşaata başlanmasından sonra değişen adresini davalı idareye bildirmemesi nedeniyle taraflar arasında arsa satış sözleşmesinin yapılamadığı; tahsis ve inşaata başlama tarihinden altı yıl geçtikten sonra yazılı olarak ileri sürdüğü mazeretlerin ise, anılan talimatnamenin 25. maddesinde yer alan "işletmeye açılma süresinin uzatılması, en az bir ay öncesinden yazılı olarak Bölge Müdürlüğüne bildirilir" hükmüne uygun ve süresinde yapılmış bir başvuru sayılamayacağı, dosya kapsamı ile belirgindir.

Tebliğatların davacıya ulaşmamasında davalıya atfedilecek herhangi bir ihmal ya da kusurun varlığından söz edilemeyeceği gibi; davacı şirketin üzerine düşen edimleri yerine getirmemekle gerçekleşen kendi ihmal ve kusurundan yararlanması da mümkün olmadığından, mahkemece davanın reddine karar verilmek gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. jct

YARGITAY HUKUK GENEL KURULU KARARI:

Taraflar arasındaki "tahsisin iptaline ilişkin kararın kaldırılması ve tescil" davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Malatya Asliye 1.Hukuk Mahkemesince davanın kabulüne dair verilen 16.10.2001 gün ve 2000/48-2001/517 sayılı kararın incelenmesi davalı vekili tarafından istenilmesi üzerine,

Yargıtay 14. Hukuk Dairesinin 20.06.2002 gün ve 4405-4866 sayılı ilamı ile ;

("Dava, tahsisin iptaline ilişkin kararın kaldırılması ve dava konusu taşınmazların tahsise dayalı olarak davacı şirket adına tescili isteminden ibarettir. Mahkemece, davanın kabulüne karar verilmiş, davalı vekili hükmü temyize getirmiştir.

Davacı şirketi temsilen Kemal Altun ve Hüseyin Yeşilyurt'un "Arsa İsteminde Bulunan Girişimcinin Vereceği Bilgiler" başlıklı ön tahsis talep formunu doldurmak suretiyle davalı idareye yapmış oldukları başvuru sonunda 15.2.1990 tarihli 131 sayılı karar ile 22 ve 23 parsel sayılı arsaların davacı şirkete tahsisi yapılmıştır. Davacı şirket bu taşınmazlar üzerinde altı ay içerisinde kuracağı tesislerde PVC boru ve yan ürünleri imal etmek amacıyla gerekli inşaat ruhsatnamesini alarak faaliyete başlamıştır.

Davacı şirket, dayalı idare ile 1991 yılında yaptıkları "ön tahsis sözleşmesi" gereğince dava konusu taşınmazların kendilerine tahsis edildiğini, bu arsa tahsisinin satış vaadi sözleşmesi hükmünde olduğunu, talep edilen arsa bedelinin peşinatını ödediklerini ve inşaata başladıklarını, Organize Sanayi Bölgesinin alt yapı çalışmaları tamamlanmadığından kesin arsa maliyetinin hesaplanmadığını ve bundan dolayı idarece kendilerine kesin arsa satış sözleşmesi yaptırılmadığını, diğer yatırımcı şirketler arsa satış sözleşmesi yapmak üzere davet edildikleri halde kendilerinin davet edilmediğini, bu konudaki başvurularına da herhangi bir cevap verilmediğini ayrıca davalı idarenin kötü niyetle hareket ederek kendilerine yapılan arsa tahsisinin haksız olarak iptal ettiğini ve başka bir şirkete yeniden tahsis etmeyi amaçladığını ileri sürmektedir.

Davalı idare ise; davacı şirketin kendisine tahsis edilen yere sadece temel attığını ancak o günden bu güne kadar hiçbir faaliyette bulunmadığını, şirket ortaklarının inşaatı sürdürmekte kararlı olmadıklarından idare ile diyalog dahi kurmadıklarını, bilinen adreslerini terk ettikleri ve yeni adreslerini bildirmediklerinden şirketle yapılan yazışmaların ve ihtarnamelerin cevapsız kaldığını, bu nedenle asıl arsa satış sözleşmesinin yapılamadığını, davacı şirketin "Tip İç Talimatname" hükümleri gereğince avan projeyi Bölge Müdürlüğü'ne sunması gerektiği halde bu vecibeyi yerine getirilmeden temel attığını, altı yıl süre geçtiği halde inşaatı tamamlamadığını, bilirkişi raporlarının gerçekleri yansıtmadığını, yanlı olarak düzenlenmiş olduğunu, davacı şirketin yükümlülüklerini yerine getirmediğinden dava konusu taşınmazlar üzerinde hiçbir hakkı olmadığını savunarak davanın reddini istemiştir.

