

**T.C.**  
**ERZ NCAN**  
**DARE MAHKEMES**

**ESAS NO : 2024/408**

**YÜRÜTMENİN DURDURULMASINI**

**STEYEN (DAVACI)** : E T MC LER B RL SEND KASI (E-Tebliğat)  
**VEKİLLER** : AV. KADR YE CANYURT, AV. ÖMER RAYLAZ  
AV. MUHAMMED FURKAN ARSLAN,  
AV. HARUN KALE, AV. MEHMET KOÇER

**KARŞI TARAF (DAVALI)** : MUNZUR ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ (E-Tebliğat)  
**VEKİL** : AV. HÜSEYİN KARAKU

**STEMİN ÖZETİ** : Davacı sendika tarafından, Munzur Üniversitesi bünyesinde bulunan lojmanların kira bedellerinin 43m<sup>2</sup> 1+1: 1.100-TL, 96m<sup>2</sup> 2+1: 1.600-TL, 116m<sup>2</sup> 3+1: 2.100-TL, Arıkan Lojmanı 140 m<sup>2</sup> 3+1: 2.200-TL olacak şekilde güncellenmesine ilişkin Munzur Üniversitesi Yönetim Kurulu'nun 27.02.2024 tarih ve 2023-2024/20 sayılı oturumunda alınan 20.06 sayılı kararının; Munzur Üniversitesi Yönetim Kurulu'nun 18.09.2023 tarih ve 2022-2023/30 sayılı oturumunda alınan 30.11 sayılı kararı ile, üniversite bünyesinde bulunan lojmanların kira bedellerinin 43m<sup>2</sup> 1+1 :1.188-TL, 96m<sup>2</sup> 2+1 : 2.036-TL, 116m<sup>2</sup> 3+1: 2.356-TL, Arıkan Lojmanı 140 m<sup>2</sup> 3+1: 2.740-TL olacak şekilde güncellenmesine karar verildiği, anılan işlemin iptali istemiyle açılan davada Erzincan Daire Mahkemesi'nin 17.01.2023 tarih ve E:2023/1752 sayılı kararı ile; "dava konusu işlemin tesis edildiği tarihte yürürlükte bulunan Munzur Üniversitesi Konut Tahsis Yönergesi'nin 10.maddesinde, konutların aylık kira bedellerinin Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı tarafından tespit edilerek Rektörlük Makamının onayına sunulacağı belirtilmiştir. İnden, bu usule riayet edilmeksizin Munzur Üniversitesi Yönetim Kurulu tarafından tesis edilen işleminde yetki yönünden hukuka aykırılık bulunmadığı gibi, asgari m<sup>2</sup> fiyatından daha yüksek kira bedeli belirlenmesine yönelik olarak söz konusu konutların gerek nitelik ve özelliğine gerekse de bu nitelik ve özelliklerinin üniversiteye yüklediği fazladan maliyete ilişkin somut bir durumun ortaya konulmadığı, kamu konutlarının kira bedellerinin belirlenmesine ilişkin esasların düzenlendiği mevzuat hükümlerinde yer almayan gerekçelere (enflasyon) dayalı olarak tesis edildiği anlaşılan dava konusu işleminde bu yönüyle de hukuka ve mevzuata aykırılık bulunmadığı" gerekçesiyle yürütmenin durdurulmasına karar verildiği, davalı Üniversite tarafından yürütmeyi durdurma kararının eksik uygulandığı, sadece usul yönüyle bir eksiklik tespit edilmiş de bu eksiklik Yönerge ile ilgili inde giderilmiş gibi karar verildiği, lojmanda kalan personelin kullanımına münhasır ilave bir hizmet olmaksızın, konut kira bedellerine yansıtılmasını haklı ve makul kılabilecek herhangi bir ilave hizmet maliyetinin varlığının ortaya konulmaksızın, lojmanlara ait kira bedelleri önceki yıllarda Milli Emlak Genel Tebliğlerinde belirtilen asgari m<sup>2</sup> fiyatı üzerinden belirlendiği halde dava konusu kira bedelleri güncelleme işlemi yapılırken lojmanda oturanların faydalandıkları hizmetler ve bu hizmetlerin üniversiteye fazladan yüklediği maliyete ilişkin bir hesaplama yapılmaksızın; özetle dava konusu fahi kira artırımını haklı çıkaracak hiçbir tespit, bulgu, olgu ortaya konulmadan keyfi bir biçimde işlemin tesis edildiği, hukuka aykırılık olduğu iddia edilerek yürütmesinin durdurulması ve iptali istenilmektedir.

