

T.C.
R Z E

DARE MAHKEMES

ESAS NO : 2025/54

KARAR NO : 2025/464

DAVACI : E T MC LER B RL SEND KASI
VEK L : AV. KADR YE CANYURT - (E-Tebligat)

DAVALI : RECEP TAYY P ERDO AN ÜN VERS TES REKTÖRLÜ Ü -
(E-Tebligat)
VEK LLER : AV. YAHYA GÜVEN, AV. MELEK YA AR

DAVANIN ÖZET : Davacı sendika tarafından, Recep Tayyip Erdo an Üniversitesi Yönetim Kurulu'nun üniversite lojmanları kira bedellerinde Güneysu ve Merkez lojmanları için %400, Çayeli ve Derepazarı lojmanları için %200 oranında artı yapılmasına ili kin 08/01/2025 tarihli ve 704/4 sayılı i leminin; artı ların fahi oldu u, artı n haklı na dair herhangi bir somut veri olmadan i lemin tesis edildi i, idarenin takdir yetkisini kamu yararı ile hizmet gereklerine aykırı olarak keyfi bir ekilde kullandı ı, hukuka ve mevzuata aykırı oldu u ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZET : İlgili mevzuat hükümlerinin gerekti inde daha yüksek kira bedelleri belirlenmesine imkan verdi i, söz konusu bölgelerle ilgili ortalama kira rayiç bedellerinin tespit edildi i, maliyetli olan a ır bakım ve onarım giderlerine ili kin olarak, kurum bütçesi açısından dikkate alınması gereken en önemli ölçütün amortisman ayrılması oldu u, amortisman ayrılmasının zorunluluk arz etti i, Çayeli ve Derepazarı ilçelerinde yer alan konutlar için daha dü ük kira bedeli tespit edilirken, Güneysu ve Merkez ilçesi açısından bu oranın artırıldı ı, Güneysu ilçesinde yer alan konutların birçok olana a sahip oldu u, dü ük kira bedellerinin kamuoyunda olumsuzluk yarattı ı, dava konusu i lemin usul ve yasa hükümlerine uygun olarak tesis edildi i belirtilerek davanın reddi gerekti i savunulmaktadır.

TÜRK M LLET ADINA

Karar veren Rize dare Mahkemesi'nce dava dosyası incelenmek suretiyle i in esası hakkında gere i görü üldü:

Dava; davacı sendika tarafından, Recep Tayyip Erdo an Üniversitesi Yönetim Kurulu'nun üniversite lojmanları kira bedellerinde Güneysu ve Merkez lojmanları için %400, Çayeli ve Derepazarı lojmanları için %200 oranında artı yapılmasına ili kin 08/01/2025 tarihli ve 704/4 sayılı i leminin iptali istemiyle açılmış tır.

2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu'nun "Amaç" ba lıklı 1.maddesinde; "Bu Kanunun amacı; kamu konutlarının tahsis biçimi, oturma süresi, kira, bakım, onarım ve yönetimine ili kin temel ilkeleri belirlemektir." hükmüne, **"Kapsam" ba lıklı 2.maddesinde;** "Bu Kanun; a) Genel bütçeye giren daireler, katma bütçeli kurumlar, il özel idareleri, belediyeler, il özel idareleri ve belediyelerin kurdukları birlikler ile bunlara ba lı döner sermayeli kurulu lar, b) ktisadi devlet te ekkülleri, kamu ktisadi kurulu ları, sermayesinin tamamı bu kamu te ebbüslerine ait müesseseler, sermayesinin yüzde ellisinden fazlası ktisadi devlet te ekkülleri ve kamu ktisadi kurulu larına ait olan ba lı ortaklıklar, c) Kamu kurumu niteli indeki meslek kurulu ları hariç olmak üzere, **özel kanunlarla** veya Cumhurba kanlı ı kararnemeleriyle **kurulan** bankalar ile **kamu kurum ve kurulu ları**, d) Kanunlarla kurulan fonlar, kefalet sandıkları, beden terbiyesi bölge müdürlükleri, tarafından yurt içinde ve yurt dı nda in a ettirme, satın alma, kiralama suretiyle temin olunan ve bu kurum ve kurulu lar personelinin yararlanması için ayrılan kamu konutlarını kapsar." hükmüne, **"Kira bedeli" ba lıklı 5.maddesinde;** "Yurt içinde Cumhurba kanı T.B.M.M. Ba kanı (...) yurt dı nda ise büyükelçiler daimi delegeler maslahatguzarlar askeri temsil heyetleri ba kanları ve ba konsoloslar için tahsis edilen özel tahsisli konutlardan ve hizmet tahsis konutlardan kira bedeli alınmaz. Konutların aylık kira bedelleri, personelin aylık veya ücretinden pe in olarak bordro üzerinden kesilmek suretiyle tahsil edilir ve genel bütçeye



