



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TAPU VE KADASTRO UZMANLIK TEZİ



3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ ile 2981 SAYILI
KANUN'UN 10-C MADDESİ İŞİĞİNDA İMAR UYGULAMA
İPTAL KARARLARI ve SONUÇLARININ MÜLKİYET HAKKI
KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ

Sadettin TUNAS

30811

Danışman

Tapu ve Kadastro Uzmanı Metin ULUDAĞ

**Ankara
2014**



**T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TAPU VE KADASTRO UZMANLIK TEZİ**



**3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ ile 2981 SAYILI
KANUN'UN 10-C MADDESİ IŞIĞINDA İMAR UYGULAMA
İPTAL KARARLARI ve SONUÇLARININ MÜLKİYET HAKKI
KAPSAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ**

Sadettin TUNAS

30811

Danışman

Tapu ve Kadastro Uzmanı Metin ULUDAĞ

**Ankara
2014**



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü



BİLİMSEL ETİK SAYFASI

Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi Hazırlama ve Yazım Kılavuzuna uygun olarak hazırlanan bu tezin proje safhasından sonuçlanmasına kadarki bütün süreçlerde bilimsel etik kurallarına riayet edildiğini, görsel, işitsel ve yazılı tüm bilgi ve sonuçların bilimsel ahlak kurallarına uygun olarak sunulduğunu, başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda ilgili eserlere bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunulduğunu, atıfta bulunulan eserlerin tümünün kaynak olarak gösterildiğini beyan ederim.

Sadettin TUNAS



T.C.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü



Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi Kabul Formu

Sadettin TUNAS tarafından hazırlanan “**3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 18. Maddesi ile 2981 Sayılı Kanun’un 10-C Maddesi Işığında İmar Uygulama İptal Kararları ve Sonuçlarının Mülkiyet Hakkı Kapsamında Değerlendirilmesi**” başlıklı bu çalışma/...../2014 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda oybirliği/oyçokluğu ile başarılı bulunarak, Tez Kabul Komisyonu tarafından Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi olarak kabul edilmiştir.

Unvanı	Adı Soyadı	İmza
Genel Müdür Yardımcısı	Başkan Hüseyin KESİMOĞLU
Birinci Hukuk Müşaviri	Üye Ali Ramazan ACAR
İnsan Kaynakları Dairesi Başkanı	Üye Abdullah OĞULTAY
Tapu Dairesi Başkanı	Üye Hidayet GÜVENÇ
Kadastro Dairesi Başkanı	Üye Abdullah Burak KESER

ÖNSÖZ

İmar uygulamaları, insan ve toplum hayatını düzenleyen, kamusal ihtiyaçların karşılanması bakımından mülkiyet hakkına doğrudan etki eden birçok düzenlemeyi içerisinde barındıran sistemsel bir bütündür. Bu bütünün en önemli bileşeni de insan emeği olan, tüm Anayasa ve yasa normlarınca korunan mülkiyet olgusudur. Günümüzde bu olgu, salt olarak bir sahiplik tanımlamasından, klasik manalarından daha fazla anlamlara gelmekte, hayata dair, yaşamı planlayan bütün sosyal ve teknik projelerin alt yapısını oluşturmaktadır.

İdarelerin, imar uygulamaları ile ilgili mevzuattan doğan görevlerini yerine getirir iken, aslında planladıkları, bir nevi o bölge halkının geleceğidir. Asıl olan amaç, yörenin, halkı ile birlikte planlı gelişimidir.

Bu çalışma ile öncelikli olarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'un 10/c maddesi ışığında yapılan imar uygulama iptallerinin mülkiyet hakkına etkileri, örnek davalar ve sonuçları istikametinde açıklamaya çalışılacak, bu hususlar üzerinde gerekli değerlendirmelerim, imar uygulamalarının iptal sebeplerini ortadan kaldırmaya yönelik önerilerim yer alacaktır.

Öncelikle Tez Danışmanım olmayı kabul eden, bilgisi, deneyimi ve yardımlarıyla beni yönlendiren Tapu ve Kadastro Uzmanı Metin ULUDAĞ'a, çalışma süresince en büyük desteği veren sevgili eşim Kübra TUNAS'a ve hiçbir fedakârlığı esirgemeyen Devrek Tapu Müdürlüğü'ndeki mesai arkadaşlarıma çok teşekkür ederim.

ÖZET

Ülkemizde kentsel manada hızlı bir değişim ve dönüşüm süreci yaşanmaktadır. Bu değişim ve dönüşümün temelinde ise kentin gelişmesine yön verecek nitelikte imar planları ve bunları, hukuki düzenlemeler ve yargı içtihatları çerçevesinde uygulayacak kamu idarelerine ihtiyaç duyulmaktadır. Yasa koyucu imar uygulamaları konusunda, bunları düzenleyen yasaların amaçları noktasında kamu idarelerine önemli yetkiler vermiş, imar uygulamalarını da kamu yararına hizmet eden, önemli enstrümanlar olarak kamu hizmetine sunmuştur.

Ancak imar uygulamaları incelendiğinde kanunun amacına hizmet etmeyen, kamu yararından çok, kamusal zarar ortaya çıkaran, mülkiyet hakkını en derinden zedeleyen ve kolay kolay geri dönüşü mümkün olmayan imar uygulamaları karşımıza çıkmakta, bunlarında idari yargı yerlerinde iptal edilmesi ile son bulan birçok dava süreci başlamaktadır.

Bu çalışma ile öncelikli olarak, İmar hukukunun tanımı ve ülkemizdeki tarihi gelişimi ile genel olarak 3194 Sayılı Kanun'un 18. maddesi ile 2981 Sayılı Kanun'un 10/c maddelerine göre yapılan imar uygulamaları hakkında bilgi verilmiş, imar uygulamalarının idari yargı yerlerinde iptal edilme sebepleri, örnek kararlar ışığında ortaya konmuş ve imar uygulama iptallerinin mülkiyet hakkı üzerine etkileri de adli/idari yargı yerleri tarafından verilen kararlar doğrultusunda irdelenerek açıklanmıştır.

Bu çalışmada Devrek İlçesi örneği, somut bir olay olarak incelenmek sureti ile konu, yargı kararları, toplumsal etkileri yönlerinden değerlendirilmiş, imar uygulama iptallerini ortadan kaldırmaya yönelik çözüm önerilerinin ortaya konulması amaçlanmıştır.

Anahtar Kelimeler: İmar Kanunu, imar uygulamaları, imar planı, parselasyon, mülkiyet

ABSTRACT

A quick change and transformation process in refer to urbanization has been experienced in our country. On the basis of change and transformation, the public administrations which will implement their development plans that will shape the nature of the development of the city and those developments within the frame of legal regulations and jurisprudence are needed. Legislator has given the major powers to public administrations on the purposes of the laws that regulate them about development plan implementation that serve the public interest and has provided development plan as important tools which serve the public service.

Otherwise, development plans which do not serve the purpose of law and reveal a very public loss than the public interest and undermines property rights most deeply and that cannot be also recycled easily come across when they are examined, the several judicial processes that has been ended with the cancellation of the administrative parts of many cases begins.

With this study as a priority, the information about development plans which are made according to 10/C items of the Law in the number 2981 with 18th Article of the zoning law in the number 3194, has been given generally with definition and its historical development in our country. The cancellation reasons of these development applications in the administrative jurisdiction has been set forth in the light of the sample decisions and the effects of the development practice cancellations on the property rights have been explained by being examined in accordance with the decisions which are made by judicial/administrative tribunals.

In this study, the example of the town named Devrek has been reviewed in aspects of the social effects, event and judicial decisions, by means of examination as a concrete issue and it is aimed that the possible solutions about eliminating the zoning application cancellations are confessed.

Keywords : Zoning Law, zoning applications, zone planning, parcel planning, property

İÇİNDEKİLER

BİLİMSEL ETİK SAYFASI

Tapu ve Kadastro Uzmanlık Tezi Kabul Formu

ÖNSÖZ.....	i
ÖZET.....	ii
ABSTRACT.....	iii
İÇİNDEKİLER.....	iv
TABLolar VE ŞEKİLLER LİSTESİ.....	vi
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

İMAR HUKUKU

1.1. İMAR HUKUKUNUN TANIMI.....	2
1.2. İMAR HUKUKU'NUN ÜLKEMİZDEKİ GELİŞİMİ.....	3
1.3. 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ UYARINCA ARAZİ ve ARSA DÜZENLEMESİ.....	4
1.4. 2981 SAYILI KANUN'UN 10-C MADDESİ UYARINCA YAPILAN DÜZENLEMELER.....	7
1.5. İMAR HUKUKU'NDA SÖZÜ GEÇEN BAZI TANIMLAR.....	14
1.5.1. Düzenleme Sahası.....	14
1.5.2. Düzeleme Sınırı.....	15
1.5.3. Düzenleme Ortaklık Payı.....	15
1.5.4. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı.....	17
1.5.5. Özet Cetveli.....	17
1.5.6. Tahsis Cetveli.....	17
1.5.7. Dağıtım Cetveli.....	18
1.5.8. Parselasyon Plânı.....	19
1.5.9. Düzenleme Sahalarının Belirlenmesi.....	19
1.5.10. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Kesinleşmesi ve Parselasyon Planının Onayı.....	20

İKİNCİ BÖLÜM

İDARİ YARGIDA İMAR HUKUKU

2.1. İMAR UYGULAMALARINDA BAŞLICA HUKUKA AYKIRILIK NEDENLERİ..22

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İMAR UYGULAMA İPTALLERİNİN MÜLKİYET HAKKINA ETKİLERİ

3.1. MÜLKİYET HAKKININ TANIMI.....62

3.2. KONUNUN İDARİ YARGI KARARLARI AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ.....64

3.3. KONUNUN ADLİ YARGI KARARLARI AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ..71

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

DEĞERLENDİRME VE ÖNERİ

4.1. İMAR UYGULAMALARININ İPTAL SEBEPLERİ AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ.....106

4.1.1. Düzenleme Ortaklık Payının Hesaplanmasından Kaynaklanan İptal Nedenleri...107

4.1.2. İmar Uygulamalarına Dayanak Olan İmar Planlarından Kaynaklanan İptal Nedenleri.....108

4.1.3. İptal Edilen İmar Uygulamaları Neticesinde, Yolsuz Tescile Dayanan Veya Uygun Geri Dönüşümü Yapılmayan Sicillere Dayanılarak Yapılan İmar Uygulamalarından Kaynaklanan İptal Nedenleri.....109

4.1.4. İmar Uygulamalarının Genel Amaçları Dışına Çıkılarak Yapılan İmar Uygulamalarından Kaynaklanan İptal Nedenleri.....110

4.1.5. İmar Uygulamalarında Yapılan Kaba Hatalardan Kaynaklanan İptal Nedenleri..110

4.1.6. İdari Yargı Yerlerinin Takdir Haklarını Kullanmak Sureti İle Yaptıkları İmar Uygulama İptalleri.....111

4.2. İMAR UYGULAMA İPTALLERİNİN MÜLKİYET HAKKINA ETKİSİ AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ.....112

4.3. İMAR UYGULAMASI İPTALLERİNİ ORTADAN KALDIRMAYA YÖNELİK ÖNERİLER.....118

4.3.1. İmar Uygulamalarının Konu Edildiği İptal Davalarına Yönelik Dava Zaman Aşımı/Hak Düşürücü Süre.....119

4.3.2. İmar Uygulamalarının Konu Edildiği Belediye/Valiliklerin Yetkili Kurullarının Toplantılarında, Kurulun Yapısı ve Ön İnceleme.....122

4.3.3. İmar Uygulamalarında Ön İlan ve Sonuç Bilgilendirme Askı İlanı Yapılması....124

4.3.4. İmar Uygulamalarında Kent Konseylerinin Kararlarının Alınması ve Denetim Olgusu (Yerindelik Tanımının Yapılması).....	124
--	-----

BEŞİNCİ BÖLÜM

DEVREK İLÇESİ SOMUT ÖRNEĞİ'NİN İRDELENMESİ VE KONUNUN İDAREMİZ AÇISINDAN ELE ALINMASI

5.1. ÖRNEĞİN İNCELENMESİ.....	128
5.2. KONUNUN İDAREMİZ AÇISINDAN ELE ALINMASI	128
SONUÇ.....	135
KAYNAKÇA.....	138

TABLÖLAR VE ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 4.1: İdari yargıda, imar uygulamalarının iptal sebeplerinin türlerine göre dağılımı...107

GİRİŞ

İmar planları ve bunların uygulamaları, insan, toplum, çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğu ile toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın koruma, kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek amacıyla yapılırlar.¹ İmar uygulamaları ile amaçlara ulaşılmasının yolu ise bu uygulamaların hukuki ve teknik alt yapısının çok sağlıklı olmasından geçmektedir. Bu genel kurallara uyulmadığı hallerde ise kamu idareleri ile vatandaşlar davalı olarak karşı karşıya gelmekte, bu durum birçok ekonomik ve sosyal sorunlara neden olmaktadır.

Bu çalışmada imar uygulamalarının incelenmesi, iptal kararları ve uygulama sonuçları, mülkiyet hakkı kapsamında değerlendirilerek, uygulamaların iptal kararları ve sonuçları beş ana başlık halinde incelenmiştir;

Birinci bölümde İmar Hukuku başlığı altında, genel hatları ile imar hukukunun tanımı ve ülkemizdeki tarihi gelişimi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'un 10/c maddelerine göre yapılan imar uygulamaları; ikinci bölümde İdari Yargıda İmar Hukuku başlığı altında, imar uygulamalarının başlıca hukuka aykırılık nedenleri, üçüncü bölümde İmar Uygulama İptallerinin Mülkiyet Hakkına Etkileri başlığı altında, iptallerin Adli ve İdari Yargı kararları ışığı altında mülkiyet hakkına etkileri, dördüncü bölümde Değerlendirme ve Öneri başlığı altında iptal kararlarının nedenleri ile mülkiyet hakkı ve toplumsal sonuçları açısından irdelenmesi, değerlendirilmesi ve çözüm önerileri, beşinci bölümde Devrek İlçesi Somut Örneği'nin İrdelenmesi ve Konunun İdaremiz Açısından Ele Alınması başlığı altında, somut olay Devrek İlçesi örneği ışığında imar uygulama iptallerinin topluma yansımaları ile imar uygulamalarına ilişkin mahkeme kararlarının tescil şekli ve hükümleri ile İdaremizin bu davalar karşısındaki genel görüşü açıklanmıştır.

¹ Danıştay 6. Dairesi'nin, Esas : 2010/2297, Karar : 2010/1020, Tarih : 08.11.2010

BİRİNCİ BÖLÜM

İMAR HUKUKU

1.1. İMAR HUKUKUNUN TANIMI

İmar, Arapça “umran” dan türetilmiş olup, şenlendirme, bayındır hale getirme anlamına gelmektedir. Kavram bugün aynı anlamı içermekle birlikte daha geniş olarak, nizam, düzenlilik (planlama) kavramını da kapsamaktadır. İmar, soyut bir kavram olup, mevcut bir kamusal ya da özel araziyi yine soyut çizgilerle (plan) kurmaca bir geleceğe yönelik olarak düzenleme, karşılaştırma yolunda bir araçtır (Kalabalık, 2012:8).

Diğer bir tanımda imar; yeryüzünün genel kullanım biçimlerini, yapı yoğunluğunu yerleşme alanlarının gelişme ve büyüklüklerini, ulaşım sistemlerini, yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları, meydanları ve yeşil alanları belirleme işi olarak ifade edilmiştir (Kardeş, 2004:383).

İmar Hukuku gerek planlama ve gerekse yargılama yönleri ile sadece belli bir alana yönelik düzenlemeleri değil, ülkenin genelini kapsayan ve ülkeyi bütünü bir parçası olarak, ahenk içerisinde tasarlayan fen, çevre ve sağlık kuralları ile sosyal ve ekonomik bir bütünlük kuran sistemdir.

Hukuk dalı olarak İmar Hukuku, Türk hukuk sisteminde Kamu Hukuku'nun bir dalı olan İdare Hukuku içerisinde yer almaktadır. İmar Hukuku'nun konu alanını; kamu kurumu niteliği taşıyan belediyelerin, valiliklerin, bakanlıkların ve plan yapma yetkisi verilmiş başkaca kamu kurum ve kuruluşlarının almış oldukları imar ve planlama kararları ve bu kararların uygulanması sonucu ortaya çıkan hukuki sorunlar oluşturmaktadır.