**SAVUNMA ÖZETİ** : Üniversitelerin özel kanunla kurulan özerk bütçeli kurumlar olduğu, üniversiteye ait konutlara ilişkin Üniversite Senatosunun 19.02.2024 tarih ve 2023-2024/13.01 sayılı kararı ile Munzur Üniversitesi Lojman Tahsis Yönergesi'nin düzenlendiği, Yönergenin "Aylık Kira Bedelinin Tespit ve Tahsili" başlıklı 14. maddesinde lojmanlardan alınacak aylık kira bedelleri üniversite yönetim kurulu tarafından belirleneceğinin düzenlendiği, dava konusu kira fiyat belirlenmesinin anılan düzenlemeler çerçevesinde yapıldığı, Munzur Üniversitesi lojmanlarının da diğer binaları gibi TOK tarafından yapıldığı, 2023 yılında TOK 'ye olan 110 milyon TL tutarındaki borcun ödendiği, ikinci etapın tamamlandığı diğer etaplar için TOK ile sözleşmenin devam ettiği, üniversite kampüsünde inşa edilen tüm binaların üniversite tarafından kullanılması ve/veya dışarıya kullandırılması yetkisinin Yönetim Kurulu'nda olduğu, Üniversite Yönetim Kurulu kararları alırken; hukuk + kamu yararı + hizmetlerin sunulmasının sürdürülebilirliği ilkesiyle hareket edildiği, Munzur Üniversitesi lojmanlarının üniversiteye ait olduğu ve borçlarının da üniversite tarafından ödendiği, kira gelirleri milli emlak hesaplarına değil üniversite bütçesine yatırılan



**T.C.**  
**ERZ NCAN**  
**DARE MAHKEMES**

**ESAS NO : 2024/408**

kıscası di er konutları gibi aynı usul ve esaslarla üniversitenin akademik ve idari personeline fırsat e itli i esas alınarak kullanılan yapılar oldu u, hukuk ilkelerine uygun olarak piyasa fiyat ara tırmasının en az %50 gerisinde tutarak lojman sakinlerinin de hakları gözetilerek kamu zararına yol açmamak için kira fiyatlarının artı ı yoluna gidildi i, bu ekilde 2023 yılında TOK 'ye olan borçların ödemesi yapılarak Munzur Üniversitesinin özkaynaklarının kullanılmasının önüne geçilerek lojman biriminin gelir ve giderlerinin birbirini kar ılayacak ekilde düzenlenmesi ihtiyacının öngörüldü ü, kamu yararı, hizmetin sunulması, lojman sırasında bekleyenlere fırsat e itli i sunulması ve en önemlisi hakkın kötüye kullanılmasına fırsat verilmeyecek ekilde düzenleme yapılarak yeni kiraların belirlendi i, örne in, aylık kirası 200-TL olan 1+1 lojmanın aylık kirasının 1150-TL olarak belirlendi i, artı oranı esas alındı ında yüksek bir artı oranı anla ılsa dahi Markup Fiyatlama Stratejisine göre Tunceli lindeki kira piyasası esas alınarak belirlenen kira tutarından %50 indirim uygulandı ı, böylece lojman sırasında bekleyen acil ihtiyacı olan idari ve akademik personel varken, de i ik i birlikleri ile kullanmadı ı veya çok az kullandı ı halde lojmanları elinde tutmanın önüne geçilmesi kısaca adalet ilkesinin sa lanarak hizmetin sunulmasının hedeflendi i, dava konusu i lemin hukuka uygun oldu u ileri sürülerek davanın reddi gerekti i savunulmaktadır.