dahil kurum ve kurulu larda hazineye, di erlerinde kendi bütçelerine irat kaydedilir." hükmüne, "Yönetmelik" ba lıklı 11.maddesinde; "Bu Kanun hükümlerinin uygulanmasıyla ilgili usul ve esaslar; Cumhurba kanınca çıkarılacak yönetmelikle düzenlenir. Bu yönetmelik Resmi Gazete'de yayımlanır." hükmüne yer verilmi tir.

Kamu Konutları Yönetmeli i'nin "Konutların Tipleri ve Aylık Kira Birim Bedelleri ile Yakıt Giderleri Bedellerinin Tesbiti " ba lıklı 21. maddesinde; "...b) Kamu konutlarının, tiplerine göre aylık kira bedellerinin hesaplanmasına esas olacak aylık kira ve yakıt birim bedelleri, sosyal yardım amacı da gözönünde bulundurularak, Maliye ve Gümrük Bakanlı ının koordinatörlü ünde, Milli Savunma, ği leri, Dı i leri, Bayındırlık ve skan, Sanayi ve Ticaret ve Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlıkları temsilcilerinden te ekkül eden komisyon tarafından her takvim yılının ba langıcından en az üç ay önceden belirlenir. Ba bakanın onayı ile yılba ından itibaren uygulanmak üzere Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlü e konulur." hükmüne, "Aylık Kira Bedelinin Tesbit ve Tahsili" ba lıklı 23. maddesinde; "Konutların aylık kira bedeli, o yıl için belirlenen aylık kira birim bedelinin, konutun brüt in aat alanı ile çarpılması suretiyle, ilgili kurum ve kurulu ça tesbit edilir. Brüt in aat alanının yüzyirmi metrekareden fazlası dikkate alınmaz..." düzenlemesine yer verilmi tir.