Yüksek mahkeme, örnek kararlarında bu hususu hüküm altına almış;

“...Bilindiği üzere, gerek imar kanunları ile yapılan parselasyon işlemlerinin gerekse imar affi yasalarında öngörülen imar ıslah çalışmalarının bir idari karara dayandığı

kuşkusuzdur. İdari karara yönelik davaların inceleme yeri de idari yargıdır...”²

“...İşin esasına gelince; az önce de açıklandığı üzere dava konusu parselin son tapu kaydı imar uygulaması sonucu oluşturulmuştur. İmar uygulamasına ilişkin işlemler idari nitelikte olup, idari yargı yerince iptal edilmedikçe davaya bakılması mümkün değil ise de, görülmekte olan dava mülkiyet uyuşmazlığına ilişkin bulunmaktadır. Dairemizin son yıllardaki uygulamalarına göre mülkiyete ilişkin uyuşmazlıklarda imar uygulaması iptal ettirilmeden davanın yürütülüp sonuçlandırılması mümkündür...”³ şeklinde birçok karara imza atmıştır.

Buna paralel olarak planlama ve imar konularında yetkili kamu kuruluşlarının bu türden işlemleri üzerindeki yargı denetimi de idari yargı denetimidir.

1.2. İMAR HUKUKU’NUN ÜLKEMİZDEKİ GELİŞİMİ

İmar Hukuku’nun ülkemizdeki gelişimi incelendiğinde, bu alandaki yasal düzenlemelerin başlangıcı Osmanlı İmparatorluğu’na kadar dayanmaktadır.

İlk kez 1848 yılında binaların yapı biçimine ve şehircilik ilkelerine ilişkin, “Ebniye Nizamnamesi” çıkartılmış, İstanbul’un imarı ile sınırlı tutulan 1848 tarihli Ebniye Nizamnamesi 1864 yılında yürürlüğe giren ve tüm ülke genelinde uygulanacak olan “Turuk ve Ebniye Nizamnamesi” ile bu alanda yeni düzenlemeler yapılmıştır (Ersoy, Keskinok, 2001:73).

Osmanlı imparatorluk döneminin ilk imar kanunu ise 1882 yılında yürürlüğe giren Ebniye Kanunu’dur. Bu kanunla 1864 tarihli Turuk ve Ebniye Nizamnamesi kaldırılmış ve nizamnameye göre daha geniş kapsamlı hükümler getirilmiştir. Ebniye Kanunu ile bir mahalle büyüklüğündeki alanlarda karakol ve okul yeri bırakılması ve alanın sınırları içinde kalan ve kaldırım yapımı için birim cephe uzunluğu başına belirli bir miktar paranın şehremanetine ödenmesi, böylece söz konusu alanları imara açanların lağım yapması ve açılacak yolların kaldırım masraflarına katılması şartı getirilmiştir (Kalabalık, 2005:73-74).

² Yargıtay 1. Hukuk Dairesi’nin 18.04.2011 tarih, Esas: 2011/3621Karar: 2011/4500 numaralı kararı

³ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 04.03.2009 tarih ve 2009/106 numaralı kararı

Cumhuriyetin ilk döneminde ise bu kanunların getirdiği tecrübelerden ve karşılaşılan eksikliklerden de yararlanılarak 1925 yılında 583 Sayılı Kanun çıkarılmıştır. Türkiye’de ilk şehir düzenlemesi 1928 yılında çıkarılan 1351 sayılı “Ankara Şehri İmar Müdüriyeti Teşkilat ve Vezaifine Dair Kanun” ile sağlanmış ve Başkent Ankara’nın imar planı bu yasaya dayanılarak hazırlanmıştır (Ergen, 2006:23).

Bu yasa ile ülkemizde hamur kuralının* tüm kentsel alana yaygınlaştırılması sağlanmıştır.

Ülkemizde profesyonel manada tüm yönleri ile imar konusu düzenleyen 6785 sayılı İmar Kanunu 1957 yılında yürürlüğe girmiş ve 09.05.1985 tarih ve 18749 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu ile de halen cari olan hükümler getirilerek, uygulamalar bu esas üzerinde devam etmektedir.

1.3. 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 18. MADDESİ UYARINCA ARAZİ ve ARSA DÜZENLEMESİ

3194 sayılı İmar Kanunu 09.05.1985 günlü, 18749 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe konulmuş ve yine İmar Kanunu’nun 18. maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik de 02.11.1985 tarih ve 18916 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

İmar Kanunu’nun 18. Maddesi “Madde 18- İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re’sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

* Hamur Kuralı, Arsa ve Arazi Düzenlemesi'ne Kentbilim'inde "hamur kuralı" adı verilmektedir. Bu yöntem, 1902 yılında Almanya'nın Frankfurt Belediye Başkanı Lex Addikes tarafından geliştirilmiştir.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez. (Değişik üçüncü fıkra: 3/12/2003-5006/1 md.)

Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.

Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkroda sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır.

Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır. Bu fıkra hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez.

Bu düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenleme ortaklık payı alınanlarından, bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınmaz.

Üzerinde bina bulunan hisseli parsellerde, şüyulanma sadece zemine ait olup, şüyunun giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alınır. Düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı, ancak bir imar parseli içinde bırakılabilir. Tamamının veya bir kısmının plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün görülemeyen yapılar ise, birden fazla imar parseline de rastlayabilir. Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya şüyuu giderilmedikçe bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur.

Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılar, belediye veya valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamaz.

Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahiplerinin muvafakatlari olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu takdirde, küçük ölçüdeki zaruri tamirler dışında ilave, değişiklik ve esaslı tamir izni verilemez. Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaat elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.

Bu maddenin tatbikinde belediye veya valilik, ödeyecekleri kamulaştırma bedeli yerine ilgililerin muvafakati halinde kamulaştırılması gereken yerlerine karşılık, plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan belediye veya valiliğe ait sahalardan yer verebilirler.

Veraset yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre şuyulandırılan Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerine ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.” hükmündedir. (URL.1)

Düzenleme ortaklık payına ilişkin Anayasa’ya aykırılığı öne sürülerek iptal istemiyle dava açılmış ise de Anayasa Mahkemesi, 21.06.1990 gün, E: 1990/11 sayılı kararıyla söz konusu fıkranın Anayasa’ya aykırı olmadığına karar vermiştir.

İmar Kanunu’nun 18. maddesi uyarınca yapılacak uygulamalarda, imar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında dikkate alınacak esaslar, İmar Kanunu’nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik ile belirlenmiştir. Buna göre;

Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır.

Plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanır.

Mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilmemesi halinde, imar parselasyon planları ve imar durumu belirlenmiş düzenleme alanlarında yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar adaları veya parselleri, kat mülkiyetine esas

olmak üzere hisselendirilebilir. Hisselendirme, imar ada veya parselinin yüzölçümü payda kabul edilerek, hisse sahiplerine ait düzenleme ortaklık payları çıkarıldıktan sonra kalan yüzölçümü miktarı hisse kabul edilerek kat mülkiyeti uygulanmak üzere yapılır. Hisselendirme, ana yapı veya yapıların toplam inşaat alanları veya bağımsız bölüm adetleri ile orantılı olarak hesaplanır. Hisselendirilmiş parselin tapu kütüğündeki beyanlar hanesine “İmar Kanunu’nun 18 inci maddesindeki kat mülkiyeti esası uygulanmıştır” ibaresi yazılır. Ana yapının veya yapıların inşaatı ve kullanılması gibi hususlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır.

Düzenlemeye tabi tutulan parselin zemin durumu ve üzerindeki yapının özelliği itibariyle düzenleme ortaklık payının alınmadığı hallerde, ilgisinin muvafakati ile düzenleme ortaklık payı miktarı bedele dönüştürülebilir.

Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde İmar Kanunu’nun 18. maddesi hükmünün tatbiki mümkün olmayan hallerde, müstakil inşaat elverişli olan kadastro parsellerine plana göre inşaat ruhsatı verilirken de bu hükümlere riayet edilir.

İmar uygulamalarına istinaden yapılacak bedel takdirlerin ve bu bedellere itiraz şekilleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine tabidir. Bu bedel, düzenlemenin gerçekleştirilmesi için yapılacak kamulaştırmalar dışında kullanılamaz.

İmar uygulamasına başlanması idari bir kararla olur. Bu kararda düzenleme bölgesi belli edilir. Düzenleme alanı seçilirken konut yönünden gelişme alanları ve umumi hizmetlere ayrılan alanların herkese dengeli dağıtımı ilkelerine dikkat edilir. Bunların dışında düzenleme sınırının tespitine ilişkin varsa imar planı yoksa yönetmelik kurallarına uyulur (Ergen, 2006:146).

1.4. 2981 SAYILI KANUN’UN 10-C MADDESİ UYARINCA YAPILAN DÜZENLEMELER

2981 Sayılı Kanun’un 10. maddesinin “c” fıkrası ile özel mülkiyete konu taşınmazlar ile devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin birleştirilerek, yeniden dağıtılması ve tahsis yapılamayan hissedarların hissesinin bedele dönüştürülmesi yoluna gidilmektedir. Bu uygulamada, imar mevzuatına aykırı olarak yapılaşmış alanlara, düzen getirme adına binalı ve

binasız arsaların imar uygulamasına konu edilmesi söz konusudur (Sarı, 2008:10).

2981 Sayılı Kanun'un 1. maddesinde; "Bu Kanunun amacı; imar ve gecekondular mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ve ilgili diğer hususları belirlemektir" şeklinde belirtilmiştir.

Kanun, mevcut yapıların korunmasından yola çıkarak, imar ve gecekondular mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek amacıyla taşımaktadır. Günün koşulları dikkate alınarak kamu idaresi tarafından ortadan kaldırılma kabiliyeti bulunmayan, fiili oluşumun ıslah edilmesi yoluna gidilmektedir. Bunun yanında yasa koyucu sosyal donatı alanlarına uygulama bölgesinde bulunan hak sahiplerinin katılmasını sağlamak için kamu payına katılmalarını da düzenlemiştir (Abama, 1990:533).

2981 Sayılı Kanun'un 8. maddesinde 3290 Sayılı Kanun ile değişik 2. maddesi; "Bu tespit kapsamına, temel inşaatı tamamlanmış veya sömel betonları dökülmüş olmak kaydı ile hazine, belediye, il özel idarelerine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün idare etmekte olduğu arsa veya arazilerdeki inşaatına, kanunun 14. maddesinin "f" fıkrasındaki belirtilen tarihlerden önce (10 Kasım 1985 tarihinden sonra yapılan gecekondular ile inşasına başlanan imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı yapılar ile Çanakkale Boğazında 2 Haziran 1981 tarihinden sonra yapılan gecekondular ile 1 Ekim 1983 tarihinden sonra inşasına başlanan imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı yapılar) başlanmış mesken, kısmen işyeri ve konut olarak kullanılan veya evvelce konut olarak kullanılıp sonra işyerine çevrilen gecekondular ile imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı tüm yapılar dâhildir" hükmünde olup, bu madde ile kanundan faydalanacak yapılar belirtilmiştir. (URL.1)

Kanunun uygulanmayacağı özel alanlar ise, 2981 Sayılı Kanun'un 3. maddesinde; "Ancak İstanbul ve Çanakkale Boğazları (özel kanun çıkarılıncaya kadar) ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenmiş ve belirlenecek yerlerle, askeri yasak bölgeler ile güvenlik bölgelerinde ve Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket, eğitim ve savunma amaçlı yerlerdeki yapılarda bu kanun hükümleri uygulanmayacaktır" şeklinde belirtilmiştir. (URL.1)

2981 Sayılı Kanun'un 12. maddesi "İslah edilerek muhafaza edilecek yapıların imar yoluna veya kıyı kenar çizgisine veya karayolları yaklaşma sınırına tecavüz durumları giderildikten ve ayrıca komşu parselde tecavüzlü olanların taraflar arasında anlaşma sağlanarak işlemleri tamamlandıktan sonra belirtilen durumlara göre muhafazalarına karar verilir. İmar yoluna tecavüzlü yapılar imar yolunun uygulamasının 5 yıl içinde gerçekleşmeyeceği yönünde encümen tarafından karar verilmesi durumunda 5 yıllık geçici ruhsat verilir. Akabinde şartların uygun olması durumunda bu süre 5 yıl daha uzatılabilir" hükmünde olup, bu kapsamda ıslah edilerek, muhafaza edilebilecek yapılar belirtilmiştir. (URL.1)

2981 Sayılı Kanun'un 14. maddesinde kamu alanlarından olan ve kanundan yararlanamayacak yapılar aşağıda belirtilmiştir:

- İmar planlarında başka bir amaca tahsis edilmiş alanlarda yapılan tehlikeli madde depoları veya bu amaca tahsis edilmiş yerlerdeki yapılar.
- 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu'nun yapı yasağı koyduğu alanlarda veya Milli Savunma Bakanlığı'nca tahsisli veya tahsissiz kullanılan arsa ve araziler üstüne yapılmış yapılardan 2981 Sayılı Kanun'un yürürlüğe giriş tarihinden itibaren bir yıl içinde askeri makamlardan muhafazası için izin alınmayan yapılar,
- 2643 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş bulunan turizm alan ve merkezlerinde imar mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş veya inşası devam eden ancak bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde yürürlükteki çeşitli ölçekli imar planlarıyla geliştirilmiş bulunan kararlara uygun hale getirilemeyen yapılar,
- 5 Haziran 1945 tarih ve 4749 Sayılı Kanun ile onaylanmış bulunan sivil havacılık anlaşmasının 14 sayılı teknik mania esaslarına uymayan ve havaalanları civarında Ulaştırma Bakanlığı'nca sınırları belirlenen saha içinde bulunup da bir yıllık süre içinde tebliğ esaslarına uygun hale getirilmeyen yapılar,
- İçme suyu ve kullanma suyu temin edilen ve edilecek olan baraj, göl, gölet gibi yüzeyde bulunan su kaynaklarının mutlak ve kısa mesafeli koruma alanı, içme ve kullanma suyu temin edilen yer altı su kaynakları etrafında bırakılan koruma alanı içindeki yapılar,

- İçme ve kullanma suyu kaynakları mutlak koruma alanı, içme suyu temin edilen veya edilecek baraj göl ve göller etrafında, en yüksek su seviyesinde su ile karanın oluşturduğu çizgiden itibaren yatay olarak 300 m, genişliğindeki alanı, kısa mesafede koruma alanı ise mutlak koruma alanından itibaren 700 m' lik alanı ifade eder.
- 10 Kasım 1985 tarihinden sonra yapılan gecekondular ile inşasına başlanan, imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı yapılar ve Çanakkale Boğazı'nda 2 Haziran 1981 tarihinden sonra yapılan gecekondular ile 1 Ekim 1983 tarihinden sonra inşasına başlanan ve imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı yapılar,
- Karayolları kamulaştırma sınırına tecavüz edilen ve konut olarak kullanılan yapılarla kamulaştırma sınırına 10 m' den daha yakın olan konut dışı maksatlarla yapılan yapılar,
- TCDD Genel Müdürlüğü mülkiyetinde bulunan gar, istasyon, lojman, liman sahalarıyla, demiryolu güzergahları üzerinde TCDD Genel Müdürlüğü'nün izni alınmadan yapılan yapılar,
- Kıyı tanımına giren yerlerde, gerçek ve tüzel kişilere ait yapılar,
- Cami, mescit, türbe gibi yerlerin sınırları içinde kalan veya bu yerlerin sınırları içinde kalmamakla beraber eserlerin bütünlüğünü bozan yapılar olarak belirtilmiştir. (URL.1)

Bunların dışında, uygulama dışında kalan bina, arazi ve arsalar bakımından uygulama yapılması mümkün değildir.

