



SAYI : 94019529-101.07.04-E.1093

BAŞVURU NO : 2017/10297

KARAR TARİHİ : 23/01/2018

TAVSİYE KARARI

BAŞVURAN :

BAŞVURAN VEKİLİ / TEMSİLCİSİ :

BAŞVURUYA KONU İDARE :

Ankara Büyükşehir Belediye
Başkanlığı

BAŞVURUNUN KONUSU :

Başvuranın, kira yardımı
ödenmesi talebi hakkındadır.

BAŞVURU TARİHİ :

2.8.2017

I. BAŞVURANIN İDDİA VE TALEPLERİ

1) Başvuran ...; Ankara Büyükşehir Belediyesi ile arsa ve tesis karşılığında konut sözleşmesi imzaladığı, İdarenin sözleşmede yer alan taahhütlerini yerine getirmediği, açtığı dava sonucunda enkaz bedeli ile dava tarihine kadar olan kira bedelini İdareden tahsil ettiği, ancak dava tarihi sonrasındaki kira bedelinin kendisine ödenmediğinden bahisle alacağının ödenmesini talep etmektedir.

II. İDARENİN BAŞVURUYA İLİŞKİN AÇIKLAMALARI

2) Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı Özel Projeler ve Dönüşüm Daire Başkanlığının 30/11/2017 tarihli ve E.125574 sayılı yazısı ve ekleri ile Mali Hizmetler Dairesi Başkanlığının 06/12/2017 tarihli ve E.127504 sayılı yazısı ve eklerinde özetle; başvuran ile Başkanlıkları arasında 28/05/2009 tarihli sözleşmenin imzalandığı, başvuranın 29/04/2010 tarihli tapu senedi ile hissesini Başkanlıklarına devrettiği, 19/07/2010 tarihinde 17.527,10 TL kamulaştırma bedelinin başvurana ödendiği, Ankara 14. Asliye Hukuk Mahkemesinin E.2014/45, K.2014/260 sayılı kararına konu 9.713,36 TL ödemenin de 20/04/2015 tarihinde başvurana yapıldığı, başvurana ait gecekondunun Başkanlıklarına teslim edilmediği, yıkım işlemlerinin Temmuz 2017 tarihinde başladığı, bu doğrultuda kira yardımı ödemelerinin de tüm hak sahipleri için bu tarihte başladığı, başvurana önceki dönem için kira yardımı ödenmesi durumunda diğer hak sahipleri açısından eşitsizlik yaratılacağı, Belirtilmiştir.

III. İLGİLİ MEVZUAT

3) 2709 sayılı T.C. Anayasasının “Dilekçe, bilgi edinme ve kamu denetçisine başvurma hakkı” başlıklı 74 üncü maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkralarında; “Herkes, bilgi edinme ve kamu denetçisine başvurma hakkına sahiptir. Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığına bağlı olarak kurulan Kamu Denetçiliği Kurumu idarenin işleyişiyle ilgili şikâyetleri inceler.”,

4) 6328 sayılı Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun "Kurumun Görevi" başlıklı 5 inci maddesinin birinci fıkrasında; “Kurum, idarenin işleyişiyle ilgili şikâyet üzerine, idarenin her türlü eylem ve işlemleri ile tutum ve davranışlarını; insan haklarına dayalı adalet anlayışı içinde, hukuka ve hakkaniyete uygunluk yönlerinden incelemek, araştırmak ve idareye önerilerde bulunmakla görevlidir.”,

5) Başvuran ile İdare arasında imzalanan 28/05/2009 tarihli “Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Arsa ve Tesis Karşılığı Konut Sözleşmesinin”;

5.1) “1. Haksahibi ...’nun Taahhütleri” başlığı altında; “A. ...adresinde bulunan tesisin elektrik, su, vergi, doğalgaz vb. ilişkileri kesildikten sonra 7 gün içerisinde boş olarak teslim edecektir.”,

5.2) “2. Haksahibi ...’nun Alacakları” başlığı altında; “...17.527,10 TL bedel ... adına tapusunu Ankara Büyükşehir Belediyesine devrettikten ve 2250 analiz nolu tesisinin elektrik, su, vergi, doğalgaz vb. ilişkileri kesildikten ve boş olarak teslim ettikten sonra peşin ödenecektir.”,

5.3) “Ankara Büyükşehir Belediyesinin Taahhütleri” başlığı altında; “B. ...Kira yardımı, tesisin tüm ilişkileri kesilerek boş olarak teslim edildiği takip eden ay içerisinde başlayacak, yapılan sözleşme gereği hak edilen konut hak sahibine teslim edilinceye kadar devam edecektir.”

