

**T.C.**  
**İSTANBUL**  
**3. İDARE MAHKEMESİ**

**ESAS NO: 2025/1406**

**Yürütmenin Durdurulmasını**

**İsteyen (Davacı)** : Ardıçlı Evler Site Yönetimi

**Vekili** : Av. Reis Şimşek  
UETS[16489-84449-24379]

**Karşı Taraf (Davalı)** : Esenyurt Belediye Başkanlığı

**Vekilleri** : Av. Erdal Eren Rençber  
Av. Kürşad Mor  
UETS[35858-68583-39423]

**İstemin Özeti** : Davacı tarafından; İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Ardıçlı Mahallesi'nde bulunan yeşil alan, yol gibi kamuya açık olması gereken tescil harici 138.081,57 metrekarelik alan 01.01.2020-01.01.2025 döneminde işgal edildiğinden bahisle 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 75. maddesi uyarınca adına 125.386.678,87-TL ecrimisil bedeli tahakkuk ettirilmesine ilişkin ecrimisil ihbarnamesinin; siteye giriş çıkış engeli bulunmadığı gibi kamu kurumlarının hizmetine engel olan ya da hizmetini kısıtlayan durumun da söz konusu olmadığı, imar yollarının kullanımından dolayı ecrimisil istenilmemesi gerektiği, hiçbir inceleme yapılmadan kat maliklerinin işgalci olarak nitelendirilmesinin Toplu Yapı Vaziyet Planına aykırılık teşkil ettiği, site girişlerinde sadece güvenlik kulübesinin bulunduğu, fiili kullanımda geçişin engellenmediği, site içi yollar, yeşil alanlar ile sosyal tesislerin fiili ya da hukuki şekilde belediyeye devredilmediği ve fiilen kamuya terk edilmediği, ecrimisil bedeline konu edilen yolların 1999 yılında inşa edildikten sonra maliklerin ortak kullanımına özgü olduğu, bunların kamuya terk edildiği yönünde encümen kararının ya da kadaströ işleminin bulunmadığı, kaldı ki tüm bu yolların İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının tasarrufunda olduğu, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre bağımsız mülkiyete tabi olmayan yerler için site yönetimi adına tahakkuk yapılmasının mümkün olmadığı ve hukuka aykırı olduğu iddialarıyla yürütmesinin durdurulması ve iptali istenilmektedir.

**Savunmanın Özeti** : Usul yönünden işbu davanın öncelikle süre aşımı

**T.C.**  
**İSTANBUL**  
**3. İDARE MAHKEMESİ**

**ESAS NO: 2025/1406**

nedeniyle reddedilmesi gerektiği ileri sürüldükten sonra esas bakımından ise İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Ardıçlı Mahallesiinde bulunan hüküm ve tasarrufu belediyeye ait alanı davacının herhangi bir sözleşme olmaksızın işgal ettiğinin saha çalışması neticesinde tespit edildiği, bahse konu inceleme kapsamında Ardıçlı Evler Sitesince belediyeye ait imar yollarının kapatıldığı, tescil harici alanların ve park alanlarının site yararına kullanıldığı, site girişlerine güvenlik kulüpleri konularak kat malikleri dışında girişlerin engellendiği ve tüm bu alanların site yararına kullanılarak vatandaşa kapalı hale getirildiği hususlarının saptandığı ve dava konusu işlemin hukuka uygun olduğu belirtilerek yürütmenin durdurulması isteminin ve davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

**TÜRK MİLLETİ ADINA**

Karar veren İstanbul 3. İdare Mahkemesince gereği görüldü:

Dava; ecrimisil ihbarnamesine ilişkindir.

Davalı idarenin savunma dilekçesindeki süre itirazına itibar edilmemiştir.

**İlgili mevzuat:**

**2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 27. maddesinin 1. fıkrasında,** "Danıştayda veya idari mahkemelerde dava açılması dava edilen idari işlemin yürütülmesini durdurmaz." ve **2. fıkrasında,** "Danıştay veya idari mahkemeler, idari işlemin uygulanması halinde telafisi güç veya imkânsız zararların doğması ve idari işlemin açıkça hukuka aykırı olması şartlarının birlikte gerçekleşmesi durumunda, davalı idarenin savunması alındıktan veya savunma süresi geçtikten sonra gerekçe göstererek yürütmenin durdurulmasına karar verebilirler. ... Yürütmenin durdurulması kararlarında idari işlemin hangi gerekçelerle hukuka açıkça aykırı olduğu ve işlemin uygulanması halinde doğacak telafisi güç veya imkânsız zararların neler olduğunun belirtilmesi zorunludur. ..." hükümlerine yer verilmiştir.