27/12/2024 tarih ve 32765 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan **419 sıra numaralı Milli Emlak Genel Tebli i'nin "Amaç ve kapsam" ba lıklı 1.maddesinde;** " Bu Tebli in amacı, 9/11/1983 tarihli ve 2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu ile 16/7/1984 tarihli ve 84/8345 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlü e konulan Kamu Konutları Yönetmeli i kapsamındaki kamu konutlarının 2025 yılı aylık kira bedellerinin tespitine ili kin usul ve esasları belirlemektir." kuralı, "Kira bedelleri" ba lıklı 3.maddesinde; "Yurt içinde bulunan konutlardan aylık her bir metrekare için; a) Kerpiç, ah ap, ba dadi ve benzeri konutlarda 8,15 TL/m², b)Kalorifersiz konutlarda 12,74 TL/m², c) Kaloriferli konutlarda 16,71 TL/m², kira bedeli alınır." kuralı, "Kira bedeline yapılacak ilaveler" ba lıklı 4.maddesinde; "(1) 3 üncü maddede belirlenen kira bedellerine ek olarak, aylık her bir metrekare için kaloriferci, kapıcı ya da her ikisinin de kurum ve kurulu larca kar ılandı ı konutlardan 1,96 TL/m² ilave kira bedeli alınır. (2) Elektrik ve su bedellerinin kurum ve kurulu larca yapılan gerçek giderler dikkate alınarak kullanıcılarından tahsil edilmesi esastır. Bununla birlikte, sayaçların ayrılmasının mümkün olmaması nedeniyle elektrik, su ya da her ikisinin hizmet binası veya fabrika tesislerinden kar ılandı ı konutlardan 3 üncü maddede belirlenen kira bedellerine ek olarak, aylık her bir metrekare için; a) Elektrik sayacının ayrılmasının mümkün olmaması halinde 3,71 TL/m², b) Su sayacının ayrılmasının mümkün olmaması halinde 3,22 TL/m², c) Elektrik ve su sayacının her ikisinin de ayrılmasının mümkün olmaması halinde 6,92 TL/m², ç) Konutlarda kullanılan suyun, ehir ebekesi dı ında kuyu, artezyen, kaynak suyu ve benzeri su kaynaklarından kar ılanıyor olması halinde 1,73 TL/m², ilave kira bedeli alınır." kuralı, "Kira bedellerinin hesaplanması"ba lıklı 6.maddesinde; "3 üncü maddede belirtilen kira birim bedellerine, 26/5/2005 tarihli ve 25826 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Milli Emlak Genel Tebli i (Sıra No: 294)'nde belirtilen esaslar uygulanmak suretiyle aylık kira bedelleri hesaplanır." kuralı düzenlenmi tir.

294 sıra numaralı Milli Emlak Genel Tebli i'nin "Kurum ve Kurulu ların Bedel Artırma Yetkisi" ba lıklı 1.3. maddesinde ise; " Yürürlükteki Milli Emlak Genel Tebli inde belirtilen ekilde hesaplanan kira bedelleri asgari olup, kurumlar konutların nitelik ve özelliklerini de dikkate alarak gerekti inde daha yüksek kira bedeli belirleyebilirler." düzenlemesine yer verilmi tir.

Dava dosyasının incelenmesinden; davacı sendika tarafından, Recep Tayyip Erdo an Üniversitesi Yönetim Kurulu'nun üniversite lojmanları kira bedellerinde Güneysu ve Merkez lojmanları için %400, Çayeli ve Derepazarı lojmanları için %200 oranında artı yapılmasına ili kin 08/01/2025 tarihli ve 704/4 sayılı i leminin iptali istemiyle bakılan davanın açıldı ı anla ılmaktadır.

Dava konusu uyu mazlıkta, Güneysu ve Merkez lojmanları için %400, Çayeli ve Derepazarı lojmanları için %200 oranında artı yapıldı ı, dava dosyasına sunulan bilgi ve belgelerin incelenmesinden, davalı idarece sunulan savunma dilekçesi eki evraklarda, 'lojmanların kira tutarları' ba lıklı i lemde; yerle kelerin, m²'leri, 2025 yılı kira tutarları (milli emlak genel tebli i), 2025 yıl