Bilirkişi raporlarında; talimatnamenin ilgili maddelerine göre davacı şirket tarafından hazırlanan projelerin davalı idarece uygun bulunarak Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğüne yazı yazılarak gerekli inşaat ruhsatının verilmesinin istendiği, yapılan inceleme sonucunda 5.10.1990 tarihinde yapı ruhsatının verildiği, davacı şirketin 1996/81 D.İş ve 1997/118 D.İş sayılı dosyalarda yaptırdığı tespitlerde temel inşaatının su basmanı seviyesine kadar bitirilmiş olduğu, idare binasının yapılmış bulunan duvarlarının tamamen yıkıldığı, 26 adet kolonun su basmanı seviyesine ulaştığı, kolonlar üzerine profil çatı dikmelerinin kurulu olduğu ancak dikmelerin yerinde görülmediği imalat tutarının 2.348.758.109 TL olduğu, davalı idarenin ise; 1996/7 D.İş sayılı dosyada yaptırmış olduğu tespit sonucunda davacı şirketin inşaatı % 13 oranında tamamlamış olduğu, bunun parasal karşılığının 2.152.845.422 TL olduğu, davalı idarenin davacı şirketin taleplerini dikkate almadan ve neticelendirmeden davacı şirkete yapılan tahsisin iptaline ve dava konusu taşınmazların başka bir şirkete tahsisi için karar aldığı, ayrıca davalı idarenin davacı şirkete çıkarılan tebligatlarda değişik adresler kullanılarak davacı şirketin yasal olarak ihtarname tebliği suretiyle temerrüde düşürülmeden iptal kararı verdiği gerekçeleri ile tahsisin iptaline ilişkin kararın usulüne uygun olmadığı ve davacı şirketin tescile hak kazanmadığı belirtilmiştir.

Sanayi ve Ticaret Bakanlığınca çıkartılan Organize Sanayi Bölgesi Tip İç Talimatnamesinin "müracaat" başlıklı 19. maddesinde; "arazi satın alıp tesis kurmak isteyen firma veya şahıs bu amaçla hazırlanmış formları doldurarak bölgeye verir. Müracaatlar incelenerek yeterli bulunduğu takdirde ilgiliye satış şartları ve tespit edilen parsel ile birlikte keyfiyet yazılı olarak bildirilir" şeklindedir. Maddenin devamında da arsa satışının "karşılıklı taksitli arsa satış sözleşmesi" imzalanmasıyla gerçekleşeceği hükmü yer almaktadır. Devamındaki 20, 21, 22 v 23. maddelerinde ise; müracaat sahibinin arazi satış şartları hususunda mutabık kalındıktan sonra hazırlatacağı avan projeleri altı ay zarfında Bölge Müdürlüğü'ne vermesi gerektiği, Bölge Müdürlüğü'nün projeleri inceleyerek uygun gördüğü takdirde tasdik edeceği, projenin tasdikinden sonra Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'ne veya Belediye'ye müracaat edilerek inşaat ruhsatı alması gerektiği belirtilmektedir. Ayrıca, avan projenin tasdikinden sonra müracaat sahibinin sözleşme yapmaya davet edileceği de ifade edilmektedir. Davacı şirketin 5.10.1990 tarihinde inşaat ruhsatı alarak inşaatı başladığı hususunda ihtilaf yoktur.

Davacı şirket, arsa satış sözleşmesi yapmak ve yarım kalan yatırımlarını tamamlamak amacıyla davalı idareden yazılı ve sözlü olarak talepte buldukları halde taleplerinin kabul edilmeyerek tahsis kararının iptaline karar verildiğini, davalı idare ise davacı şirketin talimatname hükümleri gereğince gerekli süre içerisinde inşaatı tamamlamadığını, yükümlülüklerini yerine getirmediğinden tahsis kararının iptal edildiğini savunmaktadır.