2981 Sayılı Kanun'un 10/c-son maddesi, "İslah imar planı yapılmış ve yapılacak bölgelerde bu kanun kapsamına giren ve tapu tahsis belgesi verilen hazine arsa ve arazileri, iktisap tarihine bakılmaksızın aynı amaçta kullanılmak üzere ilgili belediyelere devredilir" şeklinde düzenlenmiştir. (URL.1)

Bedele dönüştürme yapılmasının zorunlu olduğu alanlarda, ıslah imar planları gereğince, imar uygulaması yapma yetkisini kullanacak olan belediyeler, hazine ve il özel idaresi adına kayıtlı olan tapuları kendi uhdesine almaktadır. Daha sonra uygulama yapılmak suretiyle hak sahiplerine tapuları dağıtılmaktadır. Yapılacak arazi ve arsa tahsisinde ilk önce yapılması gereken ferdileştirmeyi sağlayacak münferit parseller oluşturulmasıdır (Sarı, 2008:20).

2981 Sayılı Kanun kapsamında yapılan imar uygulamalarında taşınmazların hamur haline getirildikten sonra yapılaşma alanları maliklerine, sosyal donatı alanları kamu parsellerine ve tescil edilemeyen kısımlar da bedele dönüştürülmek suretiyle uygulama yapılmaktadır. Diğer yandan, yapılaşma ihtiyaçlarının gerisinde kalmış arsalarla yön vermek ve gelişi güzel oluşmuş yapılaşmayı ortadan kaldırmak adına hamurlaştırma yapılmaktadır. Hamurlaştırmada, kamu ve özel hukuk kişinin uhdesinde bulunan taşınmazların mülkiyet durumlarına bakılmaksızın birleştirilmesi ve yeniden hak sahiplerine dağıtılması gerekmektedir (Abama, 1990:211).

2981 Sayılı Kanun'un 10/c maddesi ile 3194 Sayılı Kanun'un 18. maddesi bu anlamda çok büyük bir aracı, kamu idarelerine vermiştir. Bu düzenleme toplumun yapılaşma hususunda önünü açma ve sorunlara çözüm üretme adına ihdas edilmiştir (Kapan, 1998:91).

İmar uygulaması, şehirleşmeye açılacak alanların mülkiyet sınırlarının yeniden ele alınarak (arazi ve arsa düzenlemesi yapılarak), imar planlarına uygun yeni ve düzenli arsa üretme gayesiyle yapılmaktadır (Karavelioğlu, 2004:21).

Yapılaşmaya uygun alan üretebilmek, bir beldenin imar planları gereğince önceden yapılaşmaya hazırlanması ve planlardaki teknik ve sosyal donatı alanlarının aynen mekana yansıtılmasına bağlıdır. Kentsel arazinin imar planı dâhilinde yapım ve uygulaması ile bir taraftan yol, meydan, park, otopark, yeşil alan, ibadet yeri ve okul gibi genel hizmetlere ayrılan yerler belirlenirken diğer taraftan da, hem ada düzenlemesi hem de imara uygun hisseli veya müstakil imar parselleri oluşturulması sağlanmaktadır (Aslantaş, Şimşek, Berberoğlu, 2006:29).

2981 Sayılı Kanun'un 10/c maddesi uyarınca, bir parsel veya kadastro parselleri üzerinde ıslah imar plânı yapılması ve uygulamasının şartları; 3290 Sayılı Yasa ile bazı maddeleri değiştirilen ve bazı maddeler eklenen 2981 Sayılı Kanun'un Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 20. maddesinde açıklanmaktadır. Buna göre;

- Bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış gecekondularında,
- Üzerinde bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış imar mevzuatına aykırı yapılar bulunan hisseli arazilerde,

- Üzerinde imar plânı ve mevzuat hükümlerine aykırı yapılanmalar bulunan ve bu nedenle uygulama kabiliyeti kalmamış olan imar plânı alanlarında,
- İslah imar plânı olabilecek nitelikte olduğu belediye ve valiliklerce uygun görülmeyen özel parselasyon plânı mevcut alanlarda, (eğer bu gibi yerlere ait yapılmış özel parselasyon plânı, ıslah imar plânı olabilecek nitelikte olduğu belediye ve valiliklerce uygun görüldüğü takdirde aynen kabul edilerek tescil edilir) ıslah imar uygulaması yapılacağı hüküm altına alınmıştır. (URL.2)

İslah imar plânlarının mümkün olduğu kadar fiili kullanım durumu dikkate alınarak ve mevcut dokuyu koruyarak, mevcut yapılara en az zayıf verilmek suretiyle yapılması gerekir. 2981 Sayılı Kanun'un 10/c maddesi uyarınca ıslah imar plânı uygulaması, ancak temelinde ıslah imar plânı bulunması halinde mümkündür. Bu uygulamanın önemli bir kuralı da; hisselerin mümkün olduğunca azaltılması ve müstakil imar parseli (hisselerin ferdileştirilmesi) oluşturulmasının amaçlanmasıdır. İslah imar plânına konu olan hisseli arazilerde, 2981 Sayılı Kanun'un 10/c maddesi uyarınca, ıslah imar plânına dayalı olarak yapılan parselasyon plânları yetkili kurullarca onaylanır.

İmar düzenlemeleri ile ilgili kanunlarda imar uygulamalarının, belediye ve mücavir alan sınırı içinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile; dışında valilikler, il idare kurulu kararı ile onaylanarak yürürlüğe gireceği hüküm altına alınmıştır.

Bununla birlikte Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü'nün 29.02.2008 tarih ve 2008/2 sayılı genelgesinde 22.02.2005 kabul tarihli 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'nun Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girdiği, 04.03.2005 tarihine kadar belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan alanlarda, imarla ilgili faaliyetler, 5442 sayılı İl İdaresi Kanunu uyarınca valiliğin organı olan Bayındırlık ve İskân Müdürlüklerince yürütülmekte iken 5302 sayılı Kanun'un 6-b maddesi uyarınca, imar hizmetlerinin il özel idaresine geçtiği belirtilerek, 5302 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihten itibaren, yapı kullanma izni ve yapı ruhsatı düzenlenmesine ilişkin işlemler de dahil olmak üzere, imara ilişkin tüm görevlerin il özel idaresinin ilgili organlarınca gerçekleştirilmesinin zorunlu olduğu belirtilmiştir. 5302 Sayılı Kanun'un 10-c maddesi gereğince belediye sınırları il sınırı olan büyükşehir belediyeleri hariç il çevre düzeni plânı ile belediye sınırları dışındaki alanların imar plânlarını görüşmek ve karara bağlamak görevi il

genel meclisine bırakılmıştır. Yine aynı kanunun 70. Maddesinde, “Uygulanmayacak hükümler” başlığı altında “Bu Kanunla, il özel idaresinin sorumlu ve yetkili kılındığı görev ve hizmetlerle ilgili olarak, ...5442 sayılı İl İdaresi Kanunu, ...ve 3194 sayılı İmar Kanununda bu Kanun hükümlerine aykırılık bulunması durumunda bu Kanun hükümleri uygulanır.” hükmünde olup, bu düzenleme ile il idare kurullarının gerek 3194 Sayılı Kanun ve gerekse 5442 Sayılı Kanunda belirtilen imara ilişkin tüm yetkilerinin il özel idaresine bırakıldığı hüküm altına alınmıştır. (URL.1)

Yine 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un “Büyükşehir belediyesi kurulması ve sınırlarının belirlenmesi” başlıklı 1/5. maddesi “MADDE-1/5. Birinci, ikinci ve dördüncü fıkrada sayılan illerdeki il özel idarelerinin tüzel kişiliği kaldırılmıştır.” hükmünde olup, aynı kanunun “Çeşitli hükümler” başlıklı 3/2. Maddesi “ MADDE-3/2. Mevzuatla il özel idarelerine yapılan atıflar bu Kanun kapsamında tüzel kişiliği kaldırılan il özel idareleri için ilgisine göre bakanlıklara, bakanlıkların bağlı veya ilgili kuruluşları ile bunların taşra teşkilatına, Hazineye, valiliklere, büyükşehir belediyelerine ve bağlı kuruluşlarına veya ilçe belediyelerine yapılmış sayılır. Tüzel kişiliği kaldırılan il özel idarelerine 22/2/2005 tarihli ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu ve diğer mevzuatla verilmiş olan yetki, görev ve sorumluluklar ilgisine göre bu kurum ve kuruluşlar tarafından kullanılır ve yerine getirilir. Söz konusu il özel idarelerinin mahkemelerde süren davaları ile il özel idaresi olarak faaliyet gösterdikleri dönem ve yapılan işlemlere ilişkin olarak açılacak davalarda muhatap, devir işleminin yapıldığı ilgili kurum ve kuruluştur.” hükmünde olup, yine aynı kanunun GEÇİCİ MADDE 1/3. Maddesi “GEÇİCİ MADDE 1/3. 1 inci maddeye göre tüzel kişilikleri kaldırılan belediye ve köylerin personeli, her türlü taşınır ve taşınmaz malları, hak, alacak ve borçları, komisyon kararıyla ilgisine göre bakanlıklara, büyükşehir belediyesi, bağlı kuruluşu veya ilçe belediyesine devredilir. Devir işlemi ilk mahalli idareler genel seçimi itibarıyla uygulamaya konulur.” hükmündedir. (URL.1)

6360 Sayılı Kanun kapsamında bulunan il özel idarelerinin mahalli idareler genel seçim tarihi olan 30.03.2014 tarihinden itibaren kaldırılmış olması nedeniyle bu alanlarda il özel idarelerinin imara ilişkin tüm yetki ve görevleri de devir işlemlerinin yapılacağı belediyelere geçmektedir.

İmar parselasyon planları, tescilden sonra 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 17.08.2013 tarih ve 28738 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tapu Sicili Tüzüğü ve diğer hukuki düzenlemelerde karşılığını bulan plan yerine geçerek, gerek mülkiyete ilişkin işlemler ve gerekse buna yönelik teknik işlemler (aplikasyon, vb...), Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü tarafında bu planlara uyularak yerine getirilir.

1.5. İMAR HUKUKU'NDA SÖZÜ GEÇEN BAZI TANIMLAR

İmar uygulamalarının hukuka aykırılık nedenlerini, idari yargı kararları ışığında ele almadan önce, çalışmanın bundan sonraki kısmında sıkça karşımıza çıkacak olan teknik terimlerin tanımlarının yapılarak, bunlarla ilgili gerekli hususların açıklanması isabetli olacaktır.

1.5.1. Düzenleme Sahası

Sınırı tespit edilerek, düzenlenmesine karar verilen sahadır.

Belediye ve mücavir alan sınırı içinde belediyeler, dışında valilikler, yetkili kurumlarının kararları ile; 5 yıllık imar programlarında öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, yeterli miktarda arsayı, konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etmek ve uygulamasını yapmak mecburiyetindedir. Konut yapımına hazır arsa sayısının, bir önceki yıl verilen inşaat ruhsatından az olmamasına dikkat edilir. Belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz.

Ancak, imar adasının büyük bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle, yeniden düzenlenmesine ihtiyaç bulunmaması ve diğer kısmında birkaç taşınmaz malın tevhit ve ifraz yoluyla imar planı ve imar mevzuatına uygun imar parsellerinin elde edilmesinin mümkün olduğu hallerde, adanın geri kalan kadastro parselleri müstakil bir imar düzenlemesine konu teşkil edebilir.

1.5.2. Düzeleme Sınırı

Düzenlenecek imar adalarının imar plânına göre yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tâbi olmayan alanlar ile cami ve karakol yerlerini çevreleyen sınırdır. Düzenleme Sınırı;

- a) İskân sahasının bittiği yerlerde iskân sınırlarından,
- b) İskân sahası içindeki yollarda yol ekseninden,
- c) Cami ve karakol yerlerinin dış sınırından, yeşil alan ve genel otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranı ve uygulamaya alınan parsel sınırına göre uygun görülecek yerinden geçirilir. Ancak, imar plânlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır.

Düzenleme sınırının herhangi bir parseli iki veya daha fazla parçaya bölmesi halinde; sınır, bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalan başka bir imar adasına girmeyenleri varsa bunları da içine alacak şekilde geçirilir. Parsel büyük ise, ifraz yapılarak ifraz sınırından geçilir.

1.5.3. Düzenleme Ortaklık Payı

Düzenleme Ortaklık Payı, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tâbi olmayan alanlar ile ibadet yeri, karakol yerleri ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tâbi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden % 40'a kadar düşülebilen miktar ve/veya zorunlu hallerde malikin muvafakati ile tespit edilen karşılığı bedeldir. Bir düzenleme sahasında tespit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının, bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin yüzölçümü miktarına oranından düzenleme ortaklık payı oranı bulunur (Türkdoğan, 2009:30).

Evvелce re'sen yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı veya bu maksatla başka isimlerle bir pay alınmış olan arazi veya arsalar bu ortaklık payı hesabına katılmaz. Ancak, taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine, mülga 6785-1605 sayılı İmar

Kanunu'nun 39. maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dâhil edilenlerin, ilk parselin ifrazında alınan terk oranını % 40'a tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir.

3194 Sayılı Kanun'un 18. maddesi gereğince % 35 olan düzenleme ortaklık payı oranı; 03.12.2003 tarih ve 5006 Sayılı Kanun ile % 40'a çıkarılmıştır. Bunun yanında aynı yasa ile cami yeri "ibadet yeri" olarak değiştirilmiş ve düzenleme ortaklık payından karşılanacak umumi hizmet sahasına Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı ilk ve orta öğretim kurumları da eklenmiştir.

Düzenleme sahasında kamusal alanlar için gerekli miktarı elde edebilmek için %40 kesinti yapmak yeterli olmayabilir. Bu gibi durumlarda uygulayıcı kurumun daha fazla düzenleme ortaklık payı kesintisi yapma gibi bir yetkisi bulunmamaktadır. %40'ı aşan kısımlar 3194 Sayılı Kanun'un 18/4. maddesi gereğince; Aynı saha içinde yapılacak bağışlarla, varsa öncelikle düzenleme alanında bulunan belediyenin kendi taşınmazlarından, yoksa düzenleme alanındaki hazine veya özel idareye ait taşınmazların umumi hizmetlere ayrılan alanlara rastlayan kısımlarından, bunun da yetmediği durumlarda kamulaştırma yapılmak suretiyle eksik kısım karşılanır.

Düzenleme ortaklık payı ile kamuya kazandırılacak alanlar yukarıda yazıldığı üzere 3194 Sayılı Kanun'un 18. maddesinin 3. fıkrasında belirtilmiş olmasına rağmen, terminal ve toplu taşıma istasyonu, pazar yeri de Danıştay'ın farklı kararlarında düzenleme ortaklık payı ile karşılanabilecek umumi hizmet alanları olarak değerlendirilmiştir.

Düzenleme ortaklık payı ile ilgili bir başka tespit ise kapanan kadastral yollar ile ilgilidir. 3194 Sayılı Kanun'un 11. maddesine göre hazırlanan imar planı sınırları içerisindeki kadastral yollar ile meydanların, imar planının onayı ile bu vasfını kendiliğinden kaybederek onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olacakları hükme bağlanmıştır. Yine 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21. maddesine köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlalarının köy veya belediye adına tescil olacağı belirtilmiştir. Bu hükümlere göre gerek kadastro çalışmalarında gerekse tapulama aşamasında kapanan kadastral yollar, yeşil alanlar, pazar yerleri vb. umumi hizmet alanları belediye sınırları içerisinde belediye adına yazılıp tapu belgeleri düzenlenebilir. Zaten uygulamalar da bu yöndedir. Ama bu şekilde belediye adına kayıtlı olan taşınmazların bulunduğu alanları kapsayan sahada imar uygulaması yapılması durumunda, bu taşınmazların belediye adına

parsel olmaktan önce düzenleme ortaklık payı hesabına katılması ve düzenleme ortaklık payının geriye kalan umumi hizmetler için belirlenmesi gerekir (Erdoğan, Ergen, 2005).

Düzenleme ortaklık payının bu sahalarda dışında başka bir amaçla kullanımı mümkün değildir.

1.5.4. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı

Bir düzenleme sahasında tespit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının bu saha içindeki kadastraya veya imar parsellerinin toplam yüzölçümü miktarına oranıdır.

