



T.C.
KAMU DENETÇİLİĞİ KURUMU
(OMBUDSMANLIK)

ŞİKAYET NO : 2015/2399
KARAR TARİHİ : 02/10/2015

RET KARARI

ŞİKAYETÇİ

:M.S.

ŞİKAYET EDİLEN İDARE

:1)Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı (Re'sen)
2)Tarıma Dayalı İhtisas Besi Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü

ŞİKAYETİN KONUSU

: Şikâyetçi, Tarıma Dayalı İhtisas Besi Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünce kendisine kısmen bedelsiz olarak tahsis edilen arsanın, ekonomik koşullarının elvermemesi nedeniyle yatırımdan vazgeçmesi üzerine geri alındığını ancak daha önce tahsis için ödemiş olduğu bedelin iadesi sırasında haksız kesintiler yapıldığını belirtmekte olup söz konusu kesintilerin tarafına ödenmesini talep etmektedir.

ŞİKAYET BAŞVURU TARİHİ

: 14/04/2015

I. USÛL

A. Şikâyet Başvuru Süreci

1. Şikâyet başvurusu, şikâyetçi M.S.'ın 14/04/2015 tarih ve sayı ile kayıt altına alınan şikâyet dilekçesi ile yapılmıştır. Şikâyet başvurusunun karara bağlanması için 28/3/2013 tarihli ve 28601 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 41 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi ve İmza Yetkileri Yönergesinin 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi uyarınca, şikâyetin incelenmesine ve araştırılmasına geçilmiş ve 2015/2399 şikâyet sayılı "Ret" önerisiyle Kamu Başdenetçisi'ne sunulmuştur.

B. Ön İnceleme Süreci

2. Şikâyet başvurusunun yapılan ön incelemesi neticesinde; şikâyetçinin daha önce 28/01/2015 tarihli dilekçe ile Kurumumuza başvuruda bulunduğu, ancak anılan şikâyet başvurusunun, gerekli idari başvuru yolları tüketilmeden yapıldığı anlaşıldığından 12/02/2015 tarihli Gönderme Kararı ilgili idareye gönderildiği, bahsi geçen Gönderme Kararına istinaden idare tarafından şikâyetçiye olumsuz cevap verilmesi üzerine şikâyetçi tarafından idari başvuru yolları tüketilmiş olarak 14/04/2015 tarihli şikâyet dilekçesi bir kez daha Kurumumuza başvuruda bulunulduğu anlaşılmıştır.

3. Öte yandan, şikâyet konusunun Kurumumuzun görev alanına girdiği, şikâyetçinin menfaat ihlali koşulunu taşıdığı, şikâyetin süresinde yapıldığı ve diğer ön inceleme konularında da bir eksiklik olmadığı, bu nedenle şikâyetin incelenmesine ve araştırılmasına engel bir durumun bulunmadığı tespit edilmiştir.

II. OLAY VE OLGULAR

A. Şikâyetçinin Konu Hakkındaki Açıklamaları ve İddiaları

4. Şikâyetçi başvurusunda özetle; Tarıma Dayalı İhtisas Besi Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğüne kendisine kısmen bedelsiz arsa tahsis edildiğini, ancak ekonomik koşullarının elvermemesi nedeniyle yatırımdan vazgeçmesi üzerine arsa tahsisinin iptal edildiğini, arsa tahsis bedeli olarak 25.827,70 TL ödemiş olmasına rağmen tarafına 18.590,69 TL ödendiğini, 4.000 TL giriş ücretinin ise iade edilmediğini, imzalamış olduğu kısmen bedelsiz parsel tahsis sözleşmesinin 5.2 maddesinde yer alan “Katılımcıdan parselin alınması halinde katılımcının o ana kadar yaptığı parsel tahsis bedeli ödemelerine hiçbir faiz ve benzeri hak tahakkuk ettirilmeden tespit edilir ve geri alınma tarihinden itibaren en geç ilk mali yılda bütçeye konularak ödenir.” hükmü gereğince tarafına eksik ödenen 7.237,01 TL ile hesaplarda yer almayan 4.000 TL giriş ücretinin şahsına iade edilmesini talep etmektedir.

B. İdarenin Şikâyete İlişkin Açıklamaları

5. Şikâyet başvurusunun çözümüne dayanak teşkil etmek üzere bilgi- belge talebimize istinaden Tarıma Dayalı İhtisas Besi Organize Sanayi Bölgesi'nin 2015 tarihli ve sayılı yazılı cevabi yazısının incelenmesinden;

5.1. Tarıma Dayalı İhtisas Besi Organize Sanayi Bölgesinin, 4562 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde, İl Özel İdaresinin %59, Belediyesinin %29, Ticaret ve Sanayi Odasının % 6 ve Tarımsal Kalkınma (Besi) Kooperatifinin %6'lık katılımıyla Mülga Sanayi Bakanlığı nezdinde 2004 yılında kurulduğu ve Bakanlığın .. sicil nosunda kaydı yapılarak Özel Hukuk Tüzelkişiliği kazandığı, (İDİ) Besi Organize Sanayi Bölgesinin Müteşebbis Heyeti ve Yönetim Kurulunun; OSB ile ilgili yapılacak iş ve işlemlerinde şartlar belirlemeye ve bu konularda da karar ittihaz etmeye yetkili kılındığı,

5.2. Bölge içerisinde yer alan besi parsellerinin katılımcılarına tahsisleri aşamasında gerekli şartların belirlendiği ve Yönetim Kurulunca alınan 14/07/2006 tarihli ve 23 sayılı kararın 7 nci maddesinde; arsaların tahsisinde müracaat edeceklerden ön kayıt için 50 başlık ahırlardan (parselden) 500 TL ve 100 başlık ahırdan (parselden) 1000TL alınması, tahsisi yapılmayanların paralarının ise iade edilmesinin hükme bağlandığı,