6) Ankara 14. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2014/45 Esas, 2014/460 Karar numaralı kararında; “...Yargıtay 13. Hukuk Dairesinin 2013/30576-32015 sayılı Kararında “Taraflar arasında 28/5/2009 tarihli arsa ve tesis karşılığı konut sözleşmesi imzalandığı sözleşme ile tesisin tüm ilişkileri kesilerek boş olarak teslim edildiği tarihi takip eden aydan itibaren hak sahibine kira yardımının yapılacağına kararlaştırıldığı dosya kapsamından anlaşılmakta olup, bu hususlar çekişmesizdir. Uyuşmazlık kira yardımının başlayacağı taşınmazın boş olarak teslim edildiği tarihin hangisi olacağı noktasındadır. Sözleşmenin hak sahibinin alacakları bölümünde analiz raporu ile belirlenen ve gerekli düşümler yapıldıktan sonra kalan su, vergi, doğalgaz vb. ilişkileri kestirdikten ve boş olarak kararlaştırılmış, sözleşme ile kararlaştırılan miktarın 19/07/2010 tarihinde davacıya ödendiği tarafların kabulündedir. **Bu durumda tesisin davalıya (Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı) 19/07/2010 tarihinde teslim edilmiş olduğunun kabulü gerekir...**”

Hükümleri yer almaktadır.

IV. KAMU DENETÇİSİ YAHYA AKMAN’IN KAMU BAŞDENETÇİSİ’NE ÖNERİSİ

7) İdarenin, dava tarihi (30/04/2012) ile yıkım tarihi (Temmuz 2017) arasındaki kira yardımını ödememesi işleminin hukuka ve hakkaniyete aykırı olduğu tespitiyle tavsiye karar önerisinde bulunulmuştur.