T.C.
R ZE

DARE MAHKEMES

ESAS NO : 2025/54

KARAR NO : 2025/464

üniversite yönetim kurulunca belirlenen tutarın yer aldığı, bu verilere bakıldığında; "Güneysu (3+1), 120 m², 2025 yılı kira tutarı 1.102,86, 2025 yılı Üniversite Yönetim Kurulunca Belirlenen Tutar 5.514,30 ekinde, Güneysu (2+1), 116 m², 2025 yılı kira tutarı 1.066,10, 2025 yılı Üniversite Yönetim Kurulunca Belirlenen Tutar 5.330,49 ekinde, Merkez (3+1), 119 m², 2025 yılı kira tutarı 1.312,40, 2025 yılı Üniversite Yönetim Kurulunca Belirlenen Tutar 5.468,35 ekinde, Merkez (2+1), 87 m², 2025 yılı kira tutarı 959,49, 2025 yılı Üniversite Yönetim Kurulunca Belirlenen Tutar 3.997,87 ekinde, Çayeli Hilalkent C Blok, 108 m², 2025 yılı kira tutarı 992,57, 2025 yılı Üniversite Yönetim Kurulunca Belirlenen Tutar 2.977,72 ekinde, Çayeli Çaykent K Blok, 109 m², 2025 yılı kira tutarı 1.001,76, 2025 yılı Üniversite Yönetim Kurulunca Belirlenen Tutar 3.005,29 ekinde, Çayeli Çaykent J Blok, 104 m², 2025 yılı kira tutarı 955,81, 2025 yılı Üniversite Yönetim Kurulunca Belirlenen Tutar 2.867,44 ekinde, Çayeli Beyazsaray Apt., 119 m², 2025 yılı kira tutarı 1.093,67, 2025 yılı Üniversite Yönetim Kurulunca Belirlenen Tutar 3.281,01 ekinde, Derepaşarı, 111 m², 2025 yılı kira tutarı 1.020,15, 2025 yılı Üniversite Yönetim Kurulunca Belirlenen Tutar 3.060,44 ekinde" ibarelere yer verildiği, davalı idare tarafından yaklaşık kira rayiç bedeli hesaplanması sürecinde dört farklı emlakçıdan emsal kira bedellerinin alındığı, bu verilerin; Güneysu için 20.000,00-TL, 18.000,00-TL, 20.000,00-TL, 12.000,00-TL olmak üzere ortalama 17.500,00-TL olarak belirlendiği, Merkez için 15.000,00-TL, 15.000,00-TL, 12.000,00-TL, 13.000,00-TL olmak üzere ortalama 13.750,00-TL olarak belirlendiği, Çayeli için 12.000,00-TL, 12.500,00-TL, 8.000,00-TL, 10.000,00-TL olmak üzere ortalama 10.625,00-TL olarak belirlendiği, Derepaşarı için 15.000,00-TL, 12.500,00-TL, 8.000,00-TL, 10.000,00-TL olmak üzere ortalama 11.375,00-TL olarak belirlendiği, ayrıca, Güneysu ilçesinde yer alan konutların, yüzme havuzu, kapalı fitness salonu, kapalı spor salonu, sauna, lokal, tenis kortu, çocuk parkları basketbol sahaları, ücretsiz servis imkanı gibi sosyal imkanlara sahip site ekinde bir yerle im yeri olması nedeniyle daha yüksek kira bedeli tespit edildiğinin belirtildiği görülmüştür.

Merkez lojmanları için yapılan %400, Çayeli ve Derepaşarı lojmanları için yapılan %200 oranında artırım incelenmesinden;