1.5.5. Özet Cetveli

Düzenleme sahasına giren kadastraya, varsa imar parsellerinin tapu senedi miktarı, düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımları ile düzenleme ortaklık payları, varsa kamulaştırma ve bağış miktarları ile oluşan imar parselleri ve imar adalarının yüzölçümlerinin yazıldığı cetveldir (Karavelioğlu, 2004:78).

Bu cetvele baktığımız zaman öncelikle taşınmazın düzenlemeye girip girmediğini ve eğer girmiş ise ne kadarlık kısmının düzenlemeye alındığını düzenlemeye giren taşınmazlardan ne kadar düzenleme ortaklık payı alındığını varsa diğer kesintilerin neler olduğunu görmekteyiz. Ancak bu cetvel daha çok uygulamayı yapan harita mühendisi açısından önemlidir. Çünkü uygulamacı bu cetvel ile elindeki ana girdi alanlarını bir arada görmüş olur. Bu cetvelde yer alan taşınmazlar uygulama sırasında yoğuracağı hamurun ham maddesidir (Ergen, 2006:318).

1.5.6. Tahsis Cetveli

Kadastraya veya varsa imar parsellerinin hangi imar adalarına gittiğini gösteren cetveldir.

İmar adaları, imar plânı ve yönetmeliğindeki yapı nizamı ile diğer ilgili hükümler dikkate alınmak suretiyle önce geçici parsellere ayrılır. Düzenlenen imar adalarının parsellere ayrılan kısmının yüzölçümü ile her ada içerisine rastlayan kadastro ve varsa imar parsellerinin yeni yüzölçümleri toplamı karşılaştırılarak, kadastro ve varsa imar parselleri karşılığı olarak hangi imar adası içinde imar parselleri tahsis edilebileceği tespit edilir ve bu amaçla düzenlenen tahsis cetvelinde gösterilir (Kapan, 1998:98).

1.5.7. Dağıtım Cetveli

Her imar adası için ayrı olarak düzenlenen ve bu düzenleme sonucu meydana gelen parsellerin, hangi kadastro veya imar parsellerinden, nasıl oluştuğunu, kadastro ve imar parsellerinden alınan düzenleme ortaklık payını, gerektiğinde malikin muvafakati ile terk edilen alanları ve kamulaştırılan alanların miktarlarını gösteren cetveldir. Dağıtım işleminde yönetmelikte yapılan düzenlemelere riayet edilmesi gerekmektedir. Buna göre;

- Plân ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanmalıdır. Mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parseline küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilmemesi halinde, imar parselasyon plânları ve imar durumu belirlenmiş düzenleme alanlarında yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar adaları veya parselleri, kat mülkiyetine esas olmak üzere hisselendirilebilir.
- Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanmalıdır.

İdari işlemlerde usulde paralellik ilkesi gereği belediye encümenince yapılan parselasyon işleminde daha sonradan yapılacak düzeltmenin yine belediye encümeni kararı ile yapılarak, bu düzeltme kararı uyarınca yeniden dağıtım cetvelinin düzenlenmesi ve askıya çıkarılması gerekmektedir.

1.5.8. Parselasyon Plânı

İmar plânının araziye uygulanmasından sonra yapılacak röleve ölçülerine göre boyut değiştirmeyen paftalar üzerinde çizilen, kesin parselasyon durumunu gösteren ve tapuya tescil işlemlerine esas alınan plândır.

1.5.9. Düzenleme Sahalarının Belirlenmesi

İmar Kanunu'nun 18. maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 5. maddesinde;

“Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile; dışında valilikler, il idare kurulu (5302 Sayılı Kanun veya 6360 Sayılı Kanun kapsamında yetkili ilgili idare) kararı ile; 5 yıllık imar programlarında öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, yeterli miktarda arsayı, konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etmek ve uygulamasını yapmak mecburiyetindedir. Konut yapımına hazır arsa sayısının, bir önceki yıl verilen inşaat ruhsatından az olmasına dikkat edilir. Belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz. Ancak, imar adasının büyük bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle, yeniden düzenlemesine ihtiyaç bulunmaması ve diğer kısmında birkaç taşınmaz malın tevhit ve ifraz yoluyla imar plânı ve imar mevzuatına uygun imar parsellerinin elde edilmesinin mümkün olduğu hallerde, adanın geri kalan kadastro parselleri müstakil bir imar düzenlenmesine konu teşkil edebilir. Düzenlemeye tâbi tutulması gerektiği halde İmar Kanunu'nun 18. maddesi hükmünün tatbiki mümkün olmayan hallerde, müstakil inşaata elverişli olan kadastro parsellerine plâna göre inşaat ruhsatı verilir” denilmektedir.

Düzenleme sahasında umumi hizmetlere ayrılan saha yok ya da az ise bu durum ve uygulamanın sonucu o bölgede taşınmazı bulan maliklerin lehinedir. Kural olarak umumi hizmetlere ayrılacak saha yok demek de mümkün olmayabilir. Çünkü imar uygulamasının sınırının tespiti yapılırken en azından düzenleme sınırı yol ekseninden geçirileceğinden bir miktar da olsa (yol gibi) umumi hizmetlere ayrılan alanın olması muhtemeldir (Ergen, 2006:318).

Parsel bazında düzenleme yapılması mümkün değildir. Ancak imar adasının büyük bir kısmının imar mevzuatına uygun olarak oluşmuş olması nedeniyle yeniden düzenlenmesine imkan bulunmaması ve diğer kısmının da birkaç taşınmaz malın tevhit ve ifraz yoluyla imar planı ve mevzuatına uygun imar parsellerinin elde edilmesinin mümkün olması halinde adanın bu kısmında kalan parseller müstakilen düzenlemeye tabi tutulabilir. Düzenlemenin imar planına ve yönetmelik hükümlerine aykırı olmaması gerekir. Parselasyon uygulaması ile imar planında değişiklik yoluna gidilmesi mümkün değildir. İdarenin sırf başka parsellerde bulunan hisselerini birleştirmek için düzenleme yapmasının olanağı yoktur. Düzenlemede amaç inşaata elverişli imar parseli elde edilmesidir. Bu nedenle düzenleme alanı içerisinde artık parsel oluşturulmamalıdır. Aynı şekilde tescil harici kalmış Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerin özel kişilerin yerleriyle birlikte düzenlemeye tabi tutulması ve sonra da bunların tamamının düzenleme ortaklık payı olarak düşülmesi mümkün değildir (Türkdoğan, 2009:35).

1.5.10. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Kesinleşmesi ve Parselasyon Planının Onayı

İmar Kanunu'nun 18. maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 39. maddesinde;

“Parselasyon plânları, düzenleme işlerine ait belgelerle beraber belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare (5302 Sayılı Kanun veya 6360 Sayılı Kanun kapsamında yetkili ilgili idare) kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu plânlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca, mutad vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda plânlar kesinleşir. Kesinleşen parselasyon plânlarının tescili için, mahalli tapu ve kadastro teşkilatına aşağıdaki bilgi ve belgelerin gönderilmesi gerekir:

- Parselasyon plânının onaylandığı ve ilan edilerek kesinleştiğini bildiren ve tapuya tescilini isteyen yazı,
- Parselasyonun dayandığı (ilgili idarece onaylı) ve halen yürürlükteki imar plânının onay tarihi ve numarası ile pafta numarası veya numaraları,

- Parselasyon plânının onaylandığına dair belediye encümeni veya il idare (5302 Sayılı Kanun veya 6360 Sayılı Kanun kapsamında yetkili ilgili idare) kurulu kararı örneği,
- Kadastro standartlarına göre düzenlenmiş parselasyon plânının boyut değiştirmeyen şeffaf altlığa çizilmiş aslı ile üç kopyası,
- Nirengi ve poligon koordinat değerleri, kanavaları, röper krokileri, ölçü krokileri, dağıtım ve yüzölçümü hesapları ile cetvellere ikişer onaylı örnek” hükmündedir. (URL.2)

Parselasyon planları belediye ve mücavir alan içerisinde belediye encümeni, dışında ise il idare (5302 Sayılı Kanun veya 6360 Sayılı Kanun kapsamında yetkili ilgili idare) kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Parselasyon planları da tıpkı imar planlarında olduğu gibi açıklığı sağlamak üzere bir ay süre ile ilgili idarede asılı kalır, ayrıca alışılmış vasıtalarla duyurulur. Askı süresi içerisinde ilgililer bunlara karşı itirazda bulunabilirler. Belediye veya valilik itirazları yerinde gördüğü takdirde gerekli düzenlemeleri yapar ve yeniden belediye encümeni ve il idare (5302 Sayılı Kanun veya 6360 Sayılı Kanun kapsamında yetkili ilgili idare) kurulunun onayına sunar, bu sürenin sonunda kesinleşir. Kesinleşen parselasyon planları tescil edilmek üzere tapu müdürlüğüne gönderilir. Tapu müdürlükleri aynı hak sahiplerinin rıza ve muvafakatini aramaksızın sicilleri planlara göre re'sen düzenlerler.

İdari işlemler usulde paralellik ilkesi gereğince tesis edildikleri usulle geri alınır veya düzeltilirler. Parselasyon planlarına ilan süresi içerisinde yapılan itirazların ilgili idare tarafından incelenerek karara bağlanması zorunludur.

İKİNCİ BÖLÜM

İDARİ YARGIDA İMAR HUKUKU

2.1. İMAR UYGULAMALARINDA BAŞLICA HUKUKA AYKIRILIK NEDENLERİ

İmar uygulamalarının idari yargı yerlerince iptal edilmesi idarelerce iptal kararlarının uygulanması konusunda çelişkiye düşülmesi, taşınmazlar üzerinde bulunan kişisel ve aynı hakların akıbetlerinin ne olacağı hususunun birçok tartışmaya ve davaya konu edilmiş olması bu uygulamaların ne denli önemli olduğunu ortaya çıkarmaktadır.

İmar uygulamalarının iptal edilmeleri sonucunda aynı ve kişisel hakların zarar gördüğü, kamu yararının olumsuz etkilendiği, tapu siciline güven ilkesinin bozulduğu “hukuki durumlar” veya “hukuka uygun durumlar” ortaya çıkmaktadır.

Günümüzde; İdari yargı yerlerinde imar uygulamalarının iptaline ilişkin açılan davalarda sıkça iptal kararlarının görülmeğe başlanması, bu konunun bütün yönleri ile tekrar tekrar irdelenmesinin gerekliliğini ortaya koymaktadır.

İmar uygulamalarının iptaline ilişkin idari yargı kararları, örnek davalar ışığında incelendiğinde;

Zonguldak İdare Mahkemesi’nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...taşınmazın bulunduğu yer ... encümeninin 20.01.2009 tarih ve 2009/12 sayılı kararı ile 2981 Sayılı Kanun’un 10/c maddesi uyarınca parselasyona tabi tutulduğu, 2981 Sayılı Kanun’un 10/c maddesi uyarınca yapılan uygulamanın, uygulamanın yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına dayalı olarak yapıldığı anlaşılmaktadır. Bakılan davada 2981 Sayılı Kanun’un 10/c maddesi uyarınca yapılan uygulama İslah imar planına dayalı olarak değil uygulamanın yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına dayalı olarak yapılmıştır. 2981 Sayılı Kanun’un 10/c maddesi uygulamasının yasada belirtilen şartlar uyarınca usulüne uygun olarak hazırlanmış ıslah imar planına dayalı olarak yapılabilmesi mümkündür. Uygulama

İmar planına dayalı olarak 2981 Sayılı Kanun'un 10/c maddesi uyarınca parselasyon işlemi yapılamaz. Ancak 3194 Sayılı Kanun'un 18. maddesi uyarınca düzenleme yapılabilir. Bu itibarla, 2981 Sayılı Kanun'da belirtilen şartlar uyarınca usulüne uygun olarak hazırlanmış ıslah imar planına dayalı olmaksızın, uygulamanın yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına dayalı olarak 2981 Sayılı Kanun'un 10/c maddesi uyarınca imar uygulaması yapılmasına ilişkin dava konusu işlemde hukuka uygunluk bulunmamaktadır..."⁴ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir. Yerel Mahkemenin kararı Danıştay 6. Dairesi'nin 2010/7042 esas ve 2011/1757 numaralı kararı ile onanarak kesinleşmiştir.

Kararda 2981 Sayılı Kanun'un 10/c maddesi uyarınca yapılacak olan imar uygulamasının, ancak temelinde ıslah imar plânı bulunması halinde mümkün olacağı hususuna vurgu yapılarak, ıslah imar planı bulunmayan alanda, uygulama imar planına dayalı olarak yapılan 2981 Sayılı Kanun'un 10/c maddesi uygulaması hukuka uygun görülmemiş ve iptaline karar verilmiştir.

Zonguldak İdare Mahkemesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

"...mülkiyeti davacılara ait taşınmazın bulunduğu alanında imar uygulaması yapılmasına ilişkin belediye encümeninin kararının iptali istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı, aynı alanda imar uygulaması yapılmasına ilişkin encümen kararının iptali istemiyle davacılar tarafından açılan davada mahkememizce 08.02.2010 tarih ve E: 2009/1218, K: 119 sayılı kararı ile iptal kararı verilmesine rağmen davalı idarece bu kararın gereği yerine getirilerek kadastral parsellere dönüş yapılmadan dava konusu karar ile imar uygulamasına gidildiği, ...bu durumda mahkememizce verilen karar ile iptal edilen encümen kararına dayanarak yapılan imar uygulamalarının iptal edilerek kadastral parsellere döndükten sonra kadastral parsellerin esas alınması sureti ile imar uygulaması yapılması ve kapanan kadastral yolunda doğrudan davalı belediye adına, ihdas edilmeyip, düzenlemeye giren taşınmazlardan daha az oranda düzenleme ortaklık payının alınmasını sağlayacak şekilde kamu alanlarına ayrılan yerlere dâhil edilmesi gerekmekte iken bu hususlara uyulmaksızın tesis edildiği saptanan dava konusu işlemde hukuka uyarlık bulunmamıştır..."⁵ şeklinde hüküm kurmuş,

⁴ Zonguldak İdare Mahkemesi'nin 2009/1218 Esas ve 2010/119 karar sayılı ilamı

⁵ Zonguldak İdare Mahkemesi'nin 2011/2070 Esas ve 2012/468 numaralı kararı

yerel mahkemenin kararı temyiz edilmeksizin kesinleşmiş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

Kararda, iptal edilen imar uygulaması sonucunda oluşturulan sicillerden kadastral parsellere geri döndükten sonra ancak aynı bölgede ikinci bir imar uygulamasının yapılabileceği belirtilerek, sicil ile illiyet bağı kopan, tescili yolsuz tescil haline gelen imar parsellerine dayanılarak yapılan ikinci imar uygulaması hukuka uygun görülmemiş ve iptaline karar verilmiştir.

Danıştay 6. Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Dosyanın incelenmesinden, uyuşmazlığa konu bölgede imar planı değişikliği ile yollar genişletildiğinden ikinci defa parselasyon işlemi yapılması gereğinin doğduğu, ancak 1186 ada, 1 sayılı parselin maliki ile 2 sayılı parselin diğer hissedarının başvurusu üzerine sadece bu iki parseli kapsayacak şekilde tesis edilen işlemin parselasyon değil ifraz ve tevhit işlemi niteliğinde olduğu, parselasyon krokisinden adanın diğer kısımlarında plana uygunluğun sağlanmadığı anlaşılmıştır. Bu nedenle, taşınmaz sahiplerinin tamamının muvafakati sağlanarak yapılması gereken tevhit ve ifraz işleminin 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinin uygulandığından bahisle re`sen gerçekleştirilmesinde mevzuata uyarlık bulunmadığı sonucuna varıldığından, adadaki diğer parsellerin plana uygunluğunun sağlanıp sağlanmadığı konusunda yeniden keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılarak karar verilmesi gerektiğinden, İdare Mahkemesi kararında isabet görülmemiştir. ...Açıklanan nedenlerle, İdare Mahkemesinin 20.7.2005 günlü, E:2005/60, K:2005/848 sayılı kararının (BOZULMASINA),...”⁶ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

Kararda 18. madde uygulamasının, amacının vatandaşın talebi ile ifraz ve tevhit işlemine cevaz vermeyeceği belirtilerek, uygulamaların, adadaki diğer parsellerin de imar planına uygunluğunu sağlayacak şekilde yeniden düzenlenmesi hususuna dikkat çekilmiştir.

