

**Y3HD****Esas : 2023/1438****Karar : 2024/641****Tarih : 15.02.2024****Uyuşmazlık, davalı Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulunun arsa tahsisinin iptaline yönelik kararı ile arsanın yeniden 3. kişiye tahsisi kararının iptali istemine ilişkindir.**

---

---

**YARGITAY 3. HUKUK DAİRESİ KARARI:**

MAHKEMESİ: Kayseri Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi

SAYISI: 2022/2779 E., 2022/2775 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ: Kayseri 2. Asliye Ticaret Mahkemesi

SAYISI: 2021/612 E., 2022/678 K.

Taraflar arasındaki yönetim kurulu kararının iptali davasından dolayı yapılan yargılama sonunda İlk Derece Mahkemesince davanın reddine karar verilmiştir.

Kararın davacılar vekili tarafından istinaf edilmesi üzerine, Bölge Adliye Mahkemesince başvurunun esastan reddine karar verilmiştir.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davacılar vekili tarafından duruşma istemli temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, 15.02.2024 tarihinde duruşma yapılmasına ve duruşma gününün taraflara davetiye ile bildirilmesine karar verilmiştir.

Belli edilen günde gelen davacılar vekili Avukat ... ile davalı vekili Avukat ... ve ferî müdahil vekili Avukat ..., 'in sözlü açıklamaları dinlendikten sonra işin incelenerek karara bağlanması için uygun görülen saat 14.00'te Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlenerek dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

**I. DAVA**

Davacılar vekili; davacılarından ..., ile davalı arasında 2001 yılında parsel tahsis sözleşmesi imzalanıp 02.01.2018 tarihinde inşaat yapı ruhsatı alınmak sureti ile inşaat çalışmalarına başlanmış olduğunu, davalı idarenin bu tarihe kadar davacının da aralarında bulunduğu kişilere karşı herhangi bir işlem başlatmadığını, ruhsatın alınmasından itibaren belirlenen sürede işin tamamlanması mümkün olmayınca davacı tarafından süre uzatım talebinde bulunulduğunu, benzer şekilde süre talep eden tüm şirketlerin talepleri kanuna ve hakkaniyete uygun bir şekilde uzatılmış iken davacıya onlardan çok daha kısa bir zaman dilimi için süre uzatımı verildiğini, bugüne kadar şirketlere verilen süre uzatımlarının listesinin talep edildiğini ancak davalının verileri paylaşmaktan imtina ettiğini, davacının tescilden sonra üzerine düşen bütün sorumlulukları eksiksiz yerine getirdiğini, talep olunan aidat, yol katılım bedelleri, alt yapı bedelleri vs. tam ve eksiksiz olarak ödendiğini ancak davalı tarafından tahsis edilen parselin zamanında bitirmediği için 28.07.2021 tarihli yönetim kurulu toplantısı ile tahsisinin iptal edildiğinin bildirildiğini, sözlü olarak iptalden sonra diğer davacı şirket adına yapılacak başvuru ile parselin yeniden tahsis edileceği belirtilerek davacının bekletildiğini, sonrasında da arsa üzerinde daha nitelikli yatırım yapabilecek yatırımcılar bulunduğu ve bunun değerlendirileceğinin beyan edildiğini, davalının gerek tahsisin iptali gerek yeniden tahsis sürecindeki tutumunun eşitlik ilkesine aykırılık teşkil ettiğini ileri sürerek; tahsisin iptaline ilişkin yönetim kurulu kararının iptalini, ayrıca davacıya ait arsanın haksız olarak bir başka kişiye tahsis edilmiş olması halinde bu tahsise ilişkin kararın da iptal edilmesini talep etmiştir.

**II. CEVAP**

1. Davalı vekili; taraflar arasında 08.02.2002 tarihli tahsis sözleşmesi imzalandığını, sonrasında davalı tarafından davacı ...'a muhtelif tarihlerde gerek sözlü gerek yazılı uyarılarda bulunulan parsel üzerinde hiçbir yatırım gerçekleştirilmemiş olduğu hususu hatırlatılmış olmasına rağmen davacının uzun süre söz konusu parselde hiçbir yatırım girişiminde bulunmadığını, aidat ödeme yükümlülüklerini de cebri icra yolu ile yerine getirdiğini, tüm uyarılara rağmen 02.01.2018 tarihinde sadece yapı ruhsatının alındığını,