Uyu mazlıkta; sosyal yardım amaçlı taşıyan kamu konutlarının kira bedellerinin Kamu Konutları Kanunu, Kamu Konutları Yönetmeliği ve Milli Emlak Genel Tebliğlerinde belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde belirlendiği, üniversitelerin Kamu Konutları Kanunu'nun kapsadığı idareler arasında sayıldığı, davalı Üniversitenin özerk bütçeli bir kurum olması ve lojman kira gelirlerinin milli emlak hesaplarına dahil üniversite bütçesine yatırılıyor olmasının davalı Üniversite bünyesinde bulunan lojmanların kiralarının bahsi geçen mevzuatta belirlenen usuller dışında belirlenebileceği anlamına gelmediği, davalı idarenin savunmasında belirttiği de iden durum olarak lojmanların bakım ve tadilatlarına ilişkin yapılan giderlerdeki artırım gösterildiği, Mahkememizin 06/05/2025 tarihli ara kararıyla artırım oranlarını belirtmek suretiyle söz konusu artırımlara ilişkin somut bilgi ve belgelerin sunulmasının istenildiği, Mahkememiz kaydına 20/05/2025 tarihinde giren ara kararı cevabı ile lojmanlar için üç yıllık yatırım programına dair öngörülen bedellerin, yakıt masraflarının ve Güneysu lojmanlarının A19 blok yangın hasarı giderilmesi yapımı için 21/05/2024 tarihinde 215.440,88-TL olarak, Güneysu lojmanları misafirhane radyatörlerinin basınçlı makineyle temizlenmesi ve bakımlarının yapılması için 20/12/2024 tarihinde 24.431,44-TL olarak, Güneysu lojmanlarında bulunan 26 asansörün mavi etikete dönüştürülmesi için 11/12/2024 tarihinde 207.389,61-TL olarak, yine Güneysu lojmanlarında yer alan 24 asansörün TSE standartlarına uygun hale getirilmesi yapımı için 15/12/2023 tarihinde 149.614,81-TL olarak, Güneysu lojmanları çatı onarımı için 20/12/2023 tarihinde 41.366,87-TL olarak, Fen edebiyat fakültesi asansör kuleleri ve lojmanlar A-22 blok çatı tadilat yapımı için 12/11/2024 tarihinde 53.638,12-TL olarak, Çeşitli Birimlerde yer alan 21 adet Asansörün mavi etikete dönüştürülmesi yapımı için 25/05/2025 tarihinde 57.507,52-TL olarak ve Güneysu lojmanları çatı tadilatı ve çeşitli diğer yapımları için 25/03/2025 tarihinde 72.921,72-TL olarak belirlendiğine dair evrakların sunulduğu görülmekle birlikte, söz konusu bilgi ve belgelerin çoğunluğunun Güneysu



T.C.
R ZE

DARE MAHKEMES

ESAS NO : 2025/54

KARAR NO : 2025/464

lojmanlarında yapılan harcamalara ili kin olmak üzere, farklı harcama kalemlerine dair belirli senelere ait harcama kalemlerini gösterir evraklar oldu u, artı nın tespitine yönelik verileri içermedi i, davalı idarece lojman bedellerinde %200 ve %400 oranında artı yapılmasını gerektiren ba ka herhangi bir somut bilgi ve belgenin de dosyaya sunulmadı ı görüldü ünden, artı oranlarının gerekçesinin davalı idarece açık ve net bir biçimde ortaya konulmadı ı anla ılmaktadır.

Bu durumda; kamu konutlarının kira bedellerinin belirlenmesine ili kin esasların düzenlendi i mevzuat hükümlerine riayet edilmeden tesis edildi i anla ılan lojman kira bedellerinin güncellenmesine dair dava konusu i lemin Merkez lojmanları için %400, Çayeli ve Der pazarı lojmanları için %200 oranında artı yapılmasına ili kin kısmında hukuka ve mevzuata uyarlık bulunmadı ı sonucuna varılmı tır.

Güneysu lojmanları için yapılan %400 oranında artı nın incelenmesinden;