⁶ Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 2005/6177 Karar: 2006/598 Tarih: 15.02.2006

Konya İdare Mahkemesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Dava, ..., ... İlçesi, 35 pafta, 179 ada, 28 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca parselasyon yapılmasına ilişkin 21.9.2001 günlü, 697 sayılı belediye encümeni kararının iptali istemiyle açılmış; idare mahkemesince, yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen raporla, dosyadaki bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesinden, yapılan düzenleme sonucunda oluşturulan imar parsellerinin standart bir büyüklüğünün bulunmadığı, objektif kriterlere dayanılmadığı, kentsel siluet açısından birbirine yakın adalarda bile farklı yapılaşma ve yoğunluk kararlarının oluşturulduğu anlaşıldığından, dava konusu işlemde mevzuata uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiş, ...”⁷ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir. Yerel Mahkemenin kararı temyiz edilmiş, Danıştay 6. Daire’si, 2003/1709 esas ve 2004/26 numaralı kararı ile yerel mahkemenin kararını bozarak dosyanın adı geçen mahkemeye gönderilmesine karar verilmiştir. Danıştay, bozma kararında, imar planı ile ilgili faklı hususlara dikkat çekerek hüküm kurmuş olmakla, idare mahkemesinin iptal sebepleri olarak saydığı hususlar bu tür davalarda geçerli olan iptal sebepleri olarak karşımıza çıkmaktadır.

Kararda yapılan imar uygulaması ile oluşturulan imar parsellerinin standart bir büyüklüğünün bulunmadığı, objektif kriterlere dayanılmadığı, kentsel siluet açısından birbirine yakın adalarda bile farklı yapılaşma ve yoğunluk kararlarının oluşturulduğu tespit edilmiş ve imar uygulaması hukuka uygun görülmeyerek iptaline karar verilmiştir.

Danıştay 6. Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Uyuşmazlık konusu alanı kapsayan ıslah imar planınının 26.8.1996 günlü, 1996/64 sayılı belediye meclisi kararıyla onandığı ve 27.8.1998 günlü, 1998/552 sayılı belediye encümeni kararıyla 2981 Sayılı Yasa'nın 10/c maddesi uyarınca parselasyon işlemi yapıldığı, 1. derece arkeolojik sit alanında kalan anılan parselin imar planında park yeri olarak ayrılmış olması nedeniyle bedele dönüştürüldüğü, yapılan itiraz üzerine dava konusu işlemle yasal oranda düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra 7507 ada, 1 sayılı parselde hisseli tahsis yapıldığı anlaşıldığından, 2981 Sayılı Yasa'nın müstakil imar parselleri oluşturarak

⁷ Konya İdare Mahkemesinin 27.11.2002 günlü, E:2001/1868, K:2002/1594 sayılı kararı

ferdileştirmeyi sağlıklı bir duruma getirme amacı göz önünde bulundurulduğunda, davacıya müstakil parsel tahsis edilmesinin mümkün olup olmadığı araştırılmaksızın tesis edilen işlemlerde mevzuata uyarlılık görülmediğinden iptaline karar verilmiş, ... Dava konusu olayda ise, 26.7.1996 günlü, 4226 sayılı ... II numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararı uyarınca 1. derece arkeolojik sit alanı olarak ilan edilmiş bir alanda 2981 Sayılı Yasa'nın uygulanma olanağı bulunmamasına karşın, 26.8.1996 günlü, 1996/64 sayılı belediye meclisi kararıyla ıslah imar planının kabul edildiği ve kabul edilen bu plan uyarınca anılan Yasa'nın 10/c maddesi uyarınca dava konusu parselasyon işleminin yapıldığı anlaşılmaktadır. Bu durumda, 1. derece arkeolojik sit alanı kapsamında davacıya ait uyuşmazlık konusu taşınmazın bulunduğu alanda 2863 sayılı Yasa'da öngörülen usul ve esaslar ile belirlenen ilkeler göz ardı edilerek 2981 Sayılı Yasa uyarınca yapılan parselasyon işleminde mevzuata uyarlılık bulunmadığından dava konusu işlemin iptali yolundaki İdare Mahkemesi kararında sonucu itibariyle yasal isabetsizlik görülmemiştir...”⁸ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

Kararda 2981 Sayılı Kanun'un müstakil imar parselleri oluşturarak ferdileştirmeyi sağlıklı bir duruma getirme amacı göz önünde bulundurulduğunda, davacıya müstakil parsel tahsis edilmesinin mümkün olup olmadığı araştırılmaksızın uygulama yapılması ve 1. derece arkeolojik sit alanı kapsamında bulunan bir taşınmazında uygulamaya konu edilmesi, kanuna ve uygulama yönetmeliğine aykırılık sebebi olarak kabul edilmiş ve imar uygulaması hukuka uygun görülmeyle, iptaline karar verilmiştir.

Danıştay 6. Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...mevkilerinde hazineye ait taşınmazların bulunduğu alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18.maddesi uyarınca yapılan parselasyon işlemine ilişkin ... günlü, ... sayılı belediye encümeni kararının iptali istemiyle açılmış; İdare Mahkemesince, yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen raporla dosyadaki bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesinden, dava konusu parselasyon işleminde eşit oranda düzenleme ortaklık payı alınmadığı, imar planı gereği kapanan yollardan ihdas suretiyle oluşan taşınmazların düzenleme ortaklık payından karşılanan yerlere tahsisi gerekirken belediye

⁸ Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 2002/2857 Karar: 2003/5230 Tarih: 28.10.2003

adına tescil edilerek fazla düzenleme ortaklık payı alınmasına neden olduğu, Uygulama Yönetmeliğinin 12.maddesi uyarınca düzenlemeye girenlerin eşit oranda hisselendirilmesi gereken kamu tesis alanlarının büyük bir bölümünün hazine taşınmazlarından karşılandığı anlaşıldığından, dava konusu işlemde mevzuata uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiş; karar davalı idare vekili tarafından temyiz edilmiştir. Dava konusu işlemin yukarıda özetlenen gerekçeyle iptali yolundaki temyize konu ... İdare Mahkemesinin ... günlü, ... sayılı kararında, 2577 İdari Yargılama Usulü Kanununun 49.maddesinin 1.fıkrasında sayılan bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından, bozma istemi yerinde görülmeyerek anılan mahkeme kararının (ONANMASINA), ...”⁹ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

Kararda ihdas yapılmak sureti ile oluşturulan parsellerin, düzenleme ortaklık payından düşülmesi gerekir iken belediye adına tescilinin yapılması sureti ile uygulamaya giren parsellerden fazladan düzenleme ortaklık payı alınmasına sebep olduğu tespiti yapılarak imar uygulaması hukuka uygun görülmemiş ve iptaline karar verilmiştir.

Danıştay 6. Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“Dava. ... parsel sayılı taşınmazın 2981 Sayılı Yasanın 10-c maddesi uyarınca parsellasyon işlemine tabi tutulmasına ilişkin 8.11.1994 günlü, 94/3454 sayılı belediye encümeni kararının iptali istemiyle açılmış, idare mahkemesince; 16300 m²'lik hisseli taşınmazın dava konusu işlemle ikiye ifrazı ile 14.100 m²'lik kısmının paydaşlardan ifraz isteminde bulunan ... kalan 2200 m²'lik kısmının da hisselerine isabet eden paylar sabit kalmak kaydıyla aralarında davacının da bulunduğu diğer hissedarlara verildiğinin anlaşıldığından dava konusu işlem de 2981 Sayılı Yasanın 10/c maddesi hükmüne aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, bu karar davacı tarafından temyiz edilmiştir. ... Dosyanın incelenmesinden, ... parsel sayılı 16.300 m²'lik taşınmazın paydaşlardan ...'nün başvurusu üzerine dava konusu işlemle 2981 Sayılı Yasanın 10. maddesi uyarınca ikiye ifraz edilerek 14.100 m²'lik kısmının ...kalan 2200 m²'lik kısmının ise hisselerine isabet eden paylar sabit kalmak kaydıyla aralarında davacının da bulunduğu diğer hissedarlara verildiği anlaşılmıştır. Bu durumda 2981 Sayılı Yasa uyarınca ifraz işlemi

⁹ Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 2001/6013 Karar: 2002/6006 Tarih: 16.12.2002

yapılamayacağı, ifraz işleminin diğer paydaşların muvafakatiyle 3194 sayılı imar kanunu uyarınca yapılabileceği açık olduğundan davanın reddi yolundaki idare mahkemesi kararında isabet görülmemiştir. ...”¹⁰ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

Kararda 2981 Sayılı Kanun’un 10/c maddesi uyarınca ifraz işlemi yapılamayacağı, ifraz işleminin diğer paydaşların muvafakatiyle 3194 Sayılı Kanun uyarınca yapılabileceği mahkemece tespit edilmiş ve yapılan uygulamanın 2981 Sayılı Kanun’un amacının çok dışında olduğu belirtilerek İdare Mahkemesi’nin bu hususlara dikkat etmesi yönünde karar verilmiştir.

Danıştay 6. Dairesi’nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“... Dosyanın incelenmesinden, ... 1/7 pafta, 2000 parsel sayılı taşınmazın 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planında mevzi imar planı olarak gösterildiği, ayrıca 1/1000 ölçekli imar planı notlarında (MİP) notunun "planda yazılı yoğunluk, düzen ve planın getirdiği alan, kullanma ilkesine uymak koşulu ile hazırlanacak mevzi imar planlarına göre düzenleme yapılacak alanlardır. Bu alanlarda planın genel hükümleri belirlenen sınır içinde uygulanır" şeklinde tanımlandığı, 20000 m²’lik taşınmazın 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi uyarınca parselasyon işlemine tabi tutularak 7000 m² düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra 11.912.56 m²’nin eski parsellerden, geriye kalan alanın 5854 ada 1 parsel ile 5835 ada 1 parselden tahsis edildiği, ayrıca taşınmazın bulunduğu alanın plan notunda belirlenen T.M.İ.P’nin (Tasdikli mevzi imar planı) bulunmadığı anlaşılmıştır. Olayda taşınmazın uygulama imar planında mevzi imar planı yapılacak alan olarak belirlendiği, planda ada, parsel düzenlemelerinin yapılmadığı gibi anlaşmazlık konusu yere ait tasdikli mevzi imar planının da olmadığı, dolayısıyla bir yerleşim planından söz edilemeyeceği, yukarıda anılan yasal düzenlemeler uyarınca taşınmazın 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi uyarınca parselasyon işlemine tabi tutulabilecek durumda bulunmadığı açık olduğundan, davanın reddi yolundaki idare mahkemesi kararında isabet görülmemiştir. Açıklanan nedenlerle İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 30.4.1997 günlü, E: 1995/2040, K: 1997/485 sayılı kararının (BOZULMASINA), ...”¹¹ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar

¹⁰ Danıştay 6. Dairesi’nin Esas: 1997/5447 Karar: 1998/4661 Tarih: 19.10.1998

¹¹ Danıştay 6. Dairesi’nin Esas: 1997/5436 Karar: 1998/6285 Tarih: 14.12.1998

uygulamasının iptaline ilişkindir.

Kararda imar uygulamasının (parselasyon) yapılabilmesi için öncelikle uygulamanın yapılacağı alanda usulüne uygun olarak kesinleşen imar planının bulunması gerektiği hususuna yer verilmiştir. İmar planlarında uygulama sahası içerisinde bulunacak olan imar ada ve parsellerinin oluşturulması ile yol, meydan, park gibi umumi hizmet alanlarının ayrılmış olması gerektiğinden; uygulama imar planında bu düzenlemelere yer verilmeksizin “mevzi imar planı yapılacak alan” olarak belirlenen kısımlarda, onaylı mevzi imar planı yapılmadan oluşturulan parselasyon planı hukuka uygun bulunmamış ve İdare Mahkemesi’nin bu hususlara dikkat etmesi yönünde karar verilmiştir.

Danıştay 6. Dairesi’nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“... Dosyanın incelenmesinden, sözü edilen düzenleme alanına giren kadastral parsellerin toplam alanının 174805 m², imar planında yol, yeşil alan gibi kamu alanlarına ayrılan yerlerin toplam alanının ise 59926 m² olduğu ve 6392 m² miktarın da kapanan yollardan elde edildiği, düzenleme sonucu iskana açılacak alanlarda imar planlarıyla öngörölmüş olan park, otopark, yeşil saha ve umumi hizmet alanlarının sağlanması için düzenlemeye giren kadastral parsellerin %35’ine kadar düzenleme ortaklık payının bedelsiz olarak alınabileceği, ancak kamu alanların ayrılan yerler toplamından kapanan kadastral yolların miktarı düşüldükten sonra kalan miktarın kadastral parsel maliklerinden alınması gerektiği, bu durumda, anılan düzenleme alanında düzenleme ortaklık payı oranının $59926-6392-174.805=0.30$ olması gerektiği halde davacı hissesinden %35 oranında kesildiği anlaşıldığından mevzuata uyarlık bulunmayan düzenleme işleminin iptali yolundaki mahkeme kararında sonucu itibariyle isabetsizlik bulunmamaktadır. Açıklanan nedenlerle 4. İdare Mahkemesinin 21.1.1994 günlü E:1992/1398. K:1994/59 sayılı kararının yukarıdaki gerekçeyle (ONANMASINA), ...”¹² şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

Kararda uyuşmazlık konusu taşınmazın da yer aldığı düzenleme alanında uygulanacak düzenleme ortaklık payı hesabında; kamu alanlarına ayrılan yerler toplamından, kapanan kadastral yolların miktarı düşüldükten sonra kalan miktarın kadastral parsellere bölünmesi

¹² Danıştay 6. Dairesi’nin Esas: 1994/1986 Karar: 1994/4142 Tarih: 10.11.1994

sonucu bulunan oranın uygulanması gerektiği belirtilerek, yapılan uygulamada bu hususa riayet edilmemesi nedeni ile hatalı düzenleme ortaklık payının hesaplandığı gerekçesi ile imar uygulaması hukuka uygun görülmemiş ve iptaline karar vermiştir.

Danıştay 6. Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Dava, Mahallesinde davacıların hissedarı oldukları taşınmazların Spor Tesisleri alanı olarak ayrılmasına ilişkin imar ıslah planına dayanılarak tanzim olunan parselasyon planının ve pay dağıtım işleminin iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince, mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen raporda özetle, düzenleme öncesi davacılarla birlikte 4 ayrı adada ve 7 parselde muhtelif oranlarda hissedarı bulunan N.A. isimli kişiye toplam 5252 m2 hissesine karşılık düzenleme sonrası müstakil olarak 3 ayrı parsel, Yasin Varışlı'ya ise 1958 m2 hissesine karşılık 1 müstakil parsel verilmesine karşın, davacıların bir parselde 18 kişiyle birlikte hissedar kılındıkları, diğer parselde de beraber hisselendirildiklerinin anlaşıldığı, düzenlemenin teknik olarak yerinde bulunmasına karşılık sonuç olarak bir haksızlık yaratıldığı belirtilmiştir. Dava konusu işlemin yukarıda özetlenen gerekçeyle iptali yolundaki temyiz edilmiştir. Dava konusu işlemin yukarıda özetlenen gerekçeyle iptali yolundaki temyize konu 9. İdare Mahkemesinin 18.12.1992 günlü, E:1991/1773, K:1992/2294 sayılı kararında, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 49. maddesinin 1. fıkrasında sayılan bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından bozma istemi yerinde görülmemiş ve anılan mahkeme kararının (ONANMASINA), ...”¹³ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

Karar ile davacıların paydaşı olduğu taşınmazların parselasyon işlemine tabi tutulması üzerine paydaşların bazılarının müstakil imar parselleri verilmesine karşın davacılar için çok hisseli imar parseli verilmesinin uygun olmadığı belirtilmiştir. Dava konusu imar uygulamasının incelenmesi neticesinde bu türden bir düzenlemenin teknik olarak yerinde bulunmasına karşın dağıtım işleminde haksızlık yaratıldığı mahkeme tarafından değerlendirilerek bu yönü ile imar uygulaması hukuka uygun görülmemiş ve iptaline karar verilmiştir.