5.3. Arsa tahsisleri ile ilgili düzenlenen ilan metninin mutat vasıtalarla ilgililere duyurulduğu, şikâyetçinin, Besi OSB Yönetim Kurulu Başkanlığına 2010 tarihinde 400 başlık besi parseli tahsisi için dilekçeyle başvuruda bulunduğu; Besi Organize Sanayi Bölgesi Müteşebbis Heyetinin 05.02.2010 tarihli ve 24 sayılı kararı ile her biri 100'er başlık olan 194,195,196 ve ... nolu toplam 13.858,88 m²'lik 4 adet parsel (arsa)'in 4084 Sayılı kanun çerçevesinde şikâyetçiye tahsis edildiği, şikâyetçi tarafından 2010 tarihinde 3.000 TL ve 2010 tarihinde 1.000 TL olmak üzere toplam 4.000 TL ön müracaat bedeli olarak Ziraat Bankasındaki hesaplarına yatırıldığı anlaşıldığı,

5.4. Şikâyetçiden sözleşme öncesi 2015 tarihli noter onaylı yatırım taahhütname alındığı ve şikâyetçi ile 2011 tarihinde 4 sayfa ve 14 maddeden oluşan Kısmen Bedelsiz Parsel Tahsis Sözleşmesi düzenlenerek imzalandığı,

5.5. Şikâyetçinin, Besi OSB'deki diğer katılımcılarla birlikte; İPARD ve benzeri teşviklerden daha fazla yararlanabilmeleri amacıyla tahsisi yapılan birden fazla parsellerin tevhit-ıfraz işlemlerine ilişkin talepleri ve İlçe Merkezi sınırları içerisinde yer alan Besi OSB'sinin, ... Köyü hudutlarına dahil edilme taleplerinin Bölgece uygun görüldüğü, bu çerçevede söz konusu her biri 100'er başlık olan 194,195,196 ve 197 nolu 4 ayrı parselin birleştirildiği, 400 başlık olarak 185 ada, 210 nolu parsel olarak aynı miktar üzerinden (13858,88M²'lik) tek bir parsel dönüşürdüğü,

5.6. Şikâyetçi ile imzalanan "kısmen bedelsiz parsel tahsis sözleşmesi" nin 4 üncü maddesinde, parsellerin geçici birim fiyatının 21TL/m² olarak belirlendiği ve tahsisi yapılan 4 parselin toplamının 13858,88m² üzerinden katılımcının ödemesi gereken % 10'luk bedelin 29.103,64TL olarak hesaplandığı,

5.7. Katılımcı ile imzalanan sözleşmenin 5.1 maddesinde taksitli ödeme programı düzenlendiği ve buna göre şikâyetçi tarafından; Arsa bedelleri peşinatı tutarı olan 7.275,90 TL'nin 2011 tarihinde, 2011 tarihli 1. taksit ödemesi olan 7.275,90 TL'nin 2011 tarihinde, 2012 tarihli 2. Taksit ödemesi olan 7.275,90 TL'nin ise 17 aylık gecikmeyle 16/08/2013 tarihinde ödendiği, 2012 tarihli 3 üncü ve son taksit tutarı olan 7.275,90 TL'nin ise; ödenmediğinin anlaşıldığı,

5.8. Şikâyetçinin; sözleşme, taahhütname ve OSB yönetmeliğinde belirtilen yatırıma başlama ve tamamlama sürelerine ve de taksitle ödeme programında yazılı 2. taksit ve 3.(son) taksidin ödenmesine ait sürelerle riayet etmediği; şikâyetçinin inşaata başlama ve ödeme planına ilişkin sürelerle riayet etmesi hususunda taahhütname, parsel tahsis sözleşmesi ve yönetmelik hükümleri esas alınarak uyarı ve ikaz yazıları yazıldığı,

5.9. Şikâyetçiye, inşaata başlama ve ödeme planına ilişkin sürelerle uyulması ve yatırımın tamamlanabilmesi için 6 aylık ek süre verildiği, bu süre uzatımında da taahhüdün yerine getirilmemesi halinde, arsa tahsisinin iptal edileceğinin yazılı olarak kendisine bildirildiği,

5.10. Şikâyetçinin, taahhütname, sözleşme ve mevzuatta belirtilen sürelerde, parsel üzerinde gerekli yatırımlarını gerçekleştirmemesi nedeniyle, Yönetim Kurulunun 2014 tarihli ve 08 sayılı kararıyla 400 başlık 210 nolu parselin (arsanın) tahsisinin iptal edildiği,

5.11. Söz konusu kararda, karar tarihine kadar yatırılan arsa bedellerinin, 2015 yılı içerisinde ve daha önce iptali gerçekleştirilen katılımcılara uygulanan şartlarda iade edilmesine karar verildiği ve bundan önceki örnek kararlarda ise, "Bu güne kadar (iptal tarihine kadar) yatırmış olduğu arsa bedellerinden,

yatırılmayan taksitlere ait hesaplanacak gecikme faizleri düşüldükten sonra, geriye kalan arsa bedellerinin 2014 yılı içerisinde bütçe imkanları dahilinde geri verilmesine” şeklinde karar alındığı,