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun "Ecrimisil ve tahliye" başlıklı 75. maddesinde, "Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malları, özel bütçeli idarelerin mülkiyetinde bulunan taşınmaz mallar ve Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait taşınmaz malların, gerçek ve tüzelkişilerce işgali üzerine, füzuli şagilden, bu Kanunun 9 uncu maddesindeki yerlerden sorulmak suretiyle, idareden taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı üç kişiden oluşan komisyonca tespit

**T.C.**  
**İSTANBUL**  
**3. İDARE MAHKEMESİ**

**ESAS NO: 2025/1406**

tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere tespit ve takdir edilecek ecrimisil istenir. Ecrimisil talep edilebilmesi için, idarelerin işgalden dolayı bir zarara uğramış olması gerekmez ve fuzuli şagilin kusuru aranmaz. ..." hükmü bulunmaktadır.

19.06.2007 tarih ve 26557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin "Ecrimisilin tespit ve takdir edilmesi" başlıklı 85. maddesinin 1. fıkrasında, "(1) Hazine taşınmazlarının kişilerce işgale uğradığının tespit edilmesi hâlinde, tespit tarihinden itibaren onbeş gün içinde 'Taşınmaz Tespit Tutanağı'na (Ek-8) dayanılarak, tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere bedel tespit komisyonunca ecrimisil tespit ve takdir edilir." ve "Ecrimisil ihbarnamesinin tebliği ve itiraz" başlıklı 86. maddesinde, "(1) Takdir edilen ecrimisiller, takdir tarihinden itibaren onbeş gün içinde ecrimisil ihbarnamesi düzenlenerek fuzuli şagile, 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre öncelikle elden veya iadeli taahhütlü mektupla, bu şekilde tebliğ edilemeyenler diğer usullere göre tebliğ edilir. Ecrimisil işleminde İdarece maddi, kişide, işgal edilen alanda veya yüzölçümde ya da benzer şekilde hata olduğunun belirlenmesi halinde, bu hata İdarece hangi aşamada olursa olsun resen düzeltilir ve yeniden ecrimisil ihbarnamesi düzenlenerek ilgililerine tebliğ edilir. (2) Ecrimisil işlemine karşı, tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde ilgili İdareye dilekçeyle müracaat edilerek düzeltme talebinde bulunulabilir. ... (3) Düzeltilme talepleri, talep tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde bu amaçla oluşturulacak komisyonlarca karara bağlanır ve sonucu karar tarihinden itibaren en geç onbeş gün içinde düzenlenecek Ecrimisil Düzeltme İhbarnamesi (Ek-10) ile ilgisine tebliğ edilir. ..." düzenlemeleri öngörülmüştür.

**Yukarıda yer verilen mevzuat hükümlerinin birlikte değerlendirilmesinden;**

Ecrimisil ihbarnamesinin düzenlenebilmesinin öncelikle Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan ya da özel bütçeli idarelerin mülkiyetinde olan veya Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait olan taşınmazın/taşınmazların işgal edildiği tespit edilerek bu tespiti ihtiva eden taşınmaz tespit tutanağının tanzim edilmesine bağlı olduğu, nitekim Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 85. maddesinin 1. fıkrasında ecrimisil bedelinin taşınmaz tespit tutanağına dayanılarak tespit ve takdir edileceğinin açıkça belirtildiği, fuzuli şagil olduğu belirlenen ilgili hakkında takdir edilen ecrimisil bedelini içeren ecrimisil ihbarnamesinin düzenlenerek tebliğinin ardından anılan ihbarnameye süresi içerisinde itiraz edilmesi durumunda itirazın bu

**T.C.**  
**İSTANBUL**  
**3. İDARE MAHKEMESİ**

**ESAS NO: 2025/1406**

amaçla oluşturulan komisyonca irdelenerek karara bağlanmasının ve akabinde ecrimisil düzeltme ihbarnamesi düzenlenerek ilgiliye tebliğ edilmesinin yasal zorunluluk olduğu, ecrimisil ihbarnamesine karşı süresi içerisinde itirazda bulunulması halinde bu itirazın ilgili komisyonca karara bağlanarak ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin tanzim edilmesi ecrimisilin tespit ve takdir edilmesine ilişkin süreç bakımından bütünlük arz ettiğinden sadece ecrimisil ihbarnamesinin konu edildiği davada bu ihbarnameye karşı yapılan itirazın akıbeti de gözetilerek hukuki denetim yapılmasının gerekli olduğu, bir başka deyişle ecrimisil ihbarnamesine karşı yapılan itirazın yukarıda yer verilen mevzuat hükümlerinde öngörülen usule uygun şekilde incelenerek karara bağlanmaması halinde ecrimisilin tespitine ve takdirine ilişkin bütünlük arz eden sürecin ilgili yasal düzenlemelere uygun şekilde yürütüldüğünden bahsedilemeyeceğinden bu durumun itiraz konusu ecrimisil ihbarnamesini de hukuka aykırı hale getireceği anlaşılmaktadır.