V. DEĞERLENDİRME VE GEREKÇE

A. Hukuka, Hakkaniyete ve İnsan Haklarına Uygunluk Yönünden Değerlendirme

- 8) Başvuran, İdare ile yapmış olduğu sözleşme kaynaklı kira yardımının tarafına ödenmesi talebiyle Kurumumuza başvurmuştur. Başvuran Mahkemece tescil edilen teslim tarihinden (19/07/2010) açmış olduğu dava tarihine kadar (30/04/2012) ve Temmuz 2017 dönemi sonrasında kira yardımı bedelini tahsil etmiş olup, dava tarihi sonrası Temmuz 2017 tarihine kadar ödenmemiş olan kira yardımının kendisine ödenmesini talep etmektedir.
- 9) Başvuran ile İdare arasında imzalanan 28/05/2009 tarihli sözleşme tarafların hak ve yükümlülüklerini düzenlemektedir (Bkz. 5). Sözleşme uyarınca başvuran taşınmazını elektrik, su, vergi, doğalgaz vb. ilişkileri kesildikten sonra boş olarak teslim etmekle, İdare ise teslim sonrasında kamulaştırma bedeli ve kira yardımı ödemekle mükelleftir. Dava sonucunda hükmedilen bedelin ödenmesi, enkaz bedelinin ödenmesi ve diğer sözleşme unsurları hakkında başvuran ve İdare arasında bir uyuşmazlık bulunmama ile birlikte, uyuşmazlık konusunun teslim tarihinin tespiti olduğu görülmektedir.
- 10) İdare taşınmazın kendisine teslim edilmediği ve kira yardımının yıkım işlemi başladıktan sonra ödenmesi gerektiğini belirtmekte, başvuran ise taşınmazın İdareye teslim edilmiş olduğu ve dava tarihinden itibaren kira yardımının ödenmesi gerektiğini iddia etmektedir.
- 11) Dosya kapsamında yer alan bilgi ve belgelerin tetkiki neticesinde; 29/04/2010 tarihli tapu senedi ile başvuranın hissesinin İdare adına tescil edildiği, Yargıtay 13. Hukuk Dairesinin konuya ilişkin kararında ise teslim tarihinin 19/07/2010 tarihi olarak esas alınması gerektiği belirtilmektedir. Yargıtay 13. Hukuk Dairesinin anılan kararında; başvuran ile İdare arasında imzalanan sözleşme gereğince kamulaştırma bedelinin taşınmazın boş olarak teslim edilmesinden sonra peşin olarak ödeneceği, söz konusu ödemenin ise 19/07/2010 tarihinde yapıldığı göz önüne alındığında teslim tarihi olarak bu tarihin esas alınması gerektiği yönünde karar verilmiştir (Bkz. 5, 6).
- 12) Hisse devri tescilinin 29/04/2010, taşınmazın boş olarak teslimi karşılığı yapılan ödemenin ise 19/07/2010 tarihli olduğu göz önüne alındığında, sözleşme kapsamında başvuranın kendi üstüne düşen yükümlülüğü yerine getirdiği ve İdarenin bunun karşılığında yükümlülüklerinden kamulaştırma bedelini ödediği ancak kamulaştırma bedeli ile aynı koşula (taşınmazın boş olarak teslimi) bağlı kira yardımı ödemesini tam olarak gerçekleştirmediği görülmektedir.
- 13) Somut olayın değerlendirilmesi neticesinde; İdarece, mahkeme kararı doğrultusunda, başvurana teslim tarihi olan 19/07/2010 ile dava tarihi olan 30/04/2012 arasındaki sözleşme kaynaklı kira yardımı bedelinin ödendiği, ancak dava tarihi ile yıkım tarihi olan Temmuz 2017 arasındaki kira yardımı bedelinin başvurana ödenmediği tespit edilmiştir.
- 14) Teslim tarihinin 19/07/2010 olarak Mahkeme tarafından tescil edildiği, İdarenin teslim karşılığında kamulaştırma bedelini de ödediği göz önüne alındığında, İdarenin taşınmazın teslim edilmediği yönündeki beyanı uygun görülmemektedir. Kamulaştırma bedeli ve kira yardımının ödenmesinin aynı koşula bağlı olduğu tespiti doğrultusunda, kamulaştırma bedeline hak kazanan başvuranın kira yardımına da hak kazanacağı ortadadır. Dolayısıyla, mahkeme kararı doğrultusunda dava tarihine kadar ödenilen kira yardımı bedelinin dava tarihi sonrası yıkım tarihine kadar da ödenmesi gerekmektedir.
- 15) **Kurumumuzca yapılan değerlendirme neticesinde;** İdarenin, dava tarihi (30/04/2012) ile yıkım tarihi (Temmuz 2017) arasındaki kira yardımını ödememesi işleminin hukuka ve hakkaniyete aykırı olduğu sonuç ve kanaatine varılmıştır.

B. İyi Yönetim İlkeleri Yönünden Değerlendirme

16) İyi yönetim ilkelerine 28/03/2013 tarihli ve 28601 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin "İyi yönetim ilkeleri" başlıklı 6 ncı maddesinde yer verilmiş olup; İdarenin **haklı beklentiye uygunluk ve karara karşı başvuru yollarının gösterilmesi** ilkelerine uymadığı tespit edildiğinden, İdarenin bahse konu ilkelere uygun davranması önerilmektedir.

VI. HAK ARAMA ÖZGÜRLÜĞÜNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

17) 6328 sayılı Kanunun 21 inci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, bu Tavsiye Kararının idareye tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde idare tarafından herhangi bir eylem ya da işlem tesis edilmezse (varsa) dava açma süresinden kalan süre işlemeye devam edecek olup Ankara Asliye Hukuk Mahkemelerinde yargı yolu açıktır.

VII. KARAR

Açıklanan gerekçelerle **BAŞVURUNUN KABULÜNE;**

Başvuranın dava tarihi ile yıkım tarihi arasındaki kira yardımının ödenmesi hususunda **ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA TAVSİYEDE BULUNULMASINA,**

6328 sayılı Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun 20 nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığınca bu karar üzerine tesis edilecek işlemin otuz gün içinde Kurumumuza bildirilmesinin zorunlu olduğuna,

Kararın **BAŞVURAN ve ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA** tebliğine,

Türkiye Cumhuriyeti Kamu Başdenetçisince karar verildi.

e-imzalıdır

Şeref MALKOÇ
Kamu Başdenetçisi