

Davacı ve Yürütmenin

Durdurulmasını İsteyen : TMMOB Mimarlar Odası

Vekili

Konur Sokak No:4/3 Mimarlar Odası Ankara Şubesi
Çankaya / ANKARA

Davalılar : 1- Maliye Bakanlığı / ANKARA

Vekil : Aynı yerde

2- Başbakanlık / ANKARA

Vekilleri :

İstemin Özeti : 17 Ağustos 2017 tarih ve 30157 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Namık Kemal ve Yenışehir Mahallelerinde bulunan bazı (2940 ada-7,8,9,10,11 ve 16 parsel, 5361 ada-3 parsel, 5364 ada-1 parsel, 5365 ada-1 parsel, 5366 ada-1 parsel ve 7220 ada-1,2,4 ve 5 parsel sayılı) taşınmazların, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığında hasılat paylaşımı esasına göre inşaat sözleşmesi yapılmak suretiyle değerlendirilmesi hakkında 2017/10562 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının iptali ve yürütülmesinin durdurulması istenilmektedir.

Savunmaların Özeti : Davalılar tarafından sunulan cevap dilekçelerinde dava konusu işlemin; kamu yararı ve hizmet gerekleri dikkate alınarak ve mevzuata uygun şekilde tesis edildiği belirtilerek davanın ve yürütmenin durdurulması talebinin reddi gerektiği savunulmuştur.

Danıştay Tetkik Hakimi : Devin Gülsün Öner

Düşüncesi : Yürütmenin durdurulması isteminin kabulü gerektiği düşünülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Hüküm veren Danıştay Onuncu Dairesince; davalı idarelerin savunması alındıktan sonra incelenmesine karar verilen yürütmenin durdurulması istemi, savunmaların geldiği görülmekle yeniden incelendi, gereği görüldü:

Dava, 17 Ağustos 2017 tarih ve 30157 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Namık Kemal ve Yenışehir Mahallelerinde bulunan bazı taşınmazların, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığında hasılat paylaşımı esasına göre inşaat sözleşmesi yapılmak suretiyle değerlendirilmesi hakkında 2017/10562 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle açılmıştır.

Davalı Başbakanlık adına sunulan cevap dilekçesinde özetle, dava konusu işlemin mevzuata uygun şekilde, kamu yararı ve hizmet gerekleri dikkate alınarak tesis edildiği; gerek

Bakanlar Kurulu Kararına esas Maliye Bakanlığı talep yazısında ve gerekse Kararname eki Kararda anılan taşınmazların, kentsel sit niteliği ile tapu kayıtlarındaki şerh ve beyanlara uyulmak suretiyle restore edilerek ekonomiye kazandırılacağı belirtildiği gerekçeleri ile davanın ve yasal koşulların bulunmadığı gerekçesiyle de yürütmenin durdurulması isteminin reddi savunulmuştur.

Davalı Maliye Bakanlığı adına sunulan cevap dilekçesinde ise dava konusu işlemin mevzuata uygun olduğu; taşınmazların sit niteliği yönünden Bakanlık ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan (bila tarihli) protokol hükümlerinde de taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan şerh ve beyanlara uyulacağı, gerekli izinlerin alınacağı gerekçesiyle davanın ve yürütmenin durdurulması isteminin reddi savunulmuştur.

Dava konusu, 17 Ağustos 2017 tarih ve 30157 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan, **2017/10562 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı** ile "Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yenışehir ve Namık Kemal mahallelerinde bulunan, mülkiyeti hazineye ait olan bazı (2940 ada - 7,8,9,10,11,16 parsel, 5361 ada - 3 parsel, 5364 ada - 1 parsel, 5365 ada - 1 parsel, 5366 ada - 1 parsel ve 7220 ada- 1,2,4,5 parsel sayılı) taşınmazların, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığında hasılat paylaşımı esasına göre inşaat sözleşmesi yapılmak suretiyle değerlendirilmesi; Maliye Bakanlığı'nın 23/06/2017 tarih ve 18960 sayılı yazısı üzerine, 29/06/2001 tarih ve 4706 sayılı Kanunun 7. maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 03/07/2017 tarihinde" kararlaştırılmıştır.