5.12. Mevzuatı gereği Merkez Bankası reeskont faiz oranı dikkate alınarak hazırlanan geri ödeme tablosunda belirtildiği üzere, şikâyetçi tarafından yatırılan toplam arsa bedelinden; süresinde yatırılmayan 2 nci taksit için hesaplanan 1.395,12 TL ile hiç yatırılmayan son taksit için hesaplanan 1.841,89 TL olmak üzere, toplam 3.237,01 TL’lik kesintinin yapılmasından sonra, geriye kalan 18.590,69 TL’nin ödenmesine karar verildiği, belirtilen meblağın 2015 tarihinde şikâyetçiye iade edildiği,

5.13. Daha önce belirtildiği üzere şikâyetçiden Yönetim Kurulunun almış olduğu 14/07/2006 tarihli ve 23 sayılı kararı çerçevesinde toplam 400 baş kapasiteli (her biri 100’er başlık 4 adet besi parseli) besi parselinin tahsisine ilişkin ön müracaat bedeli olarak 4000 TL alındığı,

5.14. Ön müracaat bedellerinin; katılımcıların bölge içerisinde yapacakları yatırım konusunda ciddi ve samimiyetlerinin anlaşılması ve gerçek yatırımcıların tespiti amacıyla OSB’nin karar mercilerinin belirlediği kıstas ve şartlar çerçevesinde ayırım gözetilmeksizin tüm arsa tahsisi talebinde bulunan müracaat sahiplerinden alındığı, alınan ön müracaat bedellerinin 4562 sayılı Kanunun 12 nci maddesi ve ilgili yönetmelikte belirtilen diğer gelirler kapsamında değerlendirilerek, kayıtlarında takip edildiği,

5.15. Önceden şartları belirlenen ve kriterleri belli olan Besi OSB’ye arsa tahsisi için müracaat eden katılımcılardan, “Kendilerine arsa tahsisi yapılmayanların paralarının geri iade edileceği”nin hükme bağlandığı, bu çerçevede kendilerine arsa tahsisi yapılanlara ön müracaat bedellerinin iade edilmesinin söz konusu olmadığı, şikâyetçiyle benzer durumda olan diğer katılımcılar için de aynı işlemlerin yapıldığı, farklı bir uygulamalarda bulunulmadığı, hususlarına yer verilmiştir.

6. İdareden talep edilen bilgi ve belge isteme yazısının ekinde yer alan **Besi Organize Sanayi Yönetim Kurulunun 14/07/2006 tarih ve 23 sayılı Besi Ahırlarının tahsis şartlarının belirlenmesi konulu kararında,**

6.1. İşletmecilerin adlarına tahsis yapılması durumunda O.S.B Uygulama Yönetmeliği ve Besi O.S.B tarafından hazırlanacak uygulama yönergesinin tüm şartlarına uymayı peşinen kabul ve taahhüt edecekleri, Besi İşletmelerinin üst yapılarının Toplu Konut İdaresine veya diğer yüklenicilere Yönetim Kurulunun belirleyeceği şartlarda yaptırılacağı, tahsis yapılan işletmecinin Müteşebbis Heyetin belirleyeceği tüm şartlara uymayı kabul edeceği, arsa tahsisi için müracaat edeceklerden 100 başlık ahırlar için 1.000 TL alınacağı ve adına tahsis yapılmayanların paralarının iade edileceği, hususlarına yer verildiği tespit edilmiştir.

6.2. Söz konusu Yönetim Kurulu kararı kapsamında, arsa tahsisleri ile ilgili düzenlenen ilan metninin mutad vasıtalarla ilgililere duyurulduğu, söz konusu ilan metninde; adına tahsis yapılan işletmecilerin, 1 yıl içerisinde yapım ruhsatı alarak inşaata başlamak ve 2 yıl içerisinde üretime geçmek zorunda olduğu, arsa tahsisi için müracaat edeceklerden ön kayıt bedeli olarak 400 başlık ahırlar için 4000 TL alınacağı ve adına tahsis yapılmayanların paralarının iade edileceğine dair hususlara yer verildiği görülmüştür.

7. **Şikâyetçi tarafından imzalanan Yatırım Taahhütnamesinde;** yatırıma başlama tarihinin 2012 olduğu, yatırımın faaliyete geçeceği tarihin 2013 olduğu, yatırımcının iflas hali dahil yatırıma devam

etmediğinin, mücbir sebepler hariç, organize sanayi bölgesi tarafından öngörülen sürede yatırımı tamamlamadığının, bedelsiz olarak tahsis edilen parsel ile ilgili olarak yapılan denetimler ve düzenlenen raporlar sonucunda, 4562 sayılı Kanunun Geçici 9 uncu maddesi kapsamında ilgili mevzuatta ve bu taahhütnamede belirtilen şartlara uymadığının tespiti halinde herhangi bir yargı kararı aranmaksızın organize sanayi bölgesi organları tarafından yapılan parsel tahsisinin iptal edileceği gibi esaslara yer verildiği, şikâyetçinin de, söz konusu yatırım taahhütnamesinde yer alan esas, koşul, kural ve yöntemlere uyacağını ... Noterliğinin 2011 tarih ve ... yevmiyesinde kayıtlı yatırım taahhütnamesi ile taahhüt ettiği anlaşılmıştır.