Üyu mazlıkta; sosyal yardım amacı ta ıyan kamu konutlarının kira bedellerinin Kamu Konutları Kanunu, Kamu Konutları Yönetmeli i ve Milli Emlak Genel Tebli lerinde belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde belirlendi i, üniversitelerin Kamu Konutları Kanunu'nun kapsadı ı idareler arasında sayıldı ı, davalı Üniversitenin özerk bütçeli bir kurum olması ve lojman kira gelirlerinin milli emlak hesaplarına de il üniversite bütçesine yatırılıyor olmasının davalı Üniversite bünyesinde bulunan lojmanların kiralarının bahsi geçen mevzuatta belirlenen usuller di nda belirlenebilece i anlamına gelmedi i, belirtilen usuller çerçevesinde, Güneysu ilçesinde yer alan konutlara bakıldı ında; yüzme havuzu, kapalı fitness salonu, kapalı spor salonu, sauna, lokal, tenis kortu, çocuk parkları basketbol sahaları, ücretsiz servis imkanı gibi sosyal imkanlara sahip site ekinde bir yerle im yeri oldu u, söz konusu sosyal imkanlardan sadece lojman sakinlerinin yararlandı ı, sunulan sosyal hizmetlerin ek maliyetler getirece inin açık oldu u görülmekle birlikte, söz konusu lojmana ait kira bedellerinin önceki yıllarda Milli Emlak Genel Tebli lerinde belirtilen asgari m² fiyatı üzerinden belirlendi i ve dava konusu kira bedeli güncelleme i lemi yapılırken lojmanda oturanların faydalandıkları hizmetler ve bu hizmetlerin üniversiteye fazladan yükledi i maliyete ili kin bir hesaplama da yapılmadı ı görülmekle birlikte, yukarıda bahsedildi i üzere Mahkememizin 06/05/2025 tarihli ara kararına binaen davalı idarenin Mahkememiz kaydına 20/05/2025 tarihinde giren ara kararı cevabı ile sundu u evrakların, belirli senelere ait farklı harcama kalemlerine yönelik oldu u, yıllar ve kalemler bazında artı a ili kin olarak tespitleri içermedi i, davalı idarece de artı oranının gerekçesinin somut bir ekinde ortaya konulamadı ı anla ıldı ından, dava konusu i lemin Güneysu lojmanları için %400 oranında artı yapılmasına ili kin kısmında da hukuka ve mevzuata uyarlık bulunmadı ı sonucuna varılmı tır.

Açıklanan nedenlerle,


1)Dava konusu i lemlerin **iptaline,**

2)A a ıda dökümü yapılan ve davacı tarafından kar ılanan 4.553,30-TL yargılama gideri ile karar tarihinde yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca için belirlenen 18.000,00-TL vekalet ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine,

3)Artan posta avansının talep edilmesi halinde derhal; talep edilmemesi halinde kararın kesinle mesinden sonra res'en davacıya iadesine,

4)Kararın taraflara tebli ine, kararın tebli ini izleyen günden itibaren **(30) gün** içerisinde **Samsun Bölge dare Mahkemesi** nezdinde **stinaf** kanun yolu açık olmak üzere, 26/05/2025 tarihinde oyçoklu uyla karar verildi.

Ba kan
MUSTAFA SEM H ÖZTÜRK
195177

(X)
 e-imzalıdır

Üye
SEV M KOÇER
273887

 e-imzalıdır

Üye
SÜHAN SEZA ÖZKAN
273904

 e-imzalıdır



T.C.
R ZE

DARE MAHKEMES

ESAS NO : 2025/54

KARAR NO : 2025/464

YARGILAMA G DERLER :	
Ba vurma Harcı :	615,40 TL
Karar Harcı :	615,40 TL
Y.D. Harcı :	1.013,90 TL
YD tiraz Harcı :	1.683,10 TL
Vekalet Harcı :	87,50 TL
Posta Gideri :	535,00 TL
Dosya Bedeli :	3,00 TL
<hr/>	
TOPLAM :	4.553,30 TL

AZLIK OYU (X) :

Uyu mazlık, Recep Tayyip Erdo an Üniversitesi Yönetim Kurulu'nun üniversite lojmanları kira bedellerinde Güneysu ve Merkez lojmanları için %400, Çayeli ve Derepazarı lojmanları için %200 oranında artı yapılmasına ili kin 08/01/2025 tarihli ve 704/4 sayılı i leminin iptali isteminden do mu tur.