¹³ Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1993/2471 Karar: 1993/3934 Tarih: 05.10.1993

Danıştay 6. Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Dava, ..., ... İlçesi, 11051 ada, 2 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu alanda parsellasyon yapılmasına ilişkin 24.8.2000 günlü, 770 sayılı belediye encümeni kararı ile bu karara yapılan itirazın reddine ilişkin 19.10.2001 günlü, 978 sayılı belediye encümeni kararının iptali istemiyle açılmış; İdare Mahkemesince, uyuşmazlık konusu taşınmazın bulunduğu alanda daha önce 16.2.1995 günlü, 210 sayılı belediye encümeni kararı ile yapılan parsellasyon işleminin mahkemece iptal edilmesi üzerine, iptal edilen ilk düzenlemedeki ada ve parseller üzerinden yeniden düzenleme yapıldığı, ancak ilk düzenlemenin iptal edilmesi nedeniyle, düzenlemenin yapıldığı bölgede kadastral mülkiyete dönüş sağlanmış olduğundan, yeni yapılan düzenlemenin kadastral durum dikkate alınmak suretiyle yapılması gerekirken, iptal edilen düzenlemede yer alan parseller üzerinden yapılan parsellasyon işleminde mevzuata uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiş, bu karar davalı idare vekili tarafından temyiz edilmiştir. Dava konusu işlemin yukarıda özetlenen gerekçeyle iptali yolundaki temyize konu Antalya 1. İdare Mahkemesinin 31.10.2001 günlü, E: 2001/225, K: 2001/1105 sayılı kararında, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 49. maddesinin 1. fıkrasında sayılan bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından, bozma istemi yerinde görülmeyle anılan mahkeme kararının (ONANMASINA),...”¹⁴ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

Kararda bir bölgede yapılan parsellasyon işleminin mahkemece iptal edilmesi halinde, düzenlemenin yapıldığı bölgede kadastral mülkiyete dönüş sağlanmış olduğundan, yeni yapılan düzenlemenin kadastral durum dikkate alınmak suretiyle yapılması gerekirken, iptal edilen düzenlemede yer alan imar parselleri üzerinden yapılan imar uygulaması hukuka uygun görmeyerek, iptaline karar verilmiştir.

İdare Dava Daireleri Genel Kurulu'nun konuya ilişkin bir kararında özetle;

“... Dosyanın incelenmesinden, davacı tarafından söz konusu taşınmazı kapsayan alanın 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi uyarınca parsellasyona tabi tutulmasına ilişkin işlem ile bu işlemin dayanağını oluşturan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının kendi taşınmazı yönünden iptali istemiyle dava açıldığı ve dava dilekçesinde bu plana yönelik olarak, planın

¹⁴ Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 2002/2368 Karar: 2003/5127 Tarih: 24.10.2003

belediye meclisinden geçirilmediği, askıya çıkarılmadığı, bu haliyle 3194 sayılı İmar Kanununun 8inci maddenin aykırı olduğu iddiasında bulunulduğu halde, idare mahkemesince yalnızca parselasyon işlemi incelenmek suretiyle karar verildiği, ancak anılan parselasyon işleminin dayanağını oluşturan imar planı hakkında herhangi bir karar verilmediği anlaşıldığından, uyuşmazlığa konu edilen imar planı da incelenerek bir karar verilmesi gerektiğinden, bu konu incelenmeden verilen karar usul ve hukuka uygun bulunmamıştır. Açıklanan nedenlerle, davacının temyiz isteminin kabulü ile Aydın 1. İdare Mahkemesinin 1.10.1996 günlü, E: 1996/895, K: 1996/1022 sayılı Kararının, Danıştay Altıncı Dairesinin bozma kararı doğrultusunda (BOZULMASINA),...”¹⁵ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

Kararda imar uygulamasının (parselasyon) yapılabilmesi için öncelikle uygulamanın yapılacağı alanda usulüne uygun imar planının yapılmış olması (belediye meclisinde onaylanmış ve usulüne uygun olarak ilan edilmiş olan) gerekmekte olduğunu belirtilmiş ve İdare Mahkemesi'nin bu hususlara dikkat etmesi yönünde karar verilmiştir.

Danıştay 6. Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Dava dosyasının incelenmesinden, parselasyon işlemi sonucu oluşan 3731 ada, 1 sayılı imar parselinin 30 m2` sinin ... tarafından satın alınmasından sonra bu kişinin 3753 ada, 18 sayılı parsel üzerinde evi olmasına rağmen önceki parselasyon işlemiyle hisse verilmediğinden, evinin olduğu yerden hisse verilebilmesi amacıyla sadece iki imar parseline ilişkin olarak 26.6.1998 günlü, 602 sayılı belediye encümeni kararıyla parselasyon işleminin yapıldığı ve bu işlem sırasında yeniden düzenleme ortaklık payı alınmadığı anlaşılmaktadır. ... yasa kuralından anlaşılacağı üzere parselasyon işlemi ile imar planına uygun parsellerin oluşturulması ve yol, yeşil alan gibi kamu alanlarının imar parsellerinde oluşan değer artışı karşılığında düzenlemeye giren parsel maliklerinden bedelsiz olarak alınarak kamunun eline geçmesi sağlanır. Dolayısıyla, parselasyon işleminin amacı imar planı ile yörenin konut, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarının belirlenmesinden sonra bu ihtiyaçların hayata geçirilmesini sağlamaktır. Bu işlemler bir kez yapıldıktan ve yörenin ihtiyaçları giderildikten sonra gelişmeler sonucunda imar planı değişikliği ile yeni ihtiyaçlar ortaya çıkmadıkça

¹⁵ İdare Dava Daireleri Genel Kurulu'nun Esas: 1997/369 Karar: 1999/1Tarih: 08.01.1999

parselasyon yapılması mümkün değildir. Bu durumda, imar planı ile yeni bir düzenleme yapılmasını gerektirecek bir neden olmaksızın ikinci kez parselasyon yapılmasında imar hukukuna uyarlık bulunmadığı gibi yapılan parselasyon işleminden sonra bir parselden hisse satın alan kişiye davacının parselinden hisse verilmesi amacıyla parselasyon yapılması da hukuka aykırı olduğundan dava konusu işlemin iptaline ilişkin mahkeme kararında sonucu itibariyle isabetsizlik görülmemiştir. Açıklanan nedenlerle, temyize konu Samsun İdare Mahkemesinin 30.11.1998 günlü, E: 1998/579, K: 1998/1404 sayılı kararının yukarıda belirtilen gerekçeyle (ONANMASINA), ...”¹⁶ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

Kararda parselasyon işleminin amacının, yörenin imar planına uygun olarak konut, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarının belirlenmesinden sonra bu ihtiyaçların hayata geçirilmesini sağlamak olduğu, bölgede imar uygulamasının bir kez yapıldıktan ve yörenin ihtiyaçları giderildikten sonra, gelişmeler sonucunda imar planı değişikliği ile yeni ihtiyaçlar ortaya çıkmadıkça parselasyon yapılmasının mümkün olmadığı hususlarına yer verilmiş, bu durumda, imar planı ile yeni bir düzenleme yapılmasını gerektirecek bir neden olmaksızın ikinci kez parselasyon yapılmasında imar hukukuna uyarlık bulunmadığı sebebi ile, ikinci kez yapılan imar uygulaması hukuka uygun görülmemiş ve iptaline karar verilmiştir.

Danıştay 6. Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“... Dava, ..., ...`de hazineye ait 3 pafta; 219, 755, 1271, 1432, 2303 parseller ile 3001 ada, 1 parsel ve 3002 ada, 8 parsel sayılı taşınmazların bulunduğu alanda yapılan parselasyon işleminin iptali istemiyle açılmış; idare mahkemesince, düzenleme kapsamındaki parsellerden % 35 oranında düzenleme ortaklık payı alındığı ve mümkün olduğu kadar aynı ya da yakın yerlerde oluşturulan imar parsellerinden hisse ya da bağımsız imar parseli verildiği, davacı tarafından 4025 ada, 1 sayılı parselin imar planında yeşil alan olarak ayrıldığı halde hazine adına tescilinin öngörüldüğü ileri sürülmekte ise de bu parselin kadastral 1255, 1432, 2303 sayılı parseller ile tescil dışı alandan ihdas edilen G ve H parsellerin şuyulandırılması, her parselden % 35 düzenleme ortaklık payı alınması ile oluşturulduğu anlaşıldığından, bu iddiaya itibar edilmediği, öte yandan 3 pafta, 755 sayılı parsellerle ilgili herhangi bir işlem

¹⁶ Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1999/1215 Karar: 2000/1847 Tarih: 04.04.2000

yapılmadığından bu parsel numarasının dava dilekçesine sehven yazıldığı sonucuna ulaşıldığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş; bu karar davacı tarafından temyiz edilmiştir. ...3194 sayılı Yasanın 18. maddesinde belediyeler ve valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar sahanın düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebileceği, düzenleme ortaklık paylarının, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamayacağı hükme bağlanmıştır.... Aynı yönetmeliğin 12. maddesinde düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirileceği hükmüne yer verilmiş,... Bu düzenlemeler birlikte değerlendirildiğinde; belediyelerin imar düzenleme çalışması yapmaya yetkili olduğu, bu düzenleme sırasında umumi kullanımlar için düzenlemeye giren sahanın en çok % 35`ine kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceği, bu saha ihtiyacı karşılamadığı takdirde belediyeye ait arazinin, bu da yetmezse hazine ve özel idareye ait arazilerden imar planında umumi hizmetlere ayrılan arazilerin belediyeye bedelsiz devri ile bu arazilerin genel kullanım yerlerine tahsisinin sağlanacağı, bu gibi yerler var iken düzenlemeye giden sahalardan her ne şekilde olursa olsun % 35`in üzerinde düzenleme ortaklık payı alınamayacağı gibi bunu aşan kısmın da kamusal kullanım yerlerinden tahsis edilemeyeceği sonucuna ulaşılmaktadır....Yukarıda sözü edilen yönetmeliğin 12. maddesinde hangi alanlardan hisselendirme yapılabileceği açıkça belirtildiğinden düzenleme ortaklık payı ile oluşturulması gereken park alanında parsel oluşturularak düzenlemeye giren parsellerden bu parsel tahsis yapılamaz. Bu durumda, mülkiyeti hazineye ait 1432 ve 2303 sayılı parsellerden % 35 oranında düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra imar planında park alanında kalan 4025 ada, 1 sayılı parselden tahsis yapılması, imar mevzuatına aykırı olduğundan davanın reddi yolundaki mahkeme kararında isabet görülmemiştir. Açıklanan nedenlerle İzmir 3. İdare Mahkemesinin 25.12.1998 günlü, E: 1997/428, K: 1998/1134 sayılı kararının (BOZULMASINA), ...”¹⁷ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

¹⁷ Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1999/1868 Karar: 2000/3241 Tarih: 23.05.2000

Kararda düzenleme ortaklık payı ile oluşturulması gereken park alanında parsel oluşturularak düzenlemeye giren parsellerden Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yönetmeliği'nin 12. maddesi kapsamında bu parsel (park alanına) tahsis yapılmasının imar mevzuatına aykırı olduğu tespiti yapılmış, İdare Mahkemesi'nin bu hususlara dikkat etmesi yönünde karar verilmiştir.

Danıştay 6. Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Dava, ..., ..., ... mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı ... Vilayeti İl Özel İdare Müdürlüğü'ne ait üzerinde ilköğretim okulu bulunan taşınmazı da kapsayan alanda 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi uyarınca parselasyon yapılmasına ilişkin 20.08.1992 günlü, 65-92 sayılı işlemin iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince, 3194 sayılı yasanın 18. maddesi uygulamalarında bağımsız parsel verilememesi durumunda aynı şart ve değerde hisseli parsel verilmesinin mümkün olduğu, düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra yapılaşma ve imar durumuna göre yeni oluşturulacak parselin hisseli verilmesinin hukuka aykırı olmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, bu karar davacılar vekilince temyiz edilmiştir. 3194 sayılı Yasanın 18. maddesinde, belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar sahanın düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenleme ortaklık payı olarak düşülebileceği, hükme bağlanmıştır. Dosyada yer alan belge ve bilgilerin incelenmesinden, okul alanı olarak kullanım amacı devam ettiği anlaşılan ve imar planında da bu amacın sürekliliği sağlanan uyumsuzluğa konu taşınmazın parselasyon işlemi sonucunda değerinin artması söz konusu olmadığından, okul alanından düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmak suretiyle tesis edilen parselasyon işleminde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır. Bu durumda, mahkeme kararında isabet bulunmamaktadır. Açıklanan nedenlerle Malatya İdare Mahkemesinin 20.12.2000 günlü, E: 2000/359, K: 2000/1371 sayılı kararının (BOZULMASINA),...”¹⁸ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

Kararda imar planında okul alanı olarak bulunan bir taşınmazın, imar planında bu amacının halen devam ettiği belirlenmiş olup, uygulama sonucunda bu parselin herhangi bir

¹⁸ Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 2001/2999 Karar: 2003/1045 Tarih: 19.02.2003

şekilde değer artışına konu olmayacağını tespiti yapılmış ve bu taşınmazda imar uygulamasının yapılması neticesinde ortaya çıkacak olan değer artışının karşılığı olarak mevzuatımızda tanımlanan yapılan düzenleme ortaklık payı kesintisinin yapılmaması gerektiği vurgulanarak imar uygulaması yapılan bu kesinti sebebi ile hukuka uygun görülmemiş ve iptaline karar verilmiştir.

Danıştay 6. Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“... Dava, Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Ortabağlar Mahallesi, ... pafta, ... ada, ... parsel sayılı taşınmazı da kapsayan alanda 3194 sayılı imar Kanunu'nun 18. maddesi ile 3290 sayılı Yasanın Ek 1. maddesi uyarınca yapılan parselasyonun onaylanmasına ilişkin belediye encümeninin 23.09.2008 günlü, 2213 sayılı kararının iptali istemiyle açılmış; İdare Mahkemesince, dosyanın incelenmesinden, 2981 Sayılı Yasanın 10/b maddesinin uygulanması sırasında kamu hizmetlerine ayrılan alanları karşılamak üzere terk yapılan alanda 3194 sayılı Yasanın 18. maddesine göre uygulama yapılırken yeniden düzenleme ortaklık payı alınmasına olanak bulunmadığı, uyuşmazlık konusu olayda, davacıya daha önce 2981 Sayılı Yasanın 10/b maddesinin uygulanması sırasında yaklaşık %35 oranında yol için bedelsiz terk yaptırıldığı halde dava konusu işlemle de davacıdan yeniden düzenleme ortaklık payı alındığı anlaşıldığından, dava konusu işlemde hukuka uyarlık görülmediği gerekçesiyle iptaline karar verilmiş; bu karar davalı idare vekili tarafından temyiz edilmiştir. Dava konusu işlemin yukarıda özetlenen gerekçeyle iptali yolundaki temyize konu Bursa 3. İdare Mahkemesinin 29.05.2009 günlü, E:2008/910, K:2009/420 sayılı kararında, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 49. maddesinin 1. fıkrasında sayılan bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından, Bozma istemi yerinde görülmeyle anılan mahkeme kararının (ONANMASINA),...”¹⁹ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

Kararda, aynı taşınmazın birden fazla re'sen yapılan imar uygulamasına konu edildiğinde, yapılan ikinci imar uygulamasından 3194 Sayılı Kanun'un 18. maddesi ışığı altında düzenleme ortaklık payı kesilmemesine yönelik bir karar verilmiştir. Esasen malikin rızası ile bedelsiz terk yapılan hallerde, uygulamadan kesilen düzenleme ortaklık payının bu

¹⁹ Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 2009/8585 Karar: 2010/167 Tarih: 18.01.2010

terklerde dikkate alınması sureti ile hesaplanması ve kesintinin bu fark ile birlikte uygulamada hesaplanan düzenleme ortaklık payına tamamlanması yüksek mahkemelerin üzerinde hemfikir olduğu bir husustur.

Bu iptal kararının gerekçesinde, parselden ilk uygulamada bedelsiz terk olarak malikin rızası ile %35 oranında kesinti yapıldığı dikkate alınmadan, ikinci imar uygulamasında düzenleme ortaklık payı olarak bu oranın da üstünde yeni bir kesinti yapılması hukuka uygun görülmemiş ve uygulamanın iptaline karar verilmiştir.