Aynı talimatnamenin 25. maddesinde; "Sanayici, inşaatı başlama tebligatı tarihinden itibaren en fazla 30 aylık bir süre zarfında inşaatı tamamlayarak kendi imalat işine başlayıp tesisini işletmeye açmaya mecburdur. İşletmeye açılma süresinin uzatılması, en az bir ay öncesinden sanayici tarafından yazılı olarak Bölge Müdürlüğü'ne bildirilir. Bölge Yönetim Kurulu isteği inceler, uygun gördüğü takdirde verilecek ek sürenin tespiti ile sanayiciye tebliğ eder. Sanayici verilen süre zarfında tesisini işletmeye açmak zorundadır" 26. maddesinde ise; "Müteşebbis Teşekkülce alınacak karar gereği her türlü arsa ana parası, alt yapı inşaatı için yapılabilecek müşterek yapım, tamirat ve idari hizmet payı gibi ödemeler ile benzeri diğer ödemeler, yapılan yazılı çağrı üzerine sanayici tarafından müddeti içerisinde ödenecektir ...ödeme müddetinin hitamından itibaren altı ay geçmesine rağmen ödenmeyen borç ve faizleri için sanayiciye tahsis edilmesi kararlaştırılan veya tahsis edilen parsel hakkı iptal edilir " hükmü yer almaktadır.

Dosya kapsamına, toplanan delillere ve dosya içerisindeki bilirkişi raporlarına göre; davacı şirketin ön tahsis sırasında ödemiş olduğu 4.927.500 TL peşinat ile 7.677.500 TL ikinci taksit olmak üzere arsa bedeli olarak sadece 12.605.000 TL bedel ödediği, kalan borcunu ödemediği, gibi inşaat ruhsatını almış olduğu 5.10.1990 tarihinden itibaren geçen sürede yapmış olduğu inşaatın subasmanı seviyesine geçmediği gibi inşaatın projesine uygun olarak da yapılmadığı tespit edilmiştir.

Davacı şirket, davalı idarenin kötü niyetle hareket ederek kendilerine ait değişik adresleri kullanarak yazışmalar yaptığını ve tebligatlarında usulüne uygun olmadığını ileri sürmekte ise de; davacı şirketin ana sözleşmedeki adresinin ilk tahsis başvurusunda da yer aldığı ancak sonradan şirketin adresinde değişiklikler olduğu halde davalı idareye bildirilmediğinden idare tarafından yapılan yazışmaların davacı şirkete ulaşmadığı, ihtarnamelerinin bu nedenle tebliğ edilemediği anlaşıldığından davalının kusurlu olduğundan söz edilemez.

Öte yandan, davacı şirketin tahsis formunu doldurarak 1991 yılında arsa tahsisi için yapmış olduğu başvuru sırasında idarenin tek tarafı olarak 15.2.1990 tarih ve 131 sayılı karar ile yapmış olduğu tahsis dışında taraflarca imzalanarak aktedilmiş herhangi bir sözleşme de mevcut değildir. Taraflar arasında karşılıklı olarak düzenlenmiş bir ön tahsis sözleşmesi bulunmadığı, davacı şirket de tahsis başvuru formu ile taahhüt etmiş olduğu yükümlülüklerini tam olarak yerine getirmedikçe göre davalı idarenin her zaman davacı şirkete yapmış olduğu tahsisten vazgeçme hakkının bulunduğu kabulü gerekir.

Davacının tescil talebine gelince; söz konusu talimatnamenin 31. maddesindeki " bu yönetmelik hükümlerine uymak şartıyla ve borcun tamamıyla ödenmesi veya teminat verilmesi halinde tapusunun verileceğine dair ferağ vaadinde bulunulur" hükmü uyarınca yönetmelik ekinde gösterilen şekilde düzenlenmesi öngörülen bir "Satış Vaadi İle Taksitli Arsa Satış Sözleşmesi" gerekli olup taraflar arasında bu şekilde yapılmış bir satış vaadi sözleşmesi de bulunmamaktadır. Mahkemece bu anlatılanlar ışığında davacının tescil talebinin yerinde olup olmadığı konusunda da gerekli araştırma yapılmış değildir.

Bu itibarla; mahkemece yukarıda açıklanan hususlar yeterince incelenerek sonucuna göre bir karar verilmek gerekirken, gerekçe kısmında deliller tartışılmaksızın, olaya uygun olduğundan bahisle sadece bilirkişi raporlarına itibar edilerek yazılı şekilde hüküm tesisi doğru görülmemiştir.") gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle,yeniden yapılan yargılama sonunda, mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

Hukuk Genel Kurulunca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği görüldü:

Dava; tahsisin iptaline ilişkin kararın kaldırılması ve dava konusu taşınmazların tahsise dayalı olarak davacı adına tescili istemine ilişkindir.