**Dosyanın incelenmesinden;**

Davalı idare tarafından; İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Ardıçlı Mahallesinde bulunan yeşil alan, yol gibi kamuya açık olması gereken tescil harici 138.081,57 metrekarelik alanı 01.01.2020-01.01.2025 döneminde işgal ettiğinden bahisle 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 75. maddesi uyarınca davacı adına 125.386.678,87-TL ecrimisil bedeli tahakkuk ettirilmesine ilişkin ecrimisil ihbarnamesinin tanzim edildiği,

-19.06.2025 tarihinde tebliğ edilmesinin ardından davacı tarafından 07.07.2025 tarihli dilekçeyle söz konusu ecrimisil ihbarnamesine karşı itirazda bulunulduğu gibi anılan ecrimisil ihbarnamesinin iptali istemiyle huzurdaki davanın da açıldığı anlaşılmıştır.

**Bakılan uyumsuzlukta;**

Mahkememizin ara kararlarıyla uyumsuzluk konusu ecrimisil ihbarnamesine dayanak teşkil eden taşınmaz tespit tutanağının bulunup bulunmadığı, davacının söz konusu ecrimisil ihbarnamesine karşı yaptığı itirazın karara bağlanıp bağlanmadığı, bağlandıysa kararın mahiyetinin ne olduğu, ecrimisil düzeltme ihbarnamesinin düzenlenip düzenlenmediği, düzenlendiyse davacıya tebliğ edilip edilmediği açıklanarak varsa taşınmaz tespit tutanağı, ecrimisil düzeltme ihbarnamesi ile tebliğ tebellüğ evrakının işbu dava dosyasında gönderilmesi istenilmiş olup, anılan ara kararın gereğinin yerine getirilmesi için verilen süre dolmasına karşın bu zamana kadar davalı idarece taşınmaz tespit tutanağı ile davacının mezkur itirazının komisyonca değerlendirilerek karara bağlandığını gösteren karar ve ecrimisil düzeltme

**T.C.**  
**İSTANBUL**  
**3. İDARE MAHKEMESİ**

**ESAS NO: 2025/1406**

ihbarnamesi ibraz edilmemiş olup, sunulan ara karar cevabında özetle; davacının söz konusu itiraz dilekçesinin değerlendirmeye alınmadığının 02.09.2025 tarih ve ...26234 sayılı yazıyla davacıya bildirildiği beyan edilmiştir.

**Bu durumda;**

İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Ardıçlı Mahallesinde bulunan yeşil alan, yol gibi kamuya açık olması gereken tescil harici 138.081,57 metrekarelik alanın 01.01.2020-01.01.2025 döneminde davacı tarafından işgal edildiği tespitini ihtiva eden taşınmaz tespit tutanağının bulunmadığı ve uyuşmazlık konusu ecrimisil ihbarnamesine karşı süresi içerisinde yapılan itirazın komisyonca irdelenmeksizin değerlendirmeye alınmadığı dikkate alındığında davalı idarece uyuşmazlık konusu ecrimisilin tespiti ve takdiri sürecinde yukarıda yer verilen mevzuat hükümlerinde öngörülen bağlayıcı nitelikteki usule riayet edilmediği anlaşıldığından dava konusu ecrimisil ihbarnamesinde bu nedenle hukuka ve mevzuata uyarlık bulunmamaktadır.

**Öte yandan;**

Davalı idarece takdir edilen ecrimisil bedeli (125.386.678,87-TL) gözetildiğinde, uyuşmazlık konusu işlemin uygulanması halinde davacının maddi açıdan telafisi güç zararlara uğrayabileceği tabiidir.

**Açıklanan nedenlerle;**

**1-Dava** konusu işlemin, açıkça hukuka aykırı olduğundan ve uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğabileceğinden 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 27. maddesi uyarınca teminat aranmaksızın yürütmesinin durdurulmasına,

2-İşbu kararın taraflara tebliğine,

**3-Kararın** tebliğinden itibaren **yedi (7) gün** içerisinde **İstanbul Bölge İdare Mahkemesi** nezdinde **itiraz yolu** açık olmak üzere 20.01.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.

|                                                                                                        |                                                                                                        |                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Başkan</b>                                                                                          | <b>Üye</b>                                                                                             | <b>Üye</b>                                                                                             |
| <b>BİLAL TOKAT</b>                                                                                     | <b>YUNUSCAN EBİCİ</b>                                                                                  | <b>ERDİNÇ KÜREKÇİ</b>                                                                                  |
| <b>117588</b>                                                                                          | <b>182232</b>                                                                                          | <b>182287</b>                                                                                          |
|  <b>e-imzalıdır</b> |  <b>e-imzalıdır</b> |  <b>e-imzalıdır</b> |