Danıştay 6. Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...dosyanın incelenmesinden davacının hissedarı olduğu İzmir, Urla İlçesi, İçmeler (Sıra) Mahallesi, ... ada, ... sayılı parseli de kapsayan alanda yapılan parselasyon uygulaması sonucunda davacının evinin bulunduğu yerin imar planında yol ve yeşil alanda kalması nedeniyle korunamadığı, davacının 163m²'lik hissesinden %35 oranında düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra kalan 106m²'lik hissenin imar planında "belediye kent parkı, rekreasyon alanı" olarak ayrılan C-2 parselinden tahsis edildiği, anlaşıldığından davacıya yapı adasında hisse verilmesi gerekirken, belediye kent parkı ve rekreasyon alanı olarak ayrılan ve sonucu itibariyle yeşil alan ve park alanı olarak nitelendirilebilecek yerden hisse verilmek suretiyle tesis edilen dava konusu parselasyon işleminde hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiş, bu karar davalı idare tarafından temyiz edilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanununun 18.maddesinde, düzenleme ortaklık paylarının düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetler ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarda kullanılmayacağı öngörülmüştür. 3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin kent bölgeleri tanımları ve alan kullanım şartları başlıklı 14.maddesinde ise, piknik ve eğlence (rekreasyon) alanlarının, kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, mini golf, oto kros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlar olarak tanımlanmış, bu alanda yapılacak yapıların emsalinin (0,05'i), yüksekliğinin (6.50) metreyi geçmeyeceği belirtilmiştir. Yukarıda içeriği yazılı hükümlerin birlikte değerlendirilmesinden, rekreasyon alanında, yeşil alan yanında lokanta, gazino, kahvehane gibi tesislerin yapılabileceği sonucuna

varıldığından bu alanın düzenleme ortaklık payından karşılanacak alan olarak kabul edilmesi mümkün olmadığı gibi imar planında yol ve yeşil alanda kalması nedeniyle yerinde korunamayan davacı parsellerinin rekreasyon alanında değerlendirilmesinde de hukuka aykırılık bulunmamaktadır. Açıklanan nedenlerle temyize konu İzmir 1. İdare Mahkemesinin 22.9.2004 günlü, E:2003/1510, K:2004/1003 sayılı kararının (BOZULMASINA),...”²⁰ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

Karara konu olan imar uygulamasında, taşınmazlardan kesilen düzenleme ortaklık payından rekreasyon alanı oluşturulduğu tespitine yer verilmiştir. Mahkeme, rekreasyon alanı* üzerinde yeşil alan yanında lokanta, gazino, kahvehane gibi taşınmazların yapılabileceği dolayısı ile ticari faaliyetlere konu edilebileceğinden bu türden alanların düzenleme ortaklık payından karşılanacak alan olarak kabul edilmesinin olanağı bulunmadığını belirterek, İdare Mahkemesi'nin bu hususlara dikkat etmesi yönünde kararını vermiştir.

Danıştay 6. Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“... Dava. ... Mahallesi. ... ada, ... parsel sayılı taşınmazı da kapsayan alanda 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi uyarınca yapılan parselasyon işleminin iptali istemiyle açılmış; idare mahkemesince, yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen raporla dosyadaki bilgi ve belgelerin birlikte incelenmesinden, dava konusu parselasyon işleminde imar mevzuatına aykırılık bulunmadığı sonucuna varıldığından davanın reddine karar verilmiş; karar davacı vekilince temyiz edilmiştir. Dosyanın incelenmesinden ise temyiz edilen idare mahkemesi kararına dayanak oluşturan bilirkişi raporunda dava konusu parselasyon işleminin yapıldığı alanda düzenleme sahası sınırlarının yönetmelik hükümlerine uygun olarak tespit edilip edilmediğinin incelenmediği, anılan işlem ile de park, yeşil alan, yol ve cami alanının kamuya kazandırıldığı belirtiltiği anlaşılmaktadır. Bu durumda, ilgili mevzuat hükümleri uyarınca kamuya taşınmaz kazandırılması amacıyla parselasyon işlemi yapılamayacağından mahkemece konusunda uzman kişilerden oluşan yeni bir bilirkişi

²⁰ Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 2004/8126 Karar: 2007/841 Tarih: 13.02.2007

* Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 14/2 maddesi (Değişik:RG-8/9/2013-28759) “ac) Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile, tenis, yüzme, mini golf,otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak yapıların emsali (0,05) i, kat adedi 2'yi, asma katlı yapılarda (9,30) m.yi, asma katsız yapılarda (8,30) m.yi geçemez.” hükmündedir. (URL.2)

kuruluna yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurulmak suretiyle inceleme yaptırılarak oluşacak sonuca göre yeniden bir karar verilmesi gerekmektedir. Açıklanan nedenlerle Malatya İdare Mahkemesinin 1.10.1996 günlü, E:1996/207, K:1996/768 sayılı kararının (BOZULMASINA),...”²¹ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

Kararda ilgili mevzuat hükümleri uyarınca salt kamuya taşınmaz kazandırılması amacıyla parsellasyon işlemi yapılamayacağı belirtilmiştir. Mahkeme, idarelerin Arsa ve Arazi Düzenlemesi Yönetmeliği hükümlerine göre beldenin ihtiyaç durumuna göre yeterli miktarda arsayı konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etme ve bu yönde imar uygulamalarını yapma görevinin bulunduğunu vurgulayarak, İdare Mahkemesi'nin bu hususlara dikkat etmesi yönünde karar vermiştir.

Danıştay 6. Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Dosyanın incelenmesinden davacının 530 ve 200 m2 lik hisselerle paydaşı olduğu taşınmazdaki 530 m2 lik hissesinden 159 m2 düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra 2706 ada, 8 sayılı 229 m2 lik parselin müstakil verildiği 142 m2 nin ise bedele çevrildiği 200 m2 lik hissesinden ise 60 m2 düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra 2705 ada, 8 sayılı parselden 140/190 hisse verildiği anlaşılmaktadır. 3194 sayılı Yasanın 18. maddesinde düzenlemeye giren hisselerin bedele dönüştürülebileceğine ilişkin bir hüküm bulunmadığından, davacı hisselerinin bir kısmının bedele dönüştürülmesinde yasal isabet bulunmamaktadır. Öte yandan, 2981 Sayılı Yasanın uygulanması durumunda da, bu yasadaki bedele dönüştürmenin amacı küçük hisselerin değerlendirilmesine yönelik olduğundan, davacının müstakil imar parseli tahsis edilebilecek büyüklükteki hissesinin bedele dönüştürülmesi yerinde değildir. Dava konusu işlemin iptali yolundaki temyize konu Sakarya İdare Mahkemesinin 13.3.1996 günlü, E:1994/570, K:1996/555 sayılı kararının yukarıda belirtilen gerekçeyle (ONANMASINA),...”²² şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

Kararda 3194 Sayılı Kanun'un 18. maddesi uyarınca yapılan parsellasyonda,

²¹ Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1997/384 Karar: 1998/438 Tarih: 21.01.1998

²² Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1996/5651 Karar: 1997/5364 Tarih: 27.11.1997

düzenlemeye giren hisselerin bedele dönüştürülemeyeceği açıkça belirtilmiş ve imar uygulaması bu bedele dönüştürme işlemi sebebi ile hukuka uygun görülmemiş ve iptaline karar verilmiştir.

Danıştay 6. Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Dosyanın incelenmesinden; düzenlemeye tabi tutulan davacıya ait parselin de içinde bulunduğu alanın, Gölü kıyısında bulunduğu ve Gölün mutlak koruma alanında kaldığı, 1 İli Mahalli Çevre Kumlunun 3.4.1991 günlü, 4 sayılı kararında da bu alanlarda Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinin 17 ve 18. maddelerinde belirtilen koruma tedbirlerinin aynen uygulanmasına karar verildiği anlaşılmaktadır. Sözü geçen Yönetmeliğin 17. maddesinin (B) bendinde ise mutlak koruma alanında hiçbir yapı yapılamayacağı öngörülmüştür. Bu nedenle dava koruma işleminin hiçbir şekilde yapı yapılması mümkün olmayan bir alanın parselasyon işlemiyle konut alanına açılmayacağı gerekçesiyle iptal edilmesi gerekirken, İdare Mahkemesince yapılan düzenlemenin hem teknik olarak hem de Kıyı Kanununa aykırı olduğu gerekçesiyle iptal edilmesi sonucu itibariyle yerinde bulunmaktadır. Açıklanan nedenlerle İdare Mahkemesinin 9.6.1993 günlü, E:1992/66, K: 1993/657 sayılı kararının yukarıdaki gerekçesiyle (ONANMASINA), ...”²³ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

Kararda düzenlemeye tabi tutulan davacıya ait parselin de içinde bulunduğu alanın, göl kıyısında olduğu, bu kısımların mutlak koruma alanında olup, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği'nin 17/b maddesi gereğince mutlak koruma alanlarında yapı yapılamayacağından, hiçbir şekilde yapı yapılması mümkün olmayan bir alanı parselasyon işlemine tabi tutarak konut alanına açan imar uygulaması hukuka uygun görülmemiş ve iptaline karar verilmiştir.

Danıştay 6. Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“... Dava, davacının taşınmazının bulunduğu yerde 26.6.1990 günlü, 580 sayılı Belediye Encümeni kararı ile 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi uyarınca yapılan 1. düzenleme işleminden sonra 10.7.1990 günlü, 601 sayılı Belediye Encümeni kararı ile yapılan 2. düzenleme işleminin iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince, davacıya 1.düzenleme

²³ Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1993/4629 Karar: 1994/2895 Tarih: 14.09.1994

sonucu 3 ve 16 parsel sayılı taşınmazların verildiği, daha sonra belediyenin bazı parsellerdeki hisselerinin bir bütün haline getirilebilmesi için 2. düzenlemenin yapıldığı, İmar Kanununun 18. maddesine göre belediyelerin ancak imar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazilerin malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleriyle, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya yetkili olduğu, belediyelerin sadece başka parsellerdeki hisselerini birleştirmek için düzenleme yapamayacağı, bu nedenle davalı idarece yapılan 2. düzenleme işleminde hukuka uyarlık görülmediği gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş, bu karar davalı idarece temyiz edilmiştir. Dava konusu işlemin yukarıda özetlenen gerekçesiyle iptali yolundaki temyize konu Sakarya İdare Mahkemesinin 3.11.1993 günlü, E: 1992/486, K:1993/955 sayılı kararında, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 49. maddesinin 1. fıkrasında sayılan bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından bozma istemi yerinde görülmemekle anılan mahkeme kararının (ONANMASINA),...”²⁴ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

Kararda belediyelerin sadece başka parsellerdeki hisselerini birleştirmek için 3194 Sayılı Kanun’un 18. maddesi uyarınca parselasyon işlemi yapamayacaklarını, parselasyon işleminin amacının, yörenin imar planına uygun olarak konut, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarının belirlenmesinden sonra bu ihtiyaçların hayata geçirilmesini sağlama olduğu, bölgede imar uygulamasının bir kez yapıldıktan ve yörenin ihtiyaçları giderildikten sonra, gelişmeler sonucunda imar planı değişikliği ile yeni ihtiyaçlar ortaya çıkmadıkça parselasyon yapılmasının mümkün olmadığı hususuna yer verilmiş, bu durumda imar planı ile yeni bir düzenleme yapılmasını gerektirecek bir neden olmaksızın ikinci kez parselasyon yapılmasında imar hukukuna uyarlık bulunmadığı gerekçesi ile, ikinci kez yapılan imar uygulaması hukuka uygun görülmemiş ve iptaline karar verilmiştir.

²⁴ Danıştay 6. Dairesi’nin Esas: 1994/335 Karar: 1994/1679 Tarih: 28.04.1994

Danıştay 6. Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“... Dava, Gebze İlçesi, Darıca Yolu, İstasyon Mevkiinde bulunan davacıya ait ... ada, ... parsel sayılı taşınmaz ve yine davacının paydaşı olduğu ... parsel sayılı taşınmazla ilgili ıslah imar planı uygulamasının iptali isteğiyle açılmış, idare mahkemesince yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen raporda; eski imar planına göre 1974 yılında gerçekleştirilen düzenlemede davacının mülkiyetindeki parsellerden % 21, 1987 yılında yürürlükteki imar planına göre yapılan dava konusu düzenlemede ise % 12 düzenleme ortaklık payı alınmak suretiyle % 33'e tamamlanmış olduğunun yasal sınırın aşılmadığının ve işlemin mevzuata uygun bulunduğu belirtilmiştir, bu rapordaki görüşlerin mahkemece kabul edildiği, bu nedenle tesis edilen işlemin hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle reddedilmiş, karar davacı tarafından temyiz edilmiştir. ... Yasa ve yönetmelik hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi uyarınca yapılacak arsa ve arazi düzenlemelerinde meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye giren parsellerden yüzölçümünün % 35 kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceği, önceden düzenleme ortaklık payı alınan parsellerin bu hesaba katılmayacağı, ancak daha 322 önce Mülga 6785 sayılı Yasa uyarınca düzenlemeye tabi tutulan parsellerin ancak sahiplerinin isteği üzerine düzenlemeye tabi tutularak önceden alınan düzenleme ortaklık paylarının hesaba katılarak % 35'e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceği açıktır. Dosyanın incelenmesinden dava konusu taşınmazdan 1984 yılında imar planı uyarınca Mülga 6785-1605 sayılı Yasa gereği düzenlemeye tabi tutularak % 21 oranında düzenleme ortaklık payı alındığı, daha sonra yürürlüğe giren plan uyarınca yapılan ikinci düzenleme ile de taşınmaz sahibinin talebi dışında anılan yasa ve yönetmelik hükümlerine aykırı olarak % 12 oranına varan fark kadar düzenleme ortaklık payının alınarak yasaca belirlenen % 35'lik oranın altında % 33 oranına tamamlattırıldığı anlaşıldığından, 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi uyarınca tesis edilen arsa ve arazi düzenlemesinde mevzuata ve hukuka aykırılık bulunmamaktadır. Bu nedenle davanın reddine ilişkin idare mahkemesi kararında isabet görülmemiştir. Açıklanan nedenlerle Sakarya İdare Mahkemesinin 28.11.1990 günlü, E: 1989/112, K: 1990/783 sayılı kararının (BOZULMASINA),...”²⁵ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

²⁵ Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1993/714 Karar: 1993/5180 Tarih: 08.12.1993

Kararda mahkeme, imar yasa ve yönetmelik hükümlerini birlikte değerlendirmiş ve 18. madde uyarınca yapılacak arsa ve arazi düzenlemelerinde meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye giren parsellerden, parsellerin düzenlemeden önceki yüzölçümünün % 35 (%40)'i kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceği, önceden re'sen yapılan uygulamalarda düzenleme ortaklık payı alınan parsellerin, ikinci kez re'sen yapılan imar uygulamalarına konu edildiğinde bu hesaba katılmayacağı belirtilmiştir.

Mahkeme, konu parsellerde önceki uygulamada re'sen düzenleme ortaklık payı alındığını belirterek, ikinci imar uygulamasından dolayı sahiplerinin isteği dışında, düzenleme ortaklık payı miktarının, birinci uygulamaya ilave olarak % 12 oranında farkın alınmasının yasa hükmüne aykırı olduğu gerekçesi ile yapılan imar uygulaması, hukuka uygun görülmemiş ve İdare Mahkemesi'nin bu hususlara dikkat etmesi yönünde karar verilmiştir.