Davacı vekili; davalı idare ile yapılan ön tahsis sözleşmesi gereğince, dava konusu 22 ve 23 numaralı parsellerin 15.02.1990 gün ve 131 nolu idari karar ile davacı şirkete tahsis edildiğini, organize sanayi bölgesi alt yapı çalışmalarının tamamlanmaması ve kesin hesabın yapılamaması nedeniyle satış sözleşmesinin gerçekleştirilmediğini, davalı idarenin satış sözleşmesi yapmak üzere davacı şirketi davet etmediği gibi, bu yöndeki başvurularına da cevap vermediğini ve kötüniyetle arsa tahsisini iptal ettiğini ileri sürerek, tahsisin iptaline ilişkin 05.06.1996 gün ve 243 sıra nolu kararın kaldırılması ile, dava konusu 22 ve 23 numaralı parsellerin bedeli karşılığında davacı adına tapuya tesciline karar verilmesini istemiştir.

Davalı idare vekili ; davacı şirkete taşınmazların tahsisinden sonra 1991 yılında temel atıldığını; ancak 1997 yılına kadar davalının "İç Tip Talimatname" hükümlerinde öngörülen koşulları yerine getirmemiş olup, davacı şirketin adres değişikliği bildirmemesi nedeniyle yazışma ve ihtarnamelerin cevapsız kaldığını belirterek, davanın reddini savunmuştur.

Mahkemenin ; "davalı idarece davacı şirketin talepleri sonuçlandırılmadan tahsisin iptal edildiği ve şirket yetkililerince bildirilen adreslerin kullanılmaması nedeniyle ihtarnamelerin davacı şirkete edilemediğinin anlaşıldığı" gerekçesiyle, davanın kabulüne dair verdiği karar, Özel Daire`ce yukarıda yazılan gerekçe ile bozulmuş, mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

Yerel Mahkeme ile Özel Daire arasındaki uyumsuzluk; davacı şirketin taahhüt ettiği ve Organize Sanayi Bölgesi Tip İç Talimatname`sinde öngörülen yükümlülüklerini tam olarak yerine getirip getirmediği, ihtarnamelerin davacı şirkete tebliğ edilememesinde davalı idarenin kusurlu olup olmadığı, dolayısıyla davalı idarenin yapmış olduğu tahsisten vazgeçme hakkının bulunup bulunmadığı; noktalarında toplanmaktadır.

Öncelikle , Sanayi ve Ticaret Bakanlığı` nca çıkartılan ve Organize Sanayi Bölgesi`ndeki faaliyetlerin yürütülmesi esaslarını düzenleyen Organize sanayi Bölgeleri Tip İç Talimatnamesi`nde; şirketlerin tesis kurma hak ve yükümlülüklerine ilişkin hükümlerin açıklanmasında yarar vardır.

Sözü edilen Tip İç Talimatname`nin 18,19,20,21,22, 23,24 ve 25. maddelerinde idare ile şirket arasında karşılıklı taksitli arsa satış sözleşmesinin imzalanmasıyla satışın gerçekleşeceği; müracaat sahibinin arazi satış şartları hususunda mutabık kalındıktan sonra hazırlatacağı avan projeleri altı ay zarfında Bölge Müdürlüğü`ne vermesi gerektiği; projenin tasdiki ve inşaat ruhsatının alınmasından sonra yapılacak tebligatı takiben en geç altı ay içinde yatırımcının inşaatla başlama ve otuz aylık bir süre zarfında inşaatı tamamlayarak tesisi işletmeye açma mecburiyeti bulunduğu, belirtilmiştir.

Somut olayda; Davacı şirket yetkilisinin 13.02.1990 tarihli ön tahsis başvuru formu ile 22 ve 23 numaralı parsellerin şirkete tahsisini talep ettiği ve derhal başlanacak olan inşaatın altı ay içinde bitirileceği, Ağustos 1990 tarihinde de tesisin işletmeye açılacağı, hususlarının taahhüt edildiği; Müteşebbis Teşekkül Heyetinin 15.02.1990 gün ve 131 sıra numaralı kararı ile 22 ve 23 parsel numaralı taşınmazların davacı şirkete tahsisinden sonra inşaat ruhsatı alınarak 05.10.1990 tarihinde inşaatla başlandığı hususlarında uyuşmazlık bulunmamaktadır.