Kamu Konutları Yönetmeli i'nin "Konutların Tipleri ve Aylık Kira Birim Bedelleri ile Yakıt Giderleri Bedellerinin Tesbiti " ba lıklı 21. maddesinde; "...b) Kamu konutlarının, tiplerine göre aylık kira bedellerinin hesaplanmasına esas olacak aylık kira ve yakıt birim bedelleri, sosyal yardım amacı da gözönünde bulundurularak, Maliye ve Gümrük Bakanlı ının koordinatörlü ünde, Milli Savunma, ç i leri, Dı i leri, Bayındırlık ve skan, Sanayi ve Ticaret ve Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlıkları temsilcilerinden te ekkül eden komisyon tarafından her takvim yılının ba langıcından en az üç ay önceden belirlenir. Ba bakanın onayı ile yılba ından itibaren uygulanmak üzere Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlü e konulur." hükmüne, "Aylık Kira Bedelinin Tesbit ve Tahsili" ba lıklı 23. maddesinde; "Konutların aylık kira bedeli, o yıl için belirlenen aylık kira birim bedelinin, konutun brüt in aat alanı ile çarpılması suretiyle, ilgili kurum ve kurulu ça tesbit edilir. Brüt in aat alanının yüzyirmi metrekareden fazlası dikkate alınmaz..." kuralına, 27/12/2024 tarih ve 32765 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 419 sıra numaralı Milli Emlak Genel Tebli i'nin "Kira bedellerinin hesaplanması" ba lıklı 6.maddesinde; "3 üncü maddede belirtilen kira birim bedellerine, 26/5/2005 tarihli ve 25826 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Milli Emlak Genel Tebli i (Sıra No: 294)'nde belirtilen esaslar uygulanmak suretiyle aylık kira bedelleri hesaplanır." kuralı, 294 sıra numaralı Milli Emlak Genel Tebli i'nin "Kurum ve Kurulu ların Bedel Artırma Yetkisi" ba lıklı 1.3. maddesinde ise; "Yürürlükteki Milli Emlak Genel Tebli inde belirtilen ekilde hesaplanan kira bedelleri asgari olup, kurumlar konutların nitelik ve özelliklerini de dikkate alarak gerekti inde daha yüksek kira bedeli belirleyebilirler." düzenlemesine yer verilmi tir.

294 Sıra Nolu Milli Emlak Genel Tebli i'nin "Kurum ve Kurulu ların Bedel Artırma Yetkisinin düzenlendi i" 1.3. maddesinin iptali istemiyle açılan davada, **Damı tay 5. Dairesi'nin 02.05.2007 tarih ve E:2005/4244, K:2007/2068 sayılı kararı ile davanın reddine karar verilmi olup, söz konusu kararda;** " .. dava konusu 294 sayılı Milli Emlak Genel Tebli i'nin 1. maddesinin "Kurum ve Kurulu ların Bedel Artırma Yetkisi" ba lı mı ta ryan 1.3. fıkrasında "Yürürlükteki Milli Emlak Genel Tebli i'nde belirtilen ekilde hesaplanan kira bedelleri asgari olup, kurumlar, konutların nitelik ve özelliklerini de dikkate alarak gerekti inde daha yüksek kira bedeli belirleyebilirler." kuralına yer verildi i; anılan düzenlemenin, alı agelmi in dı ndaki kamu konutlarının, sahip oldukları birtakım hizmet olanakları nedeniyle, ilgili kamu kurum veya kurulu una fazladan maliyetlerinin olması durumunda, bu fazla maliyetin, sözü edilen konutlarda oturan ve anılan hizmet olanaklarında



T.C.
R Z E

DARE MAHKEMES

ESAS NO : 2025/54

KARAR NO : 2025/464

yararlananlara yansıtılabilmesini sağlamak amacıyla getirildiğinin anlaşıldığı; bu içerikle dava konusu düzenlemenin, "Devlete ait konutların kira bedellerini tesbit etmek konusunda Maliye Bakanlığı'na verilen yetkinin devredilmesi" olarak nitelendirilmesine olanak bulunmadığından, dava konusu Tebliğ hükmünde, dayanağı olan mevzuata ve hukuka aykırılık görülmediği gerekçesine yer verilmiştir.