Bakanlar Kurulu kararına konu taşınmazlarda bulunan yapılar ve ağaçların niteliğinin incelenmesinde; T.C. Kültür Bakanlığı Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Başkanlığı'nın 13/04/1979 tarih ve 303 (14/04/1979, A-1610) sayılı Kararı ile "Ankara Saraçoğlu mahallesi, Ankara'nın Cumhuriyet devrinin kamu eliyle yapılan ilk toplu konut örneklerinden en önemlisi olması nedeniyle 1710 ve 5805 sayılı yasalar uyarınca **1. derece kentsel SİT alanı ve konutların herbirinin eski eser olarak tescillerine**" karar verildiği görülmüştür.

Aynı Kurulun 08/06/1979 tarih ve 306 (08/06/1979, A-1674) sayılı kararı ile "Devlet eliyle yapılmış ilk lojman uygulaması olan Saraçoğlu Mahallesinin tümü ile olduğu gibi korunması gerekli bir Kentsel SİT olarak tesciline, mahallenin bir kenarını teşkil eden **Kumrular Caddesindeki Çınar ve Kestane ağaçlarının da anıt ağaç olarak korunmalarına**" karar verildiği anlaşılmıştır.

T.C. Kültür Bakanlığı Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 02/03/1993 tarih ve 2877 sayılı kararıyla da "a) Saraçoğlu Mahallesinin Kentsel Sit Alanı kaydının devamına ve Sit Alanı sınırının, kararımız eki paftada gösterildiği şekilde belirlenmesinin uygun olduğuna, "**Kentsel Sit Etkileme Alanı**" olarak belirlenen kesimde **yapılacak her türlü uygulamada Kurulumuzdan izin alınmasının gerekli olduğuna,**(...) c) Saraçoğlu Mahallesi Kentsel Sit Alanı sınırları içerisinde yer alan ve alanı bütünleyen resmi yapılardan Adnan Ötügen İli Halk Kütüphanesinin (Eski Milli Kütüphane) tescil kaydının devamına, halen Çankaya Kaymakamlığı olarak kullanılan yapı ile Namık Kemal Ortaokulu olarak kullanılan yapının (...) korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesinin uygun olduğuna (...) **yapılacak her türlü uygulamada Kurulumuzdan izin alınmasının**

gerekli olduğuna, d)(...) Kumrular Caddesindeki çınar ve kestane ağaçlarının yanısıra, kararımızın eki SİT paftasında konumları belirlenen ağaçlarında tescil edilmelerinin uygun olduğuna (...)" karar verilmiştir.

Anılan taşınmazlar üzerindeki I. Derece Kentsel Sit Alanı içinde ve herbiri eski eser olarak tescilli olan **konutların koruma gruplarının 2 olarak belirlenmesine** ilişkin Kültür ve Turizm Bakanlığı Ankara I numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 12/09/2013 tarih ve 924 sayılı Kararının, Ankara 12. İdare Mahkemesi'nin 09/04/2015 tarih ve E:2013/1741, K:2016/367 sayılı kararı ile iptaline karar verildiği ve bu iptal kararının ise Danıştay Ondördüncü Dairesi'nin 01/11/2017 tarih ve E:2015/7494, K:2017/5727 sayılı kararıyla onandığı anlaşılmıştır.

Aynı taşınmazların, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2. maddesi uyarınca "**Riskli Alan**" olarak ilan edilmesine ilişkin 28/01/2013 tarih ve **2013/4248 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının**, Danıştay Ondördüncü Dairesi'nin;

1- 20/05/2015 tarih ve E:2013/1291, K:2015/4111 (Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun 16/12/2015 tarih ve E:2015/3427, K:2015/5418 sayılı kararı ile onanmasına karar verilmiştir) sayılı kararı,

2- 10/09/2013 tarih ve E:2013/1493, K:2013/5670 (Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun 15/10/2015 tarih ve E:2013/4674, K:2015/3492 sayılı kararı ile onanmasına karar verilmiştir) sayılı kararı,

3- 10/09/2013 tarih ve E:2013/1494, K:2013/5674 (Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun 15/10/2015 tarih ve E:2013/4673, K:2015/3493 sayılı kararı ile onanmasına karar verilmiştir) sayılı kararı ve

4- 10/09/2013 tarih ve E:2013/1495, K:2013/5672 (Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun 15/10/2015 tarih ve E:2013/4675, K:2015/3491 sayılı kararı ile onanmasına karar verilmiştir) sayılı kararları ile **iptaline karar verildiği** görülmüştür.