8. Taraflar arasında 08/09/2011 tarihinde imzalanan ve 11/07/2011 tarih ve 28 numaralı Müteşebbis Heyet Kararı ile onaylanan kısmen bedelsiz parsel tahsis sözleşmesinde; sözleşmenin konusunun Besi OSB içindeki 13858,88 metrekare yüzölçümlü, 181 ada 194,195,196,197 parsel numaralı parsellerin teşkil ettiği, toplam tahsis bedelinin 291.036,48 TL olduğu, Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen %90 oranındaki kısmen bedelsiz tutar düşüldükten sonra kalan 29.103,64 TL'nin parsel tahsis bedeli olduğu, tahsis bedelinin %25'lik kısmı olan 7.275,90 TL'nin peşin ödeneceği, geriye kalan tutarın, 26/11/2011 tarihinde 7.275,90 TL, 26/03/2012 tarihinde 7.275,90 TL ve 26/07/2012 tarihinde 7.275,90 TL olmak üzere 3 taksitte ödeneceği, taksitlerin vadesinde ödenmediği takdirde, gecikme süresi için, ödenmeyen taksit tutarına T.C. Merkez Bankası tarafından kısa vadeli reeskont ve avans işlemlerine uygulanan faiz oranında gecikme cezası uygulanacağı, taksit ödeme süresinin 3 ayı aşması halinde Yönetmelikte belirtilen mücbir sebep halleri hariç olmak üzere katılımcıya tahsis edilen parselin geri alınacağı, katılımcının tahsis edilen parselin geri alınmasıyla ilgili herhangi bir tazminat talep edemeyeceği, katılımcıdan parselin geri alınması halinde katılımcının o ana kadar yaptığı parsel tahsis bedeli ödemelerine hiçbir faiz ve benzeri hak tahakkuk ettirilmeden tespit edilerek geri alınma tarihinden itibaren en geç ilk mali yılda bütçeye konularak ödeneceği, katılımcının OSB Uygulama Yönetmeliğinin 108 inci maddesi kapsamındaki süre ve yatırım şartları ile en az 10 kişilik istihdam sayısını sağlayarak üretime geçmek zorunda olduğu, OSB tarafından katılımcının Kanun, OSB Uygulama Yönetmeliği, Yönetmelik ve Yatırım Taahhütnamesi ile sözleşme şartlarına uymadığının veya yönetmelikte belirtilen mücbir sebepler hariç öngörülen sürede yatırımın tamamlanmadığının tespiti halinde herhangi bir yargı kararı aranmaksızın parsel tahsisinin iptal edileceği, hususlarına yer verildiği görülmüştür.

C. Olaylar

9. Şikâyetçi M.S. Besi OSB Yönetim Kurulu Başkanlığına 19/01/2010 tarihinde 400 başlık besi parseli tahsisi için başvuruda bulunmuş ve ön müracaat bedeli olarak 4.000 TL yatırmıştır.

10. Besi OSB Müteşebbis Heyetinin 11/07/2011 tarih ve 28 sayılı kararı ile 6562 sayılı Kanunun Geçici 9 uncu maddesi hükümlerine göre %90'ı bedelsiz, %10'u bedelli olmak üzere kendisine toplam 13.858,88 m²'lik 4 adet parsel (arsa) 4084 Sayılı kanun çerçevesinde tahsis edilmiştir.

11. Şikâyetçi Noterliği nezdinde 2011 tarih ve .. nolu yevmiyesinde kayıtlı Yatırım Taahhütnamesini imzalamış (bkz. par. 7), müteakiben 2011 tarihinde şikâyetçiyle ilgili OSB arasında Kısmen Bedelsiz Parsel Tahsis Sözleşmesinin imzalanmıştır (bkz. par. 8)

12. Şikâyetçinin sözleşme, taahhütname ve OSB yönetmeliğinde belirtilen yatırıma başlama ve tamamlama sürelerine ve de taksitle ödeme programında yazılı 2. taksit ve 3.(son) taksitin ödenmesine

ait sürelerle riayet etmemesi üzerine şikâyetçiye uyarı ve ikazda bulunulmuş ayrıca yatırımın tamamlanabilmesi için 6 aylık ek süre verilmiştir.

13. Şikâyetçinin, taahhütname, sözleşme ve mevzuatta belirtilen sürelerinde parsel üzerinde gerekli yatırımını gerçekleştirmemesi nedeniyle, Yönetim Kurulunun 29/05/2014 tarihli ve 08 sayılı kararıyla arsanın tahsisi iptal edilmiş ve Sözleşmenin 5.2. maddesi hükmü gereğince Merkez Bankası reeskont faiz oranı dikkate alınarak hazırlanan geri ödeme tablosu çerçevesinde şikâyetçi tarafından yatırılan toplam arsa bedelinden; süresinde yatırılmayan 2 nci taksit ve hiç yatırılmayan son taksit için hesaplanan toplam 3.237,01 TL'lik kesintinin yapılmasından sonra geriye kalan 18.590,69 TL şikâyetçiye 2015 tarihinde iade edilmiştir.

14. Şikâyetçinin, tarafına yapılan eksik ödeme ve ön müracaat bedelinin iade edilmemesi ile ilgili olarak 2015 tarihli şikâyet dilekçesi ile ikinci kez (bkz. par.2-3) Kurumumuza başvuruda bulunmuştur.

D. Kamu Denetçisi Abdullah Cengiz MAKAS'ın İnceleme ve Araştırma Bulguları

15. Şikâyet konusunun çözümü amacıyla ilgili idareden 20/05/2015 tarihli ve 4057 sayılı yazımızla bilgi-belge talep edilmiş olup, İdarenin 2015 tarihli ve sayılı cevabi yazı ve içeriğine İdarenin Şikâyete İlişkin Açıklamaları başlığı altında yer verilmiştir.