**TÜRK M LLET ADINA**

Karar veren Erzincan dare Mahkemesi'nce, dava dosyası incelenerek yürütmenin durdurulması istemi hakkında i in gere i görü üldü:

Dava; davacı sendika tarafından, Munzur Üniversitesi bünyesinde bulunan lojmanların kira bedellerinin 43m<sup>2</sup> 1+1: 1.100-TL, 96m<sup>2</sup> 2+1: 1.600-TL, 116m<sup>2</sup> 3+1: 2.100-TL, Arıkan Lojmanı 140m<sup>2</sup> 3+1: 2.200-TL olacak ekilde güncellenmesine ili kin Munzur Üniversitesi Yönetim Kurulu'nun 27.02.2024 tarih ve 2023-2024/20 sayılı oturumunda alınan 20.06 sayılı kararının iptali istemiyle açılmış tır.

**2577 sayılı dari Yargılama Usulü Kanunu'nun "Yürütmenin durdurulması" ba lıklı 27. maddesinin 2. fıkrasında;** *"Danı tay veya idari mahkemeler, idari i lemin uygulanması halinde telafisi güç veya imkânsız zararların do ması ve idari i lemin açıkça hukuka aykırı olması artlarının birlikte gerçekleşmesi durumunda, davalı idarenin savunması alındıktan veya savunma süresi geçtikten sonra gerekçe göstererek yürütmenin durdurulmasına karar verebilirler."* hükmüne yer verilmi tir.

**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 iktisadi kurulu ları, sermayesinin tamamı bu kamu te ebbüslerine ait müesseseler, sermayesinin yüzde ellisinden fazlası iktisadi devlet te ekkülleri ve kamu iktisadi 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 ında 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 ında 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*



**T.C.**  
**ERZ NCAN**  
**DARE MAHKEMES**

**ESAS NO : 2024/408**

gözönünde bulundurulur, Maliye ve Gümrük Bakanlı unın 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 ndan 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 yüyirmi metrekaleden fazlası dikkate alınmaz..." düzenlemesine yer verilmi tir.

31.12.2023 tarih ve 32416 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan **418 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 2024 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 metrekaare için; a) Kerpiç, ah ap, ba dadi ve benzeri konutlarda 5,66 TL/m<sup>2</sup>, b) Kalorifersiz konutlarda 8,85 TL/m<sup>2</sup>, c) Kaloriferli konutlarda 11,61 TL/m<sup>2</sup>, kira bedeli alınır." kuralı, "Kira bedeline yapılacak ilaveler" ba lıklı 4.maddesinde; "(1) 3 üncü maddede belirlenen kira bedellerine ek olarak, aylık her bir metrekaare için kaloriferci, kapıcı ya da her ikisinin de kurum ve kurulu larca kar ılandı ı konutlardan 1,36 TL/m<sup>2</sup> 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 metrekaare için; a) Elektrik sayacının ayrılmasının mümkün olmaması halinde 2,58 TL/m<sup>2</sup>, b) Su sayacının ayrılmasının mümkün olmaması halinde 2,24 TL/m<sup>2</sup>, c) Elektrik ve su sayacının her ikisinin de ayrılmasının mümkün olmaması halinde 4,81 TL/m<sup>2</sup>, ç) Konutlarda kullanılan suyun, ehir ebekesi dı nda kuyu, artezyen, kaynak suyu ve benzeri su kaynaklarından kar ılanıyor olması halinde 1,2 TL/m<sup>2</sup>, 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 Millî Emlâk 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 "Bazı Yörelere li kin Kira Bedellerinde Uygulanacak ndirim Oranları" ba lıklı 1.4.2.madesinde ise;** "2946 sayılı Kamu Konutları Kanunu kapsamındaki konutların aylık kira bedellerinin tespitine yönelik yürürlükteki Milli Emlak Genel Tebli inde belirtilen "Yurtiçinde bulunan kamu konutlarının aylık her bir metrekaare için" kira bedelleri, bu Genel Tebli in 1.2. ve 1.4.1. bölümleri dikkate alınarak hesaplanan aylık kira bedelleri toplamından; a) EK:1'de yer alan illerde %50 oranında indirim yapılır." düzenlemesine yer verilmi olup, EK:1'deki iller arasında dava konusu kamu konutlarının bulundu u il olan Tunceli li de sayılmı tir.