Taşınmazların, 18/11/2013 tarih ve **2013/5594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla** da 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2. maddesi uyarınca "**Riskli Alan**" olarak ilan edildiği ve bu kararın ise Danıştay Ondördüncü Dairesi'nin 25/02/2016 tarih ve E:2013/11002, K:2016/1134 (Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun 24/10/2016 tarih ve E:2016/2446, K:2016/2761 sayılı kararı ile onanmasına karar verilmiştir) sayılı kararı ile 25/02/2016 tarih ve E:2014/308, K:2016/1135 (Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun 24/10/2016 tarih ve E:2016/2614, K:2016/2760 sayılı kararı ile onanmasına karar verilmiştir) sayılı kararıyla **iptaline karar verildiği** görülmüştür.

2013/4248 sayılı Bakanlar Kurulu Kararını müteakiben, bölgedeki **lojmanların tahliyesine yönelik; Maliye Bakanlığı** Millî Emlak Genel Müdürlüğü'nün **27/02/2013 tarih ve 7078 sayılı işlemi** ve Ankara Valiliği Defterdarlık Millî Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 12/03/2013 tarih ve 7875 sayılı işlemi aleyhine hak sahipleri tarafından davalar açıldığı ve anılan işlemlerin;

1- Ankara 13. İdare Mahkemesi'nin 14/11/2013 tarih ve E:2013/650, K:2013/1497 sayılı kararı,

2- Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 25/10/2013 tarih ve E:2013/751, K:2013/1457 sayılı kararı,

3- Ankara 16. İdare Mahkemesi'nin 09/05/2014 tarih ve E:2013/1000, K:2014/573 sayılı kararı,

4- Ankara 17. İdare Mahkemesi'nin 17/01/2014 tarih ve E:2013/530, K:2014/33 (Danıştay Beşinci Dairesi'nin 22/06/2015 tarih ve E:2014/2654, K:2015/6563 sayılı kararı ile onanmasına karar verilmiştir) sayılı kararı,

5- Ankara 2. İdare Mahkemesi'nin 29/11/2013 tarih ve E:2013/808, K:2013/1795 (Danıştay Beşinci Dairesi'nin 26/11/2015 tarih ve E:2014/557, K:2015/9508 sayılı kararı ile onanmasına karar verilmiştir) sayılı kararı,

6- Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 05/11/2013 tarih ve E:2013/764, K:2013/1554 (Danıştay Beşinci Dairesi'nin 31/03/2016 tarih ve E:2014/2087, K:2016/1849 sayılı kararı ile onanmasına karar verilmiştir) sayılı kararı,

7- Ankara 10. İdare Mahkemesi'nin 06/12/2013 tarih ve E:2013/981, K:2013/1766 (Danıştay Beşinci Dairesi'nin 31/03/2016 tarih ve E:2014/372, K:2016/1850 sayılı kararı ile onanmasına karar verilmiştir) sayılı kararı,

8- Ankara 16. İdare Mahkemesi'nin 31/12/2013 tarih ve E:2013/1303, K:2013/2164 (Danıştay 5. Dairesi'nin 31/03/2016 tarih ve E:2014/2063, K:2016/1848 sayılı kararı ile onanmasına karar verilmiştir) sayılı kararı,

9- Ankara 6. İdare Mahkemesi'nin 22/05/2014 tarih ve E:2013/854, K:2014/622 (Danıştay 5. Dairesi'nin 31/03/2016 tarih ve E:2014/8408, K:2016/1854 sayılı kararı ile onanmasına karar verilmiştir) sayılı kararı,

10- Ankara 3. İdare Mahkemesi'nin 25/03/2014 tarih ve E:2013/598, K:2014/342 (Danıştay Beşinci Dairesi'nin 31/03/2016 tarih ve E:2014/7160, K:2016/1853 sayılı kararı ile onanmasına karar verilmiştir) sayılı kararı,

11- Ankara 16. İdare Mahkemesi'nin 27/03/2014 tarih ve E:2013/861, K:2014/385 (Danıştay Beşinci Dairesi'nin 31/03/2016 tarih ve E:2014/6269, K:2016/1852 sayılı kararı ile onanmasına karar verilmiştir) sayılı kararı ve aynı yönde başkaca mahkeme kararları ile **iptaline karar verildiği** anlaşılmıştır.