ruhsat süresi bittikten sonra davacıya talebi üzerine verilen ek süre içerisinde de herhangi bir yatırım yapılmadığını, davacı gibi ek süre talebinde bulunan diğer katılımcılara mevcut ekonomik şartlar ve pandemi nedeniyle ek süre verildiğini, artan talepler karşısında atıl kalan parsellerin biran önce yatırıma geçebilmesi ve kuruluş amacının da gerçekleştirilmesi için mevzuatta belirtilen şekilde tahsis iptal işlemlerinin gerçekleştirildiğini, 28.07.2021 tarihli yönetim kurulu kararında davacının tahsis iptali ile ilgili karar alındığını, iptal edilen parseller ile ilgili duyurular gerek davalıya ait internet sitesi gerek sosyal medya hesapları üzerinden paylaşılmakta olup tahsis iptali nedeniyle boşalan 969 ada 1 parsel numaralı sanayi parseli için 19 başvuru yapılmış olduğunu, bu başvuruların incelenmesi sonucu en kısa zamanda inşaata başlayarak üretime geçeceği kanaatine varılan Formalp Mühendislik Ltd. Şti'ne arsanın tahsis edilmesine karar verildiğini, davacı adına vekaleten avukatı tarafından tahsisin iptaline dair karara itiraz edildiğini, Bakanlığa süre uzatım talebinde bulunulacağı ve başvuru sonucunun beklenmesi ile tahsisi iptal edilen parselin 3. kişilere tahsis edilmemesinin talep edildiğini, bu yöndeki taleplerinin de reddedildiğini, davalı tarafından yürütülen tahsis iptali ve boş parselin başka bir yatırımcıya tahsisi hususundaki işlemlerin hukuka ve mevzuata uygun şekilde gerçekleştirildiğini, davacının delil listesine bakıldığında da iptal edilen parselde iddia ettiği gibi yatırım gerçekleştirebileceğini gösteren hiç bir somut delil bulunmadığını, davalı tarafından aynı durumda olan katılımcılara farklı muameleler yapıldığı, eşitlik ilkesine aykırılık teşkil eden işlemlerinin bulunduğu iddialarının da gerçeği yansıtmadığını, gerçekleştirilen tahsis iptali sonrasında söz konusu parselin yönetim kurulu kararı ile hukuka uygun şekilde başka bir yatırımcıya tahsis edilmiş olduğunu savunarak, davanın reddini istemiştir.

2. Feri müdahil vekili; dava konusu parselin müvekkili şirkete tahsis usulünün yasal tüm koşullar dahilinde hukuka uygun şekilde gerçekleştiğini, davacı şahsın 2001 yılından beridir hiç bir tasarrufta bulunmadığının sabit olduğunu, bu dava ile müvekkilinin mağdur edildiğini beyan etmiştir.

### III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; alınan bilirkişi heyeti raporunda keşif tarihi itibari ile tahsise konu taşınmazın ham toprak durumunda olduğu görülmekle davacının verilen süreler içerisinde herhangi bir işlem yapmadığının anlaşıldığı, davalının davacı ile benzer koşullarda olup verilen sürelerle rağmen gerekli işlemleri yapmayan diğer firma ve şirketler yönünden de tahsis kararlarının iptali yönünde karar verdiği, bu itibarla eşitliğe aykırı bir uygulamanın söz konusu olmadığı, tahsisin iptali kararının ilgili Yönetmeliğe uygun ve yerinde olduğu gerekçesiyle; davanın reddine, 11.01.2022 tarihli ara karar ile verilen tedbir kararının kaldırılmasına karar verilmiştir.

### IV. İSTİNAF

#### A. İstinaf Yoluna Başvuranlar

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı, süresi içinde davacılar vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

#### B. İstinaf Sebepleri

Davacılar vekili; davacı ... hakkında verilen arsa tahsis işleminin iptaline ilişkin 28.07.2021 tarihli kararın yerinde olmadığını, davacının kendisine verilen süre zarfında projelerini çizdirip yatırım teşvik belgelerini aldığını, makinaların siparişlerini verdiğini, bütün bunların yapılmasının dahi ciddi bir zaman aldığını, ayrıca davacının yabancı ülkelerden getirdiği makinaları milli teknolojiler ile koordine ederek milli ürünler üretme çabasında olduğunu, idareye tanınan takdir yetkisinin eşitlik ilkesine uygun bir şekilde kullanılması gerektiğini, bu talebi uygun görülmez ise, kanuni itiraz süreleri tamamlanmadan davacıya tahsis edilen arsanın tahsis usulüne uygun olmayan bir şekilde başka bir yatırımcıya tahsis edilmesi durumu mevcut olduğu için ve ilgili firmanın davacıdan daha yetkin olduğu iddiasına karşın dosyada mevcut bilgilerde herhangi bir şekilde ferî müdahil firmanın daha yetkin olduğunu ispata yarar evrak olmaması sebebiyle bu hususların konusunda uzman bir bilirkişi heyetinden alınacak rapor ile tespit edilerek ihale şartlarının ve ferî müdahil firmanın yetkinliğinin sorgulanması talebinin Mahkeme tarafından incelenmediğini, ayrıca bilirkişi raporunda hesaplanan arsa bedeli dahi itirazlarının dikkate alınmadığını, Mahkeme tarafından eksik inceleme yapıldığı gibi bir de son duruşmada tedbirin kaldırılmasına karar verildiğini ileri sürerek; öncelikli olarak davaya konu taşınmaz üzerine ara karar kurularak tedbir konulmasını ve kararın kaldırılmasını talep etmiştir.