III. HUKUKİ DEĞERLENDİRME VE GEREKÇE

A. İlgili Mevzuat

16. 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu

16.1. “**Tarıma Dayalı İhtisas Organize Sanayi Bölgeleri**” başlıklı 26/A maddesinde; “Tarım ve sanayi sektörünün entegrasyonunu sağlamaya yönelik tarıma dayalı sanayi girdisini oluşturan bitkisel ve hayvansal üretimin ve bunların işlenmesine yönelik sanayi tesislerinin yer alabileceği ve ilgili mevzuatı uyarınca öngörülen biyogüvenlik tedbirlerine uyulması şartıyla Tarıma Dayalı İhtisas OSB kurulabilir. Organize Sanayi Bölgelerine ilişkin olarak Bakanlığa verilmiş olan yetkiler ve görevler, Tarıma Dayalı İhtisas OSB’leri bakımından Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığınca kullanılır ve yerine getirilir. Bu bölgelerin yer seçimi, kuruluşu, imar planı onayı, faaliyeti, işleyişi ve denetimine ilişkin usul ve esaslar, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından hazırlanarak yürürlüğe konulacak ayrı bir yönetmelik ile belirlenir.”, hükmü yer almaktadır.

16.2. “**Geçici 9 uncu maddesi**”nde; “İl ve ilçelerin sosyoekonomik durumları dikkate alınarak OSB’lerdeki parsellerin tamamen veya kısmen bedelsiz tahsisleri Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenir....Yatırımcının bu madde kapsamında belirlenen şartlara uymadığının veya mücbir sebepler hariç öngörülen sürede yatırımın tamamlanmadığının tespiti halinde, herhangi bir yargı kararı aranmaksızın parsel tahsisi iptal edilir. Bu durumda taşınmazın üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin organize sanayi bölgesi tüzel kişiliğine intikal eder, bundan dolayı adına tahsis yapılan kişiler veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz....” hükmü yer almaktadır.

16.3. “**Organlar**” başlıklı 6 ncı maddesinde; organize sanayi bölgelerinin organlarının; Müteşebbis heyet, Yönetim kurulu, Denetim kurulu, Bölge Müdürlüğü olduğu belirtmiş olup, anılan Kanunun “**Müteşebbis heyet**” başlıklı 7 nci maddesinde müteşebbis heyetin görevlerinin sayıldığı, buna göre

Heyetin OSB'nin kuruluş amacını gerçekleştirmek için gerekli kararları ve tedbirleri almak, yer seçimi raporunda belirtilen hususları yerine getirmek, kanun, yönetmelik, kuruluş protokolü ve benzeri düzenlemelerle verilen görevleri yapmak, yönetim ve denetim kurulu çalışmalarını ve hesaplarını ibra etmek, OSB'ye ait para ve diğer kaynakları kuruluş amacına uygun kullanmakla yükümlü ve görevli olduğu, **“Yönetim Kurulu” başlıklı 8 inci maddesinde**, Yönetim kurulunun; kanun, yönetmelik, kuruluş protokolü ve benzeri düzenlemeler ile müteşebbis heyetin kararları çerçevesinde OSB'nin sevk ve idaresini yürütmekle görevli olduğu, düzenlemelerine yer verilmiştir.

16.4. **“Gelirler” başlıklı 12 nci maddesinde**; “OSB'nin gelirleri şunlardır: a)..., l) Diğer gelirler.” hükmüne yer verilmiştir.

17. 22/08/2009 tarihli ve 27327 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği”

17.1. **“Taksitlerin zamanında ödenmemesi” başlıklı 107 nci maddesinde**; Taksitlerin vadesinde ödenmediği takdirde, gecikme süresi için, ödenmeyen taksit tutarına T.C. Merkez Bankası tarafından kısa vadeli reeskont ve avans işlemlerine uygulanan faiz oranında gecikme cezası uygulanacağı, OSB'nin, katılımcının vade tarihinden itibaren 2 ay içinde yazılı başvurusu halinde, taksit ödeme süresini, gecikme cezası uygulamak şartıyla en fazla 6 aya kadar uzatabileceği, yazılı başvuruda bulunmayan veya talebi kabul edilmeyen katılımcının taksit ödeme gecikme süresinin 3 ayı aşması halinde, mücbir sebep halleri hariç olmak üzere, katılımcıya tahsis edilen arsanın geri alınacağı, Katılımcının, arsanın geri alınması nedeniyle herhangi bir tazminat talep edemeyeceği, Katılımcıdan parselin geri alınması halinde, katılımcının o ana kadar yaptığı arsa tahsis bedeli ödemelerine hiçbir faiz ve benzeri hak tahakkuk ettirilmeden tespit edileceği ve geri alınma tarihinden itibaren en geç ilk mali yılda bütçeye konularak ödeneceği, hüküm altına alınmıştır.

17.2. **“İnşaata başlama ve bitirme” başlıklı 108 inci maddesi ise**; Tahsis edilen arsa ile ilgili olarak; Tahsis tarihinden itibaren 1 yıl içerisinde gerçekleştireceği yapıya ait projeleri OSB'ye tasdik ettirerek yapı ruhsatını almayan, Yapı ruhsatı tarihinden itibaren 2 yıl içinde üretime geçmeyen, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğine göre “Çevresel Etki Değerlendirmesine tabi değildir”, “Çevresel Etki Değerlendirmesi gerekli değildir” veya “Çevresel Etki Değerlendirmesi olumlu” kararı almayan, katılımcılara yapılan tahsisin, yönetim kurulu tarafından iptal edileceği, OSB'lerin mücbir sebeplerin varlığı halinde bu süreleri 2 yılı geçmemek şartıyla uzatabileceği, hüküm altına alınmıştır.