Taşınmazların, lojman olarak tahsis edildiği hak sahipleri tarafından, Maliye Bakanlığı'na müracaat edilerek yukarıda bir kısmı alıntılanan mahkeme kararlarının uygulanmasının talep edilmesi üzerine, **Maliye Bakanlığı** Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün **08/11/2013 tarih ve 41537 sayılı** işlemiyle; "*bölgedeki kamu konutları ile ilgili yeni tahsis taleplerinin karşılanmaması, konutları tahliye edenler yeniden tahsis talep ederlerse oturma süresi dolana kadar oturmaya devam etmelerinin sağlanması, bu durumda olanlara talepte bulunmaları için tebligat yapılması, boşaltılan konutların yakıt giderlerinin Maliye tarafından karşılanmayacağı, konutlarda oturan ve oturacakların uygun bölgelerde toplanarak belli kazanlarda ısınmayı kabul etmeleri halinde bu konutlarda oturanların ısıtılmasında sakınca bulunmadığı*" yönünde bildirimde bulunması üzerine bu işlemin yargı kararlarının uygulanmaması niteliğinde olduğu gerekçesiyle açılan davada Ankara 5. İdare Mahkemesi'nin 14/05/2014 tarih ve E:2013/1858, K:2014/568 sayılı kararı ile işlemin **iptaline karar verildiği** ve anılan kararın da Danıştay Beşinci Dairesi'nin 20/04/2016 tarih ve E:2014/5652, K:2016/2492 sayılı kararıyla onanmasına karar verildiği görülmüştür.

Ayrıca yine hak sahiplerince yargı kararlarının uygulanmadığı gerekçesiyle yapılan şikayetin işleme konulmamasına ilişkin **04/02/2014 tarih ve 2066 sayılı Maliye Bakanı İşlemine** yapılan itirazın Danıştay Birinci Dairesi'nin 24/04/2014 tarih ve E:2014/546, K:2014/630 sayılı kararı ile kabul edilerek anılan kararın **kaldırıldığı** anlaşılmıştır.

Aynı yönde taşınmazların 2946 sayılı Kamu Konutları Kanununa göre tahsisé açılması istemiyle yapılan başvuruların reddine ilişkin Maliye Bakanlığı'nın 23/06/2014 tarih ve 19143 sayılı işleminin iptali talebiyle açılan davada Ankara 10. İdare Mahkemesince, taşınmazların 15/07/2014 tarih ve 2014/6645 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kamu konutu tahsisinin kaldırıldığı gerekçesiyle 16/06/2015 tarih ve E:2014/1382, K:2015/898 sayılı karar ile davanın reddine karar verilmişse de kararın temyizi üzerine Danıştay Beşinci Dairesinin, dava konusu işlem tarihinde anılan kararın yürürlükte olmadığı, idari işlemin kurulduğu tarihteki hukuki durum esas alınarak davanın incelenmesi gerektiği gerekçesiyle 20/04/2016 tarih ve E:2016/26, K:2016/2494 sayılı kararıyla anılan karar bozulmuştur.

Kamu Konutu olarak inşa edilmiş bulunan, dava konusu **taşınmazların Kamu Konutu niteliği hakkında ise** 05/08/2014 tarih ve 29079 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 2014/6643 ve 2014/6645 sayılı Bakanlar Kurulu Kararları aleyhine açılan Danıştay Onaltıncı. Dairesi'nin E:2015/19295 esasına kayıtlı davada, 2575 sayılı Danıştay Kanunu'nun Ek 1. maddesi uyarınca, Danıştay Onaltıncı Dairesi ile Onuncu Dairesinin müşterek heyetince 16/03/2016 tarih ve E:2015/19295, K:2016/1628 sayılı davanın reddine kararı verilmiş; anılan kararın davacılar tarafından temyiz edilmesi üzerine Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun E:2017/815 sayılı dosyası kapsamında halen derdest bulunduğu anlaşılmıştır. 05/08/2014 tarih ve 29079 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan **2014/6643 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı** aleyhine açılan bir başka davada ise Dairemizin 29/01/2018 tarih ve E:2015/600, K:2018/178 sayılı kararı ile anılan **Bakanlar Kurulu Kararının iptaline** karar verilmiştir.

Mevzuatın incelenmesinde; Dava konusu işlem ile mülkiyeti Hazineye ait bulunan bazı taşınmazların, 4706 sayılı Kanunun 7. maddesine göre Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığında hasılat paylaşımı esasına göre inşaat sözleşmesi yapılmak suretiyle değerlendirilmesi kararlaştırılmıştır. Genel gerekçesinde "(...) Hazineye ait ve halen atıl durumda bulunan taşınmaz malların kısa bir süre içerisinde ekonomiye kazandırılması ve bu suretle elde edilecek gelirlerin öncelikle ekonominin canlandırılması için kullanılması gereği ortaya çıkmıştır(...)" ifadesine yer verilen, **4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun**, dava konusu işlemin dayanağı olan ve "**Kamu kurum ve kuruluşlarının yükümlülükleri ve diğer hükümler**" başlığı altındaki 7. maddesinde;