Dava dosyasının incelenmesinden; Munzur Üniversitesi Yönetim Kurulu'nun 27.02.2024 tarih ve 2023-2024/20 sayılı oturumunda alınan 20.06 sayılı kararı ile, Munzur Üniversitesi bünyesinde bulunan lojmanların kira bedellerinin 43m<sup>2</sup> 1+1: 1.100-TL, 96m<sup>2</sup> 2+1: 1.600-TL, 116m<sup>2</sup> 3+1: 2.100-TL, Arıkan Lojmanı 140 m<sup>2</sup> 3+1: 2.200-TL olacak ekilde güncellenmesine karar verilmesi üzerine, anılan i lemin iptali istemiyle bakılan davanın açıldı ı anla ılmaktadır.

Uyu mazlı ın safahatı incelendi inde; **Munzur Üniversitesi Yönetim Kurulu'nun 18.09.2023 tarih ve 30.11 sayılı kararı ile;** Munzur Üniversitesi bünyesinde bulunan lojmanların kira bedellerinin 43m<sup>2</sup> 1+1 :1.188-TL, 96m<sup>2</sup> 2+1 : 2.036-TL, 116m<sup>2</sup> 3+1: 2.356-TL, Arıkan Lojmanı 140 m<sup>2</sup> 3+1: 2.740-TL olacak ekilde güncellenmesine karar verilmi olup anılan i leme kar ı açılan davada, **Mahkememizin 17.01.2024 tarih ve E:2023/1752 sayılı kararı ile;** "dava konusu i lemin tesis edildi i tarihte yürürlükte bulunan Munzur Üniversitesi Konut Tahsis Yönergesi'nin 10.maddesinde, konutların aylık kira bedellerinin Strateji Geli tirme Daire Ba kanlı ı tarafından tespit edilerek Rektörlük Makamının onayına sunulaca ı belirtildi inden, bu usule riayet edilmeksizin Munzur Üniversitesi Yönetim Kurulu tarafından tesis edilen i lemde yetki yönünden hukuka uyarlık bulunmadı ı gibi, asgari m<sup>2</sup> fiyatından daha yüksek kira bedeli



**T.C.**  
**ERZ NCAN**  
**DARE MAHKEMES**

**ESAS NO : 2024/408**

*belirlenmesine yönelik olarak söz konusu konutların gerek nitelik ve özelliğine gerekse de bu nitelik ve özelliklerinin üniversiteye yüklediği fazladan maliyete ilişkin somut bir durumun ortaya konulmadığı, kamu konutlarının kira bedellerinin belirlenmesine ilişkin esasların düzenlendiği mevzuat hükümlerinde yer almayan gerekçelere (enflasyon) dayalı olarak tesis edildiği anlaşılan dava konusu işleminde bu yönüyle de hukuka ve mevzuata uyarlılık bulunmadığı" gerekçesiyle yürütmeyi durdurma kararı verildiği, Erzurum Bölge Daire Mahkemesi 5.İdari Dava Dairesi'nin 21.02.2024 tarih ve Y.D. Tiraz No: 2024/83 sayılı kararı ile yürütmeyi durdurma kararına karşı davalı idarece yapılan itirazın reddine karar verildiği, sonrasında ise Munzur Üniversitesi bünyesinde bulunan lojmanların kira bedellerinin yeniden güncellenmesine dair işlemin uyuşmazlığına konu 27.02.2024 tarih ve 2023-2024/20 sayılı işlemin tesis edildiği görülmüştür.*