18. 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun “Tanımlar” başlıklı 3 üncü maddesinde, Kamu geliri; Kanunlarına dayanılarak toplanan vergi, resim, harç, fon kesintisi, pay veya benzeri gelirler, faiz, zam ve ceza gelirleri, taşınır ve taşınmazlardan elde edilen her türlü gelirler ile hizmet karşılığı elde edilen gelirler, borçlanma araçlarının primli satışı suretiyle elde edilen gelirler, sosyal güvenlik primi kesintileri, alınan bağış ve yardımlar ile diğer gelirler olarak tanımlanmıştır.

B. Hukuka ve Hakkaniyete Uygunluk Yönünden Değerlendirme

19. Şikâyetçi, Kurumumuza yapmış olduğu şikâyet başvurusunda (par.4) özetle; Tarıma Dayalı İhtisas Besi OSB Müdürlüğünce kendisine kısmen bedelsiz (25.827,70) tahsisi yapılan arsada ekonomik koşullarının elvermemesi nedeniyle yatırımdan vazgeçmesi üzerine arsa tahsisinin iptal edildiğini belirtmiş ve eksik ödenen 7.237,01 TL ve 4.000 TL giriş ücretinin şahsına iade edilmesini talep etmiştir.

20. 9-14 numaralı paragraflarda belirtildiği üzere, şikâyetçinin, Besi OSB Yönetim Kurulu Başkanlığına 2010 tarihinde 400 başlık besi parseli tahsisi için dilekçeyle başvuruda bulunduğu, kısmen bedelsiz parsel tahsisi için yayımlanan ilanda belirtilen ön müracaat bedelini Nisan/2011 döneminde ilgili OSB'nin banka hesabına yatırdığı, takip eden süreç içerisinde Besi OSB Müteşebbis Heyetinin kararı doğrultusunda şikâyetçiye gerekli tahsisin yapıldığı, bunun üzerine ilgili mevzuat çerçevesinde şikâyetçi tarafından yatırım taahhütnamesinin imzalandığı, akabinde Besi OSB ile kısmen bedelsiz parsel tahsis sözleşmesinin imzalandığı tespit edilmiştir.

21. Şikâyetçinin, 7 ve 8 inci paragraflarda detaylarına yer verilen yatırım taahhütnamesi ile kısmen bedelsiz parsel tahsis sözleşmesi hükümleri ve OSB yönetmeliğinde belirtilen yatırıma başlama ve tamamlama sürelerine ve de taksitle ödeme programında yazılı sürelerle riayet etmemesi nedeniyle kendisine yazı ile gerekli uyarı ve ikazların Besi OSB tarafından yapıldığı, yine ilgili OSB tarafından şikâyetçiye, inşaata başlama ve ödeme planına ilişkin sürelerle uyulması ve yatırımın tamamlanabilmesi için 6 aylık ek süre verildiği, bu süre uzatımında da taahhüdün yerine getirilmemesi halinde, arsa tahsisinin iptal edileceğinin yazılı olarak kendisine bildirildiği görülmüştür.

22. Şikâyetçinin, kendisine yapılan tüm bu bildirimlere ve verilen ek sürelerle rağmen yatırıma başlamadığı ve taksitlerinin birini süresinde ödemediği son taksiti ise hiç ödemediği anlaşılmıştır. Şikâyetçinin, taahhütname, sözleşme ve mevzuatta belirtilen sürelerde, parsel üzerinde gerekli yatırımını gerçekleştirmemesi nedeniyle, Yönetim Kurulunun kararıyla parsel tahsisinin iptal edilerek Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin ilgili hükmü ile kısmen bedelsiz parsel tahsis sözleşmesinde yer alan benzer düzenleme çerçevesinde Merkez Bankası reeskont faiz oranı dikkate alınarak süresi içerisinde ödenmeyen taksitlere ilişkin gecikme cezaları hesaplanmış, şikâyetçinin arsa tahsisi için ödediği tutardan hesaplanan bu gecikme cezaları düşüldükten sonra kalan kısmın şikâyetçiye ödendiği tespit edilmiştir.

23. Konuya ilişkin mevzuata bakıldığında, Tarıma Dayalı İhtisas Besi Organize Sanayi Bölgesinin, 4562 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde, İl Özel İdaresinin %59, Belediyesinin %29, Ticaret ve Sanayi Odasının %6 ve Tarımsal Kalkınma(Besi) Kooperatifinin %6'lık katılımıyla Mülga Sanayi Bakanlığı nezdinde 2004 yılında kurulduğu ve Bakanlığın ... sicil nosunda kaydı yapılarak Özel Hukuk Tüzelkişiliği kazandığı tespit edilmiştir.

24. **4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun “Organlar” başlıklı 6 ncı, “Müteşebbis heyet” başlıklı 7 nci ve “Yönetim Kurulu” başlıklı 8 inci maddesi ile benzer düzenlemeyi içeren Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 35 inci maddesi ve 41 inci maddeleri incelendiğinde; idarece tesis edilen şikayete konu işlemin idarenin görev ve yetkisi dahilinde olduğu, öte yandan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin (bkz. par.17) 107 nci ve 108 inci maddeleri ile şikâyetçi tarafından imzalanan yatırım taahhütnamesi ile kısmen bedelsiz parsel tahsis sözleşmesinin ilgili hükümleri somut olayımız çerçevesinde birlikte incelendiğinde şikâyetçinin parsel tahsis ve teslim tarihi olan 11/07/2011 tarihinden itibaren 1 yıllık süre içerisinde (11/07/2012 tarihine kadar) yatırıma başlayacağını ve yatırımın 11/07/2013 tarihi itibarıyla faaliyete geçeceğini taahhüt etmesine karşın bu süre içerisinde yatırıma başlamadığı, ilgili OSB Müteşebbis Heyetince 30/07/2013 tarih ve 35 sayılı kararla kendisine 6 aylık ek süre verildiği halde yine bu süre içerisinde yükümlülüğünü yerine getirmediği anlaşıldığından, ilgili OSB Yönetim Kurulunun 29/05/2014 tarih ve 08 sayılı kararıyla aldığı parsel tahsisinin iptalinde hukuka aykırılık olmadığı tespit edilmiştir.**