"(Değişik birinci fıkra: 3/7/2003-4916/6 md.) Hazineye ait taşınmazların değerlendirilmesi ile ilgili işlemlerde Bakanlık tarafından istenilen bilgi ve belgeler, kamu kurum ve kuruluşlarınca öncelikle gönderilir ve görüş yazıları en geç iki ay içinde cevaplandırılır. Bu süre içinde cevap verilmediği takdirde olumlu görüş verilmiş sayılır. İfraz, tevhit, tescil ve tespit işlemleri (...) herhangi bir ücret, bedel ve gider karşılığı talep edilmeksizin ilgili kuruluşlarca

talebi izleyen iki ay içinde yerine getirilir.

Bu Kanunun uygulamasına ilişkin esas ve usuller ile 3 üncü madde, 4 üncü maddenin (d) bendi ve 5 inci maddenin altıncı fıkrasında yer alan hükümlerin uygulanmayacağı yerleri belirlemeye, Bakanlar Kurulunca belirlenecek Hazineye ait taşınmaz malların gayrimenkul satış vaadi ve arsa payı karşılığında hasılat paylaşımı esasına göre inşaat sözleşmesi yapılmak suretiyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları veya diğer gerçek veya tüzel kişiler ile birlikte değerlendirilmesine ilişkin esas ve usulleri tespit etmeye Bakanlık yetkilidir.

Bu Kanunda hüküm bulunmayan hallerde 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri uygulanır.

Hazineye ait taşınmaz malların satış ve devir işlemleri ve bu işlemler sırasında düzenlenen belgeler vergi, resim ve harçtan müstesnadır. Satışı yapılan taşınmaz mallar, satış tarihini takip eden yıldan itibaren beş yıl süre ile emlak vergisine tâbi tutulmaz.

(Ek fıkra: 3/7/2003-4916/6 md.) İhale komisyonları, gerektiğinde basın ve yayın organlarının satış işlemlerini izlemesi de dahil olmak üzere, ihalenin rekabet ve açıklık ilkelerine uygun şekilde yapılmasını sağlayan her türlü tedbiri alır. Onaylanan ihale kararları, kamuoyunu bilgilendirmek amacıyla internet aracılığı ile ayrıca yayınlanır.

(Ek fıkra: 3/7/2003-4916/6 md.) Hazineye ait taşınmazların satışında, kiraya verilmesinde veya sınırlı aynî hak tesisinde; 4.1.2002 tarihli ve 4734 sayılı Kanuna tâbi olmaksızın, 28.7.1981 tarihli ve 2499 sayılı Kanuna tâbi ekspertiz şirketlerine, rayiç bedel tespit ettirilebilir; bu durumda, ekspertiz şirketleri ile Maliye Bakanlığı merkez denetim elemanları ve Maliye Uzmanlarınca tespit edilen rayiç bedel, tahmin edilen bedel olarak dikkate alınır. Ayrıca, ilan, reklam veya pazarlama gibi konularda hizmet satın alınabilir" düzenlemesine yer verilmiştir.

03/05/2006 tarih ve 26157 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Satış, Devir, İntikal, Kiraya Verme, Trampa, Sınırlı Aynî Hak Tesisi Ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliğinin "Tanımlar" başlıklı 4. Maddesinin ç fıkrasında "**Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı: Gelirin, şartnamede tanımlanması kaydıyla, İdarenin maliki bulunduğu arazi ve/veya arsada, İdarenin uygun göreceği proje uyarınca, müteahhidin proje maliyetinin tamamını karşılayacağı inşaat veya inşaatların bölümlerinin satışından sağlanacak gelirin, sözleşmede belirlenen esaslara göre İdare ve müteahhit arasında paylaşılmasını**" şeklinde tanımlanmıştır. Aynı maddenin "d" fıkrasında da İdare "**Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı**" ifadesiyle işaret edilmiştir.