Bunun yanında; Ağustos 1990 tarihinde tesisin işletmeye açılacağı taahhüt edilmişken, inşaat ruhsatının bu tarihten sonra alınıp, davalı yanca yaptırılan 22.01.1996 tarihli tespit sırasında da o tarih itibarıyla davacı şirketin, inşaatın % 13`ünü tamamlayabildiği, bilirkişi raporu ile sabit olup; davacının 12.605.000 TL peşinat dışında, kalan arsa borcunu da geçen zaman içinde ödemediği, açıktır.

Diğer taraftan, şirket ana sözleşmesinde ve sicildeki "Halepli caddesi No:18" adresi ilk tahsis başvurusunda yer aldığından yazışmalar ile arsa satış sözleşmesi yapılmasına ilişkin 11.07.1995 tarihli ihtarname davalı yanca anılan adrese tebliğe çıkarılmış; ancak başvuru tarihinden sonra davacı şirket adresinde değişiklikler bulunduğu halde, müdebbir bir tacir gibi davranmayıp, bu değişikliği sicile ve davalıya bildirmeden, "bila tebliğ iade" nedeniyle tebliğ sağlanamamıştır.

Bundan ayrı, tebligat yapılamayan ve idareye başkaca başvurusu da bulunmayan davacı şirket temsilcisiince "hükümetin ekonomik kararları ve ailevi durumlar nedeniyle şirketin, yatırımlarına ara vermek zorunda kaldığı" hususu ile şirket adresinin "Kışla Caddesi, Efe İş Merkezi" olarak değiştiği, tahsisten altı yıl sonra 13.05.1996, 06.08.1996 ve 06.09.1996 günlü dilekçe ve ihtarnamelerle idareye bildirilmiştir.

Davacının açıklanan ilk başvurusunu takiben, idarece 05.06.1996 gün ve 243 sıra numarası ile; "müteşebbis şirketin kendisine tahsisli parsellerde başladığı inşaatı su basman seviyesinde bıraktığı ve inşaatın devamı konusunda yazılan yazılara rağmen sonuç alınmadığı" gerekçesiyle "tahsisin iptal edilmesine.." karar verilmiştir. Bu karar dahi, davacı şirkete ait olduğu belirtilen "Kışla caddesi, Efe İş Merkezi" adresine değil, sicilde bulunmayıp, davalı idareye de bildirilmeyen, sadece dava dilekçesine ekli vekaletnamede yer alan "Kışla caddesi, Müminoğlu Pasajı" adresine 06.12.1996 tarihinde tebliğ edilebilmiştir.

Görüldüğü üzere; davacı şirketin, tahsisin gerçekleşmesinden ve ruhsata bağlı olarak inşaatla başlanmasından sonra değişen adresini davalı idareye bildirmemesi nedeniyle taraflar arasında arsa satış sözleşmesinin yapılamadığı; ayrıca davacının hem taahhüt ettiği hem de Tip İç Talimatname gereği yerine getirmek durumunda olduğu arsa bedelinin ödenmesi dahil tüm yükümlülüklerini de ekonomik sıkıntılardan kaynaklanan nedenlerle gerçekleştiremediği; tahsis ve inşaatla başlama tarihinden altı yıl geçtikten sonra yazılı olarak ileri sürdüğü mazeretlerin ise, anılan talimatnamenin 25. maddesinde yer alan "işletmeye açılma süresinin uzatılması, en az bir ay öncesinden yazılı olarak Bölge Müdürlüğüne bildirilir" hükmüne uygun ve süresinde yapılmış bir başvuru sayılamayacağı, dosya kapsamı ile belirgindir.

Şu durum karşısında: tebligatların davacıya ulaşmamasında davalıya atfedilecek herhangi bir ihmal ya da kusurun varlığından söz edilemeyeceği gibi; davacı şirketin üzerine düşen edimleri yerine getirmemekle gerçekleşen kendi ihmal ve kusurundan yararlanması da mümkün olmadığından, mahkemece davanın reddine karar verilmek gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Direnme kararı açıklanan nedenlerle bozulmalıdır.

Davalı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının yukarıda açıklanan gerektirici nedenlerden dolayı (BOZULMASINA), oyçokluğu ile karar verildi.

YHGK 25.06.2003 - K.2003/437
oOo