25. Bununla birlikte, Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 107 nci maddesi (bkz par. incelendiğinde tahsis edilen parsellerin bedellerinin, taksit süreleri içerisinde ödenmemesi halinde, gecikme süresi için, ödenmeyen taksit tutarına T.C. Merkez Bankası tarafından kısa vadeli reeskont ve avans işlemlerine uygulanan faiz oranında gecikme cezası uygulanacağı açıktır. **Dolayısıyla taraflar arasında imzalanan kısmen bedelsiz parsel tahsis sözleşmesi uyarınca gerekli tahsis işlemini yaparak edimini yerine getiren ilgili OSB'nin sözleşmenin diğer tarafı olan ve muaccel hale gelen taksitleri süresinde ödemeyerek temerrüde düşen şikâyetçiden, edimin gereği gibi yerine getirilmemesi dolayısıyla yoksun kaldığı bedel için yukarıdaki ilgili mevzuat çerçevesinde gecikme cezası talep etmesinde herhangi bir hukuka aykırılık bulunmamaktadır.**

26. Öte yandan şikâyetçinin, Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 107. maddesinde ve kısmen bedelsiz parsel tahsis sözleşmesinin 5.2 maddesinde yer alan, "Katılımcıdan parselin alınması halinde katılımcının o ana kadar yaptığı parsel tahsis bedeli ödemelerine hiçbir faiz ve benzeri hak tahakkuk ettirilmeden tespit edilir ve geri alınma tarihinden itibaren en geç ilk mali yılda bütçeye konularak ödenir." hükmü gereğince ödemiş olduğu arsa tahsis bedeli olan 25.827,70 TL'nin geri ödenmesi sırasında herhangi bir kesinti yapılmasının hukuka aykırı olduğu yönündeki şikâyeti değerlendirildiğinde ise; **söz konusu maddenin düzenlemesindeki amacın katılımcıların daha önce yapmış oldukları ödemelerin iadesi sırasında, katılımcıların lehine herhangi bir ek faiz ve benzeri hakkın tahakkuk ettirilmesinin önüne geçmek olduğu, dolayısıyla hal böyleyken şikâyetçinin ilgili maddeye istinaden tarafından yapılan kesintinin iadesi talep etmesinin ilgili hükmü yanlış yorumlamasından ileri geldiği sonucuna varılmakla bu açıdan da hukuka aykırılık olmadığı kanaatine varılmıştır.**

27. Şikâyetçinin, arsa tahsis başvurusu için ödemiş olduğu ön müracaat bedelinin tarafına iade edilmesine yönelik başvurusuyla ilgili olarak; ilgili OSB'den ön müracaat bedelinin katılımcılardan hangi amaçlarla alındığı sorulmuş olup OSB tarafından, ön müracaat bedellerinin, katılımcıların bölge içerisinde yapacakları yatırım konusunda ciddi ve samimiyetlerinin anlaşılması ve gerçek yatırımcıların tespiti amacıyla OSB'nin karar mercilerinin belirlediği kıstas ve şartlar çerçevesinde ayırım gözetilmeksizin tüm arsa tahsisi talebinde bulunan müracaat sahiplerinden alındığı belirtilmiştir.

28. Ön müracaat bedelinin yasal dayanağı ilgili OSB'ye sorulduğunda, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 7 ve 8 inci maddeleri ile Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliğinin 35 ve 41 inci maddeleriyle Besi Organize Sanayi Bölgesinin Müteşebbis Heyeti ve Yönetim Kurulu, OSB ile ilgili yapılacak iş ve işlemlerde şartlar belirlemeye ve bu konularda karar ittihaz etmeye yetkili kılındığı, bu yetki dahilinde Yönetim Kurulunca alınan 14/07/2006 tarih ve 23 sayılı karar ile arsa tahsisi için müracaat edeceklerden kayıt parası alınacağı, adına tahsis yapılmayanlara paralarının iade edileceğine dair karar alındığı, ön müracaat bedelinin 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 12 nci maddesinde yer alan "Diğer Gelirler" kapsamında değerlendirildiği ve kayıtlarda takip edildiği bilgisi verilmiştir.

29. 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununun 3 üncü maddesinde, kamu gelirlerinin tanımı yapılmış olup söz konusu tanımda, kamu gelirlerinin kanuna dayanılarak toplanan gelirlerden oluştuğu belirtilmiştir. Bu tanımdan anlaşılacağı üzere, kamu idareleri tarafından konulan mali yükümlülüklerin kanuni dayanağının olması gerektiği açıktır.

30. Yukarıda yer alan ilgili mevzuat hükümleri kapsamında, ön müracaat-kayıt bedelinin, OSB'nin yasalar çerçevesinde yetkili kılınan organlarınca konulduğu ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 12 nci maddesi gereğince OSB'nin yasal gelirleri içerisinde düzenlendiği değerlendirildiğinden kanuni dayanağa sahip ön müracaat bedelinin "kamu geliri" olduğu anlaşılmıştır. Dolayısıyla 28 inci paragrafta değinildiği üzere, OSB ile ilgili yapılacak iş ve işlemlerde şartlar belirlemeye **Müteşebbis Heyet ve Yönetim Kurulu yetkili olduğundan** bir kamu geliri olan ön müracaat bedelinin hangi şartlarda iade edileceğine de bu organların karar vereceği açıktır.