Maddelerin birlikte incelenmesinden mülkiyeti Hazineye ait taşınmazlar ile ilgili olarak genel bir düzenleme getirildiği anlaşılmaktadır. Buna karşın yukarıda da detaylı surette incelendiği üzere dava konusu işleme esas taşınmazların üzerinde bulunan yapılar "**I. derece kentsel SİT alanı ve konutların herbirinin eski eser**" ve ağaçlar ise "**anıt ağaç**" olmak üzere "**tek tek ve bir bütün olarak**" ve mevzuata uygun surette tescilli bulunmaktadır. Bu nedenle de anılan taşınmazların bu niteliklerine uygun olan mevzuat hükümlerinin özellikle ve öncelikle incelenmesi gerekmektedir.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 3. maddesi a/3 numaralı bendi uyarınca "(3)"SİT"; tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri

özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlardır.”

2863 Sayılı Kanununun 13 ve 14 üncü Maddeleri Gereğince Yürütülen İşlemlere İlişkin Yönergenin 4. maddesi uyarınca “j) **Kentsel sit**”; Mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları ve bir bütün olarak o yerleşmenin ait oldukları dönemin yaşam biçimini gelecek nesillere aktarmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan, kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar, sokak ve meydanlar vb.) birlikte buldukları alanları,” ifade etmektedir.

Kentsel Sit ilanı kararı ile koruma altına alınan taşınmazlarda **2863 Sayılı Kanunun “Korunma alanı ile ilgili karar alma yetkisi”** başlıklı 8. maddesi 1.fıkrası uyarınca “Yedinci maddeye göre tescil edilen korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının korunma alanlarının tesbiti ve bu alanlar içinde inşaat ve tesisat yapılıp yapılamayacağı konusunda karar alma yetkisi **Koruma Kurullarına aittir.**” Kanunun “**Yetki ve yöntem**” başlıklı 10. maddesinde de bu husus pekiştirilerek “**Her kimin mülkiyetinde veya idaresinde olursa olsun, taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunmasını sağlamak için gerekli tedbirleri almak, aldırarak ve bunların her türlü denetimini yapmak veya kamu kurum ve kuruluşları ile belediyeler ve valiliklere yaptırmak, Kültür ve Turizm Bakanlığına aittir.**” düzenlemesine yer verilmiştir.

Anılan taşınmazların devri ise **2863 Sayılı Kanunun “Devir yasağı”** başlıklı 13. maddesinin: “**Hazineye ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait olup, usulüne göre tescil ve ilan olunan, her çeşit korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlığı ile bunlara ait korunma sınırları dahilindeki taşınmazlar, Kültür ve Turizm Bakanlığının izni olmadan, gerçek ve tüzel kişilere satılamaz, hibe edilemez.**” şeklindeki emredici düzenlemesi ile Kültür ve Turizm Bakanlığının iznine tabi tutulmuştur.

Devir işlemi bu şekilde izne tabi tutulan taşınmazların kullanımı hakkında da “**Kullanma: Madde 14 – Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının intifa haklarının, belirli sürelerle kamu hizmetlerinde kullanılmak üzere, Devlet dairelerine, kamu kurum ve kuruluşlarına, kamu menfaatine yararlı milli derneklere bırakılması veya gerçek ve tüzel kişilere kiraya verilmesi, Kültür ve Turizm Bakanlığının iznine tabidir.** (...) Yukarıda belirtilen korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarını kullananlar, bunların bakım, onarım ve restorasyon işlerini bu Kanunda belirlenen esaslara göre yapmak ve bunun için gerekli masrafları karşılamakla yükümlüdürler.” düzenlemesi ile Kültür ve Turizm Bakanlığının izninin bulunması zorunluluğu düzenlenmiştir.

Kanunun 9. maddesinde ise “**Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararları çerçevesinde koruma bölge kurullarınca alınan kararlara aykırı olarak, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile sit alanlarında inşai ve fizikî müdahalede bulunulamaz, bunlar yeniden kullanıma açılmaz veya kullanımları değiştirilemez. Esaslı onarım, inşaat, tesisat, sondaj, kısmen veya tamamen yıkma, yakma, kazı veya benzeri işler inşai ve fizikî müdahale sayılır.**” ifadesi ile izinsiz müdahale ve kullanma yasaklanmıştır. Anılan yasaklama hükmü 65. maddede müeyyideye bağlanmıştır. “**Cezalar**” başlıklı 65. madde

uyarınca "Tescil edilen sit alanları ve korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile korunma alanlarının bu Kanuna göre tebliğ veya ilan edilmiş olmasına rağmen yıkılmasına, bozulmasına, tahribine, yok olmasına veya her ne suretle olursa olsun zarar görmesine kasten sebebiyet verenler ile (...) (1) izin alınmaksızın inşai ve fiziki müdahale yapanlar veya yaptırımlar, iki yıldan beş yıla kadar hapis ve beş bin güne kadar adli para cezasıyla cezalandırılır. (1)

Bu Kanuna aykırı olarak yıkma veya imar izni verenler, iki yıldan beş yıla kadar hapis ve beş bin güne kadar adli para cezasıyla cezalandırılır (...)"