Olayda; davalı idare tarafından, dava konusu ile ilgili 294 Sıra Nolu Milli Emlak Genel Tebliği'nin "Kurum ve Kuruluşların Bedel Artırma Yetkisinin düzenlendiği" 1.3. maddesi uyarınca 2025 ve takip eden yıllar için Milli Emlak Genel Tebliği'nde her yıl yayımlanan m² fiyatları baz alınarak lojman kiralarda Güneysu ve Merkez lojmanları için %400, Çayeli ve Derepaşarı lojmanları için %200 oranında artış uygulandığı anlaşılmaktadır.

Kamu konutlarının kira bedellerinin nasıl belirleneceğinin ilgili Kanun, Yönetmelik ve Milli Emlak Genel Tebliğleri ile düzenlendiği, anılan mevzuatta enflasyon oranına göre kira artışı yapılabileceğine ilişkin bir düzenleme bulunmamasıyla birlikte; "Yürürlükteki Milli Emlak Genel Tebliği'nde belirtilen eklemlerde hesaplanan kira bedelleri asgari olup, kurumlar konutların nitelik ve özelliklerini de dikkate alarak gerektiğinde daha yüksek kira bedeli belirleyebilirler." hükmü uyarınca alıngelmindeki kamu konutlarının, sahip oldukları birtakım hizmet olanakları nedeniyle, ilgili kamu kurum veya kuruluşuna fazladan maliyetlerinin olması durumunda, bu fazla maliyetin, sözü edilen konutlarda oturan ve anılan hizmet olanaklarından yararlananlara yansıtılabileceği tabiidir.

Uyuşmazlıkta, davalı idare tarafından lojmanların sahip olduğu farklı nitelik ve hizmet olanakları da dikkate alınarak kira artırımlarında farklı oranlar belirlendiği, üniversite lojmanlarından Zihni Derin Yerleşkesi(Merkez), Derepaşarı Yerleşkesi ve Çayeli Yerleşkesinde bulunan lojmanlarda ekonomik ömrünü tamamlayan demirbaş eşyaların yenilenmesi ve daire içi tadilatların planlandığı, bunlara ilişkin yaklaşık maliyet hesabı yapıldığı, Güneysu lojmanlarının ise yüzme havuzu, kapalı fitness salonu, kapalı spor salonu, sauna, lokal, tenis kortu, çocuk parkları basketbol sahaları, ücretsiz servis imkanı gibi sosyal imkanlara sahip site ekinde bir yerleşim yeri olduğu, söz konusu sosyal imkanlardan sadece lojman sakinlerinin yararlandığı, sunulan sosyal hizmetlerin ek maliyetler getireceğinin açık olduğu, söz konusu sosyal donatı alanlarının ihtiyaçlarının karşılanması, kullanıma açılmaması olan hizmetlerin kullanıma açılabilmesi ve bu alanlarda yapılması gereken tadilat ve onarımların üniversiteye fazladan maliyet getirdiği/getireceği, maliyete ilişkin yaklaşık maliyet hesaplamalarının da yapıldığı, bu itibarla artışın gerekçelerinin ortaya konulduğu ve lojmanların yer aldığı lokasyonlardaki güncel kira bedelleri de dikkate alındığında yararlanılan hizmet ile belirlenen kira bedelleri arasında ölçsüzlük olmadığı görülmektedir.

Bu durumda, lojmanların sahip oldukları farklı nitelik ve hizmet olanakları dikkate alınarak belirlenen kira bedellerine 2025 yılı ve takip eden yıllar için Milli Emlak Genel Tebliği'nde her yıl yayımlanan m² fiyatları baz alınarak Güneysu ve Merkez lojmanları için %400, Çayeli ve Derepaşarı Lojmanları için %200 oranında artış uygulanmasına ilişkin dava konusu ile ilgili hukuka aykırılık bulunmadığı görülmüş ve oyu ile aksi yöndeki çoğunluk görüşüne katılmıyorum.

Bağcıkan
MUSTAFA SEMİH ÖZTÜRK
195177

 e-imzalıdır