31. **Somut olayımıza ilişkin OSB Yönetim Kurulu kararına bakıldığında; ön müracaat bedelinin, sadece kendilerine tahsis yapılmayanlara iade edileceğine dair bir karar alındığı** ve bununla mutad vasıtalarla tahsis talebinde bulunacaklara ilan edildiği, dolayısıyla bu şartların şikâyetçi tarafından da tahsis öncesinde bilindiği, ayrıca arsa tahsisinin iptalinde idarenin herhangi bir hukuka aykırı işleminin de bulunmadığı, aksine iptalin, şikâyetçinin sözleşme ve yatırım taahhütnamesinde belirtilen şartlara riayet etmemesinden kaynaklandığı, öte yandan arsa tahsisi için yapılan başvurulardan alınan ön müracaat bedelinin, başvuru sahiplerinin samimi olup olmadığı konusunda önemli ve genel bir uygulama olduğu, kendisine arsa tahsisi yapılan şikâyetçinin sözleşme hükümlerini yerine getirmemesi nedeniyle idarenin zarara uğradığı gözetildiğinde, bu zararın tazmini açısından bir güvence niteliğindeki ön müracaat bedelinin iade edilmemesi hususunun devleti mali politikası çerçevesinde hukuka ve hakkaniyete aykırı olmadığı kanaati ve sonucuna varılmıştır.

C. İnsan Hakları Yönünden Değerlendirme

32. T.C. Anayasasının "Kanun Önünde Eşitlik" başlıklı 10 uncu maddesinde ifadesini bulan eşitlik ilkesinin, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin 13 üncü maddesindeki etkili başvuru hakkının ve 17 inci maddesindeki hakları kötüye kullanma yasağının ihlal edildiğine dair herhangi bir bulgu ve bilgiye rastlanmadığı gibi şikâyete konu olayda, Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi ile İnsan Hakları Avrupa Sözleşmesinde yazılı ve güvence altına alınmış olan haklara da aykırı bir durum tespit edilememiştir.

D. İyi Yönetim İlkeleri Yönünden Değerlendirme

33. 28/03/2013 tarihli ve 28601 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin "İyi Yönetim İlkeleri" başlıklı 6 ncı maddesinde, Kurumun, inceleme ve araştırma yaparken insan haklarına dayalı adalet anlayışı içinde; kanunlara uygunluk, ayrımcılığın önlenmesi, ölçülülük, yetkinin kötüye kullanılmaması; eşitlik, tarafsızlık, dürüstlük, nezaket, şeffaflık, hesap verilebilirlik, haklı beklentiye uygunluk, kazanılmış hakların korunması, dinlenilme hakkı, savunma hakkı, bilgi edinme hakkı, makul sürede karar verme, kararların gerekçeli olması, karara karşı başvuru yollarının gösterilmesi, kararın geciktirilmeksizin bildirilmesi, kişisel verilerin korunması gibi iyi yönetim ilkelerine uygun işlem ve eylem ile tutum veya davranışta bulunup bulunmadığını gözetileceği düzenlenmiştir. Söz konusu Yönetmelik hükmünde yer alan ilkelerin kaynağını teşkil eden Avrupa Birliği Temel Haklar Şartının 41 inci maddesinde de iyi yönetim hakkından bahsedilmekte olup benzer ilkelere Avrupa parlamentosu tarafından kabul edilen "Avrupa Doğru İdari Davranış Yasası'nda da yer verilmiştir.

34. İlgili idareden istenilen bilgi ve belgelerin süresi içinde gerekçeli olarak gönderildiği; ayrıca 12/02/2015 tarihli Gönderme Kararı akabinde Kurumumuza intikal eden cevabi yazıdan da anlaşıldığı üzere şikâyetçiye gerekli bilgilendirmenin yapıldığı dolayısıyla, "**kanunilik**", "**makul sürede karar**

verme”, “kararların gerekçeli olması” ilkelerine uygun harekete edildiği görülmüştür. Ancak, “karara karşı başvuru yolları ve sürelerinin belirtilmesi” ilkesine idarenin uymadığı tespit edilmekle, idareden bu hususa bundan böyle de uyması beklenmektedir.

IV. HAK ARAMA ÖZGÜRLÜĞÜNE İLİŞKİN YASAL MEVZUAT

A. Dava Açma Süresinin Yeniden Başlaması

35. 14/6/2012 tarihli ve 6328 sayılı Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun 21 inci maddesinin birinci fıkrası uyarınca, durmuş olan dava açma süresi gerekçeli kararın ilgiliye tebliğinden itibaren kaldığı yerden işlemeye başlayacaktır.

B. Yargı Yolu

36. 2709 Sayılı 1982 Anayasası'nın Temel Hak ve Hürriyetlerin Korunması başlıklı 40 ıncı maddesinin ikinci fıkrasında, “Devlet, işlemlerinde, ilgili kişilerin hangi kanun yolları ve mercilere başvuracağını ve sürelerini belirtmek zorundadır.” hükmü yer almakta olup, 6328 sayılı Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun 20 nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, ilgili idarenin işlemine 30 günlük dava açma süresinden arta kalan süre içinde Samsun Vergi Mahkemelerine yargı yolu açıktır.

V. KARAR

Yukarıda açıklanan gerekçe ve dosya kapsamına göre, **ŞİKAYETİN REDDİNE**,

Kararın, şikayetçiye, Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı'na ve Tarıma Dayalı İhtisas Besi Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'ne tebliğine,
Türkiye Cumhuriyeti Kamu Başdenetçisi'nce karar verildi.

e-imzalıdır

M.Nihat ÖMEROĞLU
Kamu Başdenetçisi