Hazineye ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait olup, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı ile bunlara ait koruma sınırları dahilindeki taşınmaz mallarla ilgili satış, hibe, kiralama, devir, terk, tahsis, irtifak ve intifa hakkı tesisi vb. konularda yürütülen işlemlere ilişkin kuralları (Yönerge madde 1) göstermek üzere Bakanlıkça, 2863 sayılı Kanunun 13 ve 14 üncü maddeleri ile 16.04.2003 tarih ve 4848 sayılı Kültür ve Turizm Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun'un 9 uncu maddesine dayanılarak (Yönerge madde 3) hazırlanan 2863 Sayılı Kanunun 13 ve 14 üncü Maddeleri Gereğince Yürütülen İşlemlere İlişkin Yönergenin 9. maddesi 1/a fıkrasında "a) Arkeolojik, **kentsel**, tarihi, kentsel arkeolojik sit alanı ve koruma alanlarında bulunan taşınmazlar ile münferit olarak tescilli korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarına ilişkin satış, hibe, kiralama, devir, terk, tahsis, irtifak ve intifa hakkı tesisi vb. taleplere, yapılacak incelemeler doğrultusunda; **Koruma Yüksek Kurulu ilke kararları kapsamında değerlendirilerek**:(...)" başvuruları değerlendirme kriterleri düzenlendikten sonra 10. maddesinde izin verme konusu düzenlenmiştir;

"**Taşınmazlarla ilgili iznin verilmesi - Madde 10-** (1) 2863 Sayılı Kanun kapsamında arkeolojik, kentsel, tarihi, kentsel arkeolojik sit alanı ve koruma alanlarında bulunan taşınmazlar ile münferit olarak tescilli korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarına ilişkin satış, hibe, kiralama, devir, terk, tahsis, irtifak, intifa hakkı tesisi vb. talepler; bu yönerge uyarınca incelenip. 9.maddede belirtilen kriterler göz önüne alınarak Koruma Bölge Kurulu Müdürlüklerince değerlendirilir. **Bakanlık adına görüş ve izin Koruma Bölge Kurulu Müdürlüklerince mülkiyet sahibi kuruma ve gerek görülmesi halinde ilgili kurum-kuruluşa bildirilir.** (...)

e) 2863 sayılı Kanunun 13 ve 14 üncü maddeleri kapsamında izin verilen taşınmazlarda yapılacak her türlü uygulama için 2863 sayılı Kanun hükümleri doğrultusunda işlem yapılacağı ilgili kurum ve kuruluşa bildirilir."

Kanunun 9. maddesinde atf yapılan **Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun** Kentsel Sitler, Koruma Ve Kullanma Koşullarını düzenleyen **25/01/2017 tarih ve 681 sayılı ilke Kararında** da "(...)**Kentsel sitler; mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları ve bir bütün olarak o yerleşmenin ait oldukları dönemin yaşam biçimini gelecek nesillere aktarmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar, sokak ve meydanlar v.b.) birlikte buldukları alanlardır.**

Kentsel sitin ilanından itibaren, üç ay içinde bu alanlarda koruma amaçlı imar planı elde edilinceye kadar izlenecek kuralları tanımlayan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları kentsel sitin niteliklerine bağlı olarak koruma bölge kurullarınca belirlenir.(...)

Kentsel Sit Alanlarında Uygulama ve Denetleme(...)

3. Koruma Amaçlı İmar Planı Bulunan Alanlarda

3.1 Tadilat ve Tamirat

a) 1. grup tescilli yapılarda uygulamanın; ilgili Yönetmelik doğrultusunda koruma bölge kurulu izni ile varsa KUDEB (koruma, uygulama ve denetim bürosu) yoksa koruma bölge kurulu müdürlüğü denetiminde yapılabileceğine(...)

3.2. Tescilli Yapılarda Esaslı Onarım

Tescilli yapılara ilişkin rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri ile yeniden yapım (rekonstrüksiyon) projesinin koruma bölge kurulunca uygun bulunması koşulu ile yapılabileceğine, uygulamanın onaylı projesine uygun tamamlandığına dair denetleme sorumlusu mimar, varsa KUDEB yoksa ilgili idarelerin teknik raporu ile uygulama sonrası fotoğraflarının koruma bölge kurulunca değerlendirilerek uygun bulunmasından sonra ilgili Yönetmelik doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi verilebileceğine(...)