Bakılan davada; dava konusu güncelleme işlemi ile Munzur Üniversitesi bünyesinde bulunan;

- 43m<sup>2</sup> 1+1 lojmanın kirasının **201,59-TL'den 1.100-TL'ye,**
- 96m<sup>2</sup> 2+1 lojmanın kirasının **446,20-TL'den 1.600-TL'ye,**
- 116m<sup>2</sup> 3+1 lojmanın kirasının **557,40-TL'den 2.100-TL'ye,**
- 140 m<sup>2</sup> 3+1 lojmanın kirasının **557,40-TL'den 2.200-TL'ye**

yükseltildiği, dava konusu işleminde kira artışlarına ilişkin herhangi bir gerekçeye yer verilmemekle birlikte davalı idare tarafından dava dosyasına sunulan bilgi ve belgeler ile savunma dilekçesinde, lojman yapımı dolayısıyla ödenen borç için Munzur Üniversitesinin özkaynaklarının kullanılmasının önüne geçilerek lojman biriminin gelir ve giderlerinin birbirini karşılayacak şekilde düzenlenmesi amacıyla kamu yararı esas alınarak ve kamu zararı oluşmamasına dikkat edilerek il genelinde kira fiyatı piyasa araştırmasının yapıldığı, il genelindeki kira fiyatlarının ortalaması alınıp yarısından daha az bir bedelin belirlendiği yönünde ifadeler yer verildiği görülmüştür.

Uyuşmazlıkta; sosyal yardım amacı 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 kapsamı dışındaki idareler arasında sayıldığı, davalı Üniversitenin özerk bütçeli bir kurum olması ve lojman kira gelirlerinin milli emlak hesaplarına değil üniversite bütçesine yatırılıyor olmasının davalı Üniversite bünyesinde bulunan lojmanların kiralarının bahsi geçen mevzuatta belirlenen usuller dışında belirlenebileceği anlamına gelmediği, üniversitenin mülkiyetinde bulunan lojmanların yapım maliyetlerinin de lojmanda oturanlara yükletilemeyeceği açıktır.

Bu durumda; kamu konutlarının kira bedellerinin belirlenmesine ilişkin esasların düzenlendiği mevzuat hükümlerine riayet edilmeden tesis edildiği anlaşılan lojman kira bedellerinin güncellenmesine ilişkin dava konusu işleminde hukuka ve mevzuata uyarlılık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Öte yandan; hukuka aykırılığı ortaya konulan dava konusu işlemin yürürlüğe alınmasının devamı ve uygulanması halinde, arttırılan kira bedellerinin lojman sakinlerinden tahsili cihetine gidileceği ve bu durumun yeni sorunlara / ihtilaflara yol açabileceği, dolayısıyla telafisi güç veya imkansız zararlar doğabileceği kanaatine ulaşıldığından, yürütmenin durdurulması kararı verilebilmesi için 2577 sayılı Kanun'da aranan koşulların gerçekleştiği anlaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle; hukuka aykırılığı açık olan ve uygulanması halinde telafisi güç veya imkansız zararlar doğurabileceği anlaşılan **dava konusu işlemin, 2577 Sayılı Kanunun 27. maddesi uyarınca teminat alınmaksızın yürütülmesinin durdurulmasına,** kararın tebliğini izleyen günden itibaren **(7) gün** içerisinde **Erzurum Bölge Daire Mahkemesi'ne itiraz yolu açık olmak üzere, 07/05/2024 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.**

Bağcı  
LKER DOLGUN  
195069

Üye  
ÜM T KAYMAZ  
192914

Üye  
Ç DEM KARAHAN ZENGİN  
216748