#### C. Gerekçe ve Sonuç

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; özel hukuk tüzel kişiliği olarak OSB'lerin 4562 sayılı Kanuna ve OSB Uygulama Yönetmeliği hükümlerine tabi oldukları, bu nedenle, tahsis, iptal ve iadelerde anılan mevzuat hükümlerinin dikkate alınması gerektiği, davacıya yapılan tahsisin iptali ve diğer bir firmaya tahsisinde yasal düzenlemelere aykırılık bulunmadığı, davacı yanın üzerine düşen yükümlülükleri yerine getirmediği, tahsis kararı ile tahsis iptal kararı arasında uzunca bir sürenin geçtiği, bu süre içerisinde davacı şirketin inşaatı tamamlamadığı, Yönetmelikte ön görülen süreler içerisinde yatırımın gerçekleştirilmediği ve tesis inşaatı yapılmayarak parselin atıl durumda bırakıldığı, davacının eşitlik ilkesine aykırı davranıldığına ilişkin iddialarının da ayrıca

değerlendirildiği, idarenin tahsis iptal kararında yasaya aykırılık bulunmadığı anlaşılacakla davanın reddine dair İlk Derece Mahkemesi kararında bir isabetsizlik görülmediği gerekçesiyle; istinaf başvurusunun esaslan reddine karar verilmiştir.

## V. TEMYİZ

### A. Temyiz Yoluna Başvuranlar

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına karşı, süresi içinde davacılar vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

### B. Temyiz Sebepleri

Davacılar vekili; istinaf sebeplerini tekrar ederek, kararın bozulmasını talep etmiştir.

### C. Gerekçe

#### 1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

Uyuşmazlık, davalı Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulunun arsa tahsisinin iptaline yönelik kararı ile arsanın yeniden 3. kişiye tahsisi kararının iptali istemine ilişkindir.

#### 2. İlgili Hukuk

1. 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu.

2. Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği.

3. 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (6100 sayılı Kanun) 297 nci maddesi.

#### 3. Değerlendirme

1. Davacılar vekilinin talebi, davacılarından ...,yönünden davacının arsa tahsisinin iptaline ilişkin 28.07.2021 tarihli davalı yönetim kurulu kararının iptali; diğer davacı şirket yönünden ise; arsanın 3. kişiye (feri müdahil Formalp Mühendislik Ltd. Şti.) tahsisine ilişkin 10.08.2021 tarihli yönetim kurulu kararının iptalidir.

2. Davacılarından ...'nun talebi yönünden yapılan incelemede; davalı İncesu Organize Sanayi Bölgesinde bulunan parselin 11.02.2002 tarihinde davacıya tahsis edildiği, tahsis işleminden sonra yönetmelikte verilen süre içerisinde dava konusu parselin sanayi tesisi kurmaya yönelik herhangi bir işlemde bulunmadığı, davacının talebi üzerine verilen ek sürelerde de inşaatla başlanmadığı, bu halde tahsisin iptal edileceği hususunda 31.12.2020 tarihli yazı ile davacıya bilgilendirme yapıldığı ve 28.07.2021 tarihinde tahsis işleminin iptaline karar verildiği nazara alındığında tahsisin iptaline yönelik işlemde, usul ve yasaya aykırı bir yön bulunmadığı anlaşılacakla; davacı vekilinin temyiz itirazlarının reddine karar vermek gerekmiştir.

3. Davacı şirketin talebi yönünden yapılan incelemede; İlk Derece Mahkemesince, kadar tahsisin iptali işleminin hukuka uygunluğu yönünden inceleme, araştırma ve değerlendirme yapılmış ise de, davacı şirketin tahsisin iptali işleminden sonra parselin tarafına tahsisi yönündeki başvurusunun davalı tarafça değerlendirilmediği ve yeniden tahsis yapılan firmanın yetkinliğinin olup olmadığı, şartların doğru bir şekilde uygulanıp uygulanmadığı hususunda bir araştırma ve buna bağlı olarak bir değerlendirme

yapılmamış olması, usul ve kanuna aykırı olup bozmayı gerektirmiştir.

## VI. KARAR

1. Davacı ...'ın temyiz itirazlarının REDDİNE,

2. Davacı şirketin temyiz talebinin kabulü ile temyiz olunan, İlk Derece Mahkemesi kararına karşı istinaf başvurusunun esaslan reddine ilişkin Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Kanun'un 373 üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca ORTADAN KALDIRILMASINA,

3. İlk Derece Mahkemesi kararının aynı Kanun'un 371 inci maddesi uyarınca davacı şirket yararına BOZULMASINA,

17.100,00 TL Yargıtay duruşması vekalet ücretinin davacı ...'dan alınıp davalıya, davalıdan alınıp davacı şirkete verilmesine,

Peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz eden davacı şirkete iadesine,

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

15.02.2024 tarihinde oy birliğiyle karar verildi

**Y3HD 15.02.2024 - K.2024/641**

oOo