Kentsel Sit Alanlarında Aykırı Uygulamalar

Koruma amaçlı imar planı hükümlerine, geçiş dönemi koruma esaslarına ve koruma bölge kurulu kararlarına aykırı uygulamanın tespit edilmesi halinde varsa KUDEB yoksa ilgili idarelerce imar mevzuatına göre gerekli işlemlerin yapılmasına, uygulamanın durdurularak konunun belgeleriyle koruma bölge kurulu müdürlüğüne iletilmesine,

Koruma bölge kurulu kararı ile onaylı projesine aykırı bir uygulamanın tespit edilmesi halinde varsa KUDEB yoksa ilgili idarelerce imar mevzuatına göre gerekli işlemlerin yapılmasına, konunun hazırlanacak teknik rapor ve fotoğrafları ile birlikte koruma bölge kurulunca değerlendirilmesine, inşaat tamamlanmamış ise koruma bölge kurulu kararı alınmadan inşaaata devam edilmeyeceğine, inşaat tamamlanmış ise yapı kullanma izin belgesi verilemeyeceğine(...)" karar verilmiştir.

2863 sayılı kanuna ek olarak **5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun** da 1. maddesinde "Bu Kanunun amacı, büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; **kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı** olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, **bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması**, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır. Bu Kanun, yukarıda belirtilen amaçlar doğrultusunda oluşturulacak olan yenileme alanlarının tespitine, teknik altyapı ve yapısal standartlarının belirlenmesine, projelerinin oluşturulmasına, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usûl ve esasları kapsar." ifadesi ile amaç ve kapsamını SİT niteliğindeki taşınmazların bakımı, onarımı ve ekonomiye kazandırılması olarak ortaya koymaktadır. Uygulamayı gösterdiği 3. maddesinin 1 fıkrasıyla da "Yenileme alanları olarak belirlenen bölgelerde il özel idaresi ve belediye tarafından hazırlanan veya hazırlatılan yenileme projeleri ve uygulamaları ilgili il özel idareleri ve belediyeler eliyle

yapılır veya kamu kurum ve kuruluşları veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine yaptırılarak uygulanır. Bu alanlarda Toplu Konut İdaresi ile ortak uygulama yapılabileceği gibi, Toplu Konut İdaresine de uygulama yaptırılabilir." ilgili alanlarda uygulama yapmaya yetkili kuruluşları işaretlemiş bulunmaktadır.

Sit niteliğini haiz taşınmazların restorasyon veya bakım ihtiyaçları ve ekonomiye kazandırılmaları hususlarında 2863 sayılı Kanun ve 5366 sayılı Kanunlar, net ve emredici ifadelerle, anılan taşınmazlarda malik veya hak lehtarının yetkilerini sınırlandırmaktadır. Başka bir anlatımla, dava konusu Bakanlar Kurulu Kararlarına esas; (taşınmazların üzerindeki yapıların her biri ayrı ayrı ve bir bütün olarak korunmak üzere ve ağaçlar da anıt ağaç ilan edilerek "Saraçoğlu Mahallesi olduğu gibi" korunmasına karar verilmiş bulunan) 1. derece Kentsel Sit konusu taşınmazların, maliki bulunan Hazine adına Maliye Bakanlığının her türlü tasarruf yetkisinin anılan yasalarla sınırlandırılmış olduğu görülmektedir. **SİT olarak Koruma Altına alınan Hazine Taşınmazlarının satışında** emredici düzenlemeleri gereğince **2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun uygulanması** gerekmektedir. Belirtilen gerekçeyle de yukarıda yer verilen yasal düzenlemeler karşısında dava konusu taşınmazların 4706 sayılı yasa kapsamında değerlendirilmesinin mümkün olmadığı görülmektedir.

Açıklanan nedenlerle davanın durumu ve uyuşmazlığın hukuki niteliğine göre, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 27. maddesinde öngörülen koşulların gerçekleştiği anlaşıldığından, istemin kabulüyle 17 Ağustos 2017 tarih ve 30157 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2017/10562 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın **yürütmesinin durdurulmasına**, bu kararın tebliğini izleyen günden itibaren yedi (7) gün içinde İdari Dava Daireleri Kuruluna itiraz edilebileceğinin taraflara duyurulmasına, 29/01/2018 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.