Danıştay 6. Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“... Dava, Bodrum ... Mah. 91 ada, 3 parsel sayılı taşınmazın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca düzenlemeye tabi tutulması sonucunda oluşan imar parsellerinin tapuya tescil edilmemesine ilişkin işlemin iptali dileğiyle açılmış, idare mahkemesince; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin metni açıklanarak uyuşmazlıkta belediyenin düzenleme sonucu oluşan parsellerin tescili talebinin Tapu Sicil Tüzüğü'nün 25 ve Medeni Kanun'un 925. maddeleri gereğince reddedildiği, anılan yasa hükümleri ile re'sen tescil yaptırma yetkisinin belediyelere verilmiş olduğu, davalı idarenin tescile ilişkin takdir yetkisi bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlem iptal edilmiş, karar davalı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce temyiz edilmiştir. ... Dosyanın incelenmesinden, dava konusu 91 ada, 3 parsel sayılı kadastral taşınmazda belediye ile birlikte iki kişinin hissedar olduğu, İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca yapılan düzenleme sonucu 7 adet imar parseli oluşturulup bunlardan beş adedinin belediyeye öteki ikisinin de ayrı ayrı diğer hissedarlara müstakilen tahsis edildiği böylece müşterek mülkiyetin davacı belediye tarafından ferdileştirildiği, anılan düzenleme sonucu oluşan imar parsellerinin tescili isteminin de dava konusu işlemle reddedildiği anlaşılmaktadır. Bu durumda, mevzuata uygun olmayan parselasyon işleminin tapuya tescili isteminin reddedilmesinde yasaya aykırılık söz konusu olmadığından işlemin tapu ve kadastro idaresinin tescile ilişkin takdir yetkisi bulunmadığından bahisle iptal edilmesinde isabet görülmemiştir. Açıklanan nedenlerle usul ve yasaya aykırı verilen temyize konu Aydın İdare Mahkemesinin 12.12.1991 günlü, E:

1988/9, K: 1991/1011 sayılı kararının (Bozulmasına),...”²⁶ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

Kararda 3194 Sayılı Kanun’un 18. maddesine göre yapılan uygulamalarda, taşınmaz mülkiyetinde müşterek mülkiyet hükümleri söz konusu ise bu taşınmazın parselasyon işlemi sonucu oluşacak tüm imar parsellerinin de müşterek mülkiyet hükümlerine göre tahsis edilmesi gerektiği Türk Medeni Kanunu’nun amir hükümleri gereği ortaya çıktığına yer verilmiş, imar uygulaması neticesinde bir kısım hissedarlara müstakil parsel isabet etmesinin hatalı olduğu tespit edilmiştir.

Kararda, Tapu Müdürlüğü’nün bu hususu tespit etmesi ile parselasyon işlemi ret ettiği yer bulmuş olmakla, ret kararının da iptal edilmesi ayrıca bu davada konu edilmiştir. Yüksek mahkeme, Tapu Müdürlüğü’nün bu konuda tescile yönelik inceleme ve takdir yetkisi olmadığı gerekçesini kuran İdare Mahkemesi’nin kararını bozmuş, kararda “mevzuata uygun olmayan parselasyon işleminin tapuya tescili isteminin reddedilmesinde de yasaya aykırılık” görülmemiş ve İdare Mahkemesi’nin bu hususlara dikkat etmesi yönünde karar verilmiştir.

Danıştay 6. Dairesi’nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Dava, , Merkez ilçe, Mahallesi, 435 pafta, 3455 ada, 4 parsel sayılı yerde bulunan gecekondusu nedeniyle adına tapu tahsis belgesi düzenlenen davacının taşınmazının ıslah imar planı ile düzenlemeye tabi tutulmasına ilişkin işleme yönelik itirazın reddi yolunda tesis edilen işlemin iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince 2981 Sayılı Yasanın 3290 sayılı Yasayla değişik 10. maddesinin (a) ve (c) fıkraları ile 13. maddesinin (b) fıkrası ve 18. maddenin (c) fıkrası hükümleri açıklandıktan sonra anılan hükümlerin birlikte incelenmesinden tapu tahsis belgesine konu olan ve ıslah imar planı sınırları içerisinde kalan taşınmazlardan en çok %35 oranında düzenleme ortaklık payı alınabileceğinin anlaşıldığı, olayda davacı adına 400 m2 için tapu tahsis belgesi düzenlendiği, uygulama sonucu 218 m2 yer tahsis edildiği, böylece %35`ten fazla düzenleme ortaklık payı alındığı, işlemin mevzuata aykırı olduğu gerekçesiyle işlem iptal edilmiş, karar davalı idare vekilince temyiz edilmiştir. ... Olayda ise, davacıya gecekondusunun işgal ettiği 400 m2 karşılığında tapu tahsis belgesi verildiği, daha sonra düzenlenen ıslah imar planı ile yapısının bulunduğu yerde oluşturulan

²⁶ Danıştay 6. Dairesi’nin Esas: 1992/1205 Karar: 1993/826 Tarih: 05.03.1993

218 m² yüzölçümlü imar parselinin kendisine müstakilen tahsis edildiği, uyuşmazlığın Yasada öngörülen %35 oranı üzerinde düzenleme ortaklık payı alındığı noktasından kaynaklandığı, aynı gerekçe ile de İdare Mahkemesince işlemin iptaline karar verildiği temyiz dosyasının incelenmesinden anlaşılmaktadır. Oysa yukarıda da değinildiği gibi tapu tahsis belgesi, mülkiyeti tespit eden nitelikte bir belge olmadığından bu belge sahibinin halen idarenin mülkiyetinde bulunan taşınmazın bir kısmının düzenleme ortaklık payı olarak alındığı iddiasını ileri sürebilmesi mümkün değildir. "Zira, Yasada öngörülen düzenleme ortaklık payının ancak tapulu mülkler için söz konusu olabileceği açıktır. Bu husus gözetilmeksizin davacıya yapısının bulunduğu yerde oluşturulan 218 m²'lik parselden başka arsa tahsis edilmediği gerekçesiyle işlemin iptalinde isabet görülmemiştir. Açıklanan nedenlerle, eksik incelemeye dayalı temyize konu 2. İdare Mahkemesinin 9.1.1990 günlü, E: 1988/135, K: 1990/1 sayılı kararının bozulmasına;..."²⁷ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

Kararda düzenleme sahası içerisinde kalan davacıya isabet eden 400 m² lik bir alanı kapsayan tapu tahsis belgeli taşınmazın bulunduğu ve bu alanda yapılan imar uygulaması sonucunda davacıya 218 m² yer tahsisinin yapıldığı, uygulama ile bu taşınmazdan kanunda izin verilen orandan fazla düzenleme ortaklık payı kesildiği tespit edilmiştir.

Kararda farklı bir hususa ayrıca dikkat çekilmiştir. Tapu tahsis belgesinin, mülkiyet tespit eden bir belge olmaması, konu taşınmazın halen idare adına tescilli bulunması sebebi ile davacının, işbu davada taraf olamayacağı hususu ortaya konmuştur. Dolayısı ile tapu kayıt maliki olmayan bir kişinin, taşınmazdan kesilen düzenleme ortaklık payının yanlış olduğunu ileri sürmesinin de hukuka uygun olmadığını tespit ederek İdare Mahkemesi'nin bu hususlara dikkat etmesi yönünde karar verilmiştir.

Danıştay 6. Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

"... Dava, ... ilçesi ... mahallesinde davacılara ait 386, 388, 389 ve 390 sayılı kadaströ parsellerini de içine alan 128 ada için yapılan parselasyon planının kendi taşınmazları ile ilgili bölümünün iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince yerinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen raporda, uyuşmazlık konusu parselasyon planının davacıların

²⁷ Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1990/1511 Karar: 1992/749 Tarih: 27.02.1992

taşınmazlarına ilişkin bölümünün şehircilik ilkelerine, belde ihtiyaçlarına ve imar mevzuatına uygun olduğu yolunda görüş belirtildiği, bu raporla dava dosyası ve işlem dosyasındaki bilgi ve belgelerin birlikte incelenmesinden dava konusu düzenlemede 3194 sayılı imar yasasının 18. maddesi ve ilgili yönetmelik hükümlerine aykırılık bulunmadığının anlaşıldığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, karar davacılar tarafından temyiz edilmiştir. Dosyanın incelenmesinden,... İmar Yasası ve yönetmelikte düzenleme ortaklık payının en fazla % 35 oranında alınabileceği belirtilmiş olup, davacının belediye başkanlığına verdiği 25.10.1989 günlü dilekçeye belediye başkanının imzası ile konulan şerhte bu bölgede % 23 oranında ortaklık payı alındığı ifade edildiğinden, yukarıda yazılı yönetmelik hükmü uyarınca davacıardan alınan ortaklık payının da bu oranda olacağı açıktır. Bu durumda davacıların daha önce bedelsiz olarak taşınmazlarının % 14 oranındaki bölümünü yola terk etmeleri nedeniyle dava konusu parselasyon sırasında bu oranın % 23'e tamamlanması gerektiği halde, yeniden bu oranda pay alınmasında yönetmelik hükmüne uyarlık bulunmadığından, dava konusu parselasyon planının davacıların parseline ilişkin bölümünün iptali gerekirken davanın reddine karar verilmesinde isabet görülmemiştir. Açıklanan nedenlerle temyize konu Aydın İdare Mahkemesinin 30.12.1988 günlü, E:1987/141 K:1988/820 sayılı kararının BOZULMASINA,..."²⁸ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

Kararda İmar Kanunu'na göre evvelce ifraz edilmiş bulunan parsellerin parselasyon işlemine tabi tutulması halinde evvelce malikin rızası ile bedelsiz terk yapılan hallerde, yapılacak imar uygulamasında düzenleme ortaklık payının ancak % 35'e (uygulama neticesinde ortaya çıkan orana) tamamlanması mümkün olduğundan, evvelce ifraz edilen parsellerden yola terk edilen kısmın düzenleme ortaklık payından düşülmesi ile ortaya çıkan fark kadar kısmın düzenleme ortaklık payı olarak alınması gerekli iken, mahkemece taşınmazlardan düzenleme ortaklık payının tamamı kadar yeni bir kesinti yapılmasının hukuka uygun olmadığı tespiti yapılarak İdare Mahkemesi'nin bu hususlara dikkat etmesi yönünde karar verilmiştir.

²⁸ Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1989/901 Karar: 1990/477 Tarih: 28.03.1990

Danıştay 6. Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Dava, davacının paydaşı olduğu ... mahallesi, 10 pafta, 183 ada, 18 parsel sayılı taşınmazın parselasyon işlemine tabi tutulması ve buna dayanılarak tapuya konan şerhin iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince, yörede yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen raporda, dava konusu düzenlemenin İmar Kanunu'nun 18. maddesine ve ilgili yönetmelik kuralları ile imar planı, şehircilik esasları ve kent verilerine uygun olduğu belirtilmiş, ... bu karar davacı vekilince temyiz edilmiştir. Dosyanın incelenmesinden, davacının düzenlemeye konu 18 parsel sayılı taşınmazın müşterek maliklerinden biri olduğu, davacının hissesine karşılık binasının bulunduğu kısmın bağımsız olarak tahsis edildiği, böylece müşterek mülkiyetin davalı idarece parselasyon işlemi ile ferdileştirildiği anlaşılmaktadır. (Medeni Kanununun müşterek mülkiyetin sona ermesini düzenleyen 627 ve 628. maddelerinde, müşterek mülkiyetin paydaşların rızalarıyla taksim edilerek, uyuşmazlık halinde ise ortaklığın giderilmesi davası yoluyla mahkeme kararına dayanılarak sona erdirilebileceği öngörülmüş olup, bunun dışında herhangi bir taksim usulü bulunmamaktadır. Bu durum karşısında müşterek mülkiyete konu olan bir taşınmazın parselasyon işlemine tabi tutulması halinde oluşacak tüm imar parsellerinin paydaşlara yine müşterek mülkiyet şeklinde tahsis edilmesi zorunludur.) Bu nedenle mevzuata uygun olmayan parselasyon işleminin iptali gerektiğinden aksi yöndeki temyize konu ... İdare Mahkemesinin 8.11.1988 günlü, E:1986/1328, K:1988/1091 sayılı kararında isabet bulunmadığından kararın bu bölümünün BOZULMASINA, 2577 sayılı Yasa'nın 49/2 maddesi uyarınca işin esasının incelenmesine geçilerek aynı gerekçelerle parselasyon işleminin iptaline; kararın tapudaki şerhin iptali istemine yönelik bölümünün görevden reddine ilişkin kısmında ise 2577 sayılı Yasa'nın 49/1 maddesinde sayılan bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından, anılan mahkeme kararının bu bölümünün ONANMASINA,...”²⁹ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

Kararda 3194 Sayılı Kanun'un 18. maddesine göre yapılan uygulamalarda, taşınmaz mülkiyetinde müşterek mülkiyet hükümleri söz konusu ise bu taşınmazdan parselasyon işlemi sonucu oluşacak tüm imar parsellerinin de müşterek mülkiyet hükümlerine göre tahsis edilmesi Türk Medeni Kanunu'nun amir hükümleri gereği ortaya çıktığına, taşınmaz mülkiyet

²⁹ Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1989/265 Karar: 1989/1913 Tarih: 11.10.1989

sistemi olarak müşterek mülkiyetten, müstakil mülkiyet hükümlerine dönüşüm için nasıl bir yol izlenmesi gerektiği mevzuatımızda belirli olduğuna "...Medeni Kanunun müşterek mülkiyetin sona ermesini düzenleyen 627 ve 628. maddelerinde, müşterek mülkiyetin paydaşların rızalarıyla taksim edilerek, uyuşmazlık halinde ise ortaklığın giderilmesi davası yoluyla mahkeme kararına dayanılarak sona erdirilebileceği öngörülmüş olup, bunun dışında herhangi bir taksim usulü bulunmamaktadır..." yer verilmiştir.

İmar uygulaması neticesinde bir kısım hissedarlara müstakil parsel isabet etmesini, mahkeme bir nevi "ferdileşme" işlemi olarak nitelendirmiş, bu yönüyle imar uygulaması hukuka uygun görülmemiş ve iptaline karar verilmiştir.

Danıştay 6. Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

"... Dava, Denizli İli, Bereketli Beldesi, ... ada, ... sayılı parselin bulunduğu alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca yapılan parselasyon işlemine ilişkin 18.11.2003 günlü, 78 sayılı belediye encümeni kararının iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince; yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen rapor ile dosyadaki bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesinden, taşınmazın bulunduğu alanda 14.11.2003 günlü, 26 sayılı belediye meclisi kararıyla plan değişikliği yapıldığı, planın kesinleştiği, davacıya parselasyon işlemi sonucu taşınmazının bulunduğu alandan aynı miktarda yer verildiği, düzenleme ortaklık payı alınmadığı, kamu ortaklık payı olarak da tahsis yapılmadığı bu durumda dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna varıldığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, bu karar davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Bir alanda parselasyon yapılmasının amacı imar planına uygun düzgün imar parseli oluşturmaktır. Dava konusu işlemin tesis edildiği tarihte yürürlükte olan hükümler uyarınca bu işlem sırasında düzenleme nedeniyle taşınmazlarda oluşan değer artışları karşılığı, taşınmazların %35` e kadar kısmı bedelsiz olarak alınabilir. Parsel sahiplerinin kalan paylarına karşılık ise mümkün mertebe eski parsellerinin bulunduğu yerde veya yakınında yapılabilecekleri bir imar parseli verilmesi zorunludur.Plan gereği tümü umumi hizmet alanlarına rastlayan ve bu nedenle bulunduğu yerden tahsis yapılamayan parsellere ise olabildiğince yakın başka bir imar parselinden yer verilmesi gerekmektedir. Dosyanın incelenmesinden, daha önce parselasyon işlemi yapıldığından plan değişikliği üzerine yapılan ikinci parselasyon işleminde davacıdan düzenleme ortaklık payı alınmadığı, ancak davacıya parselasyonun amacına aykırı olarak, yapılabileceği bir imar parselinden hisse

verilmeksizin düzenleme ortaklık payından oluşturulması gereken ağaçlandırılacak alandan tahsis yapıldığı anlaşılmaktadır. Bu durumda davanın reddi yolundaki mahkeme kararında isabet görülmemiştir. Açıklanan nedenlerle Denizli İdare Mahkemesinin 29.07.2005 günlü, E:2004/278, K:2005/610 sayılı kararının bozulmasına, ...”³⁰ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

Kararda parselasyon işlemi sonucu, taşınmaz maliklerine Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yönetmeliği'nin 10. maddesi ışığında mümkün mertebe eski parsellerinin bulunduğu yerde veya yakınında yapılaşabilecekleri bir imar parseli verilmesinin gerekli olduğu belirtilmiştir.

İdare Mahkemeleri'nin bu türden yeni kararında dağıtım işlemine esas olarak konu taşınmazların konumsal özellikleri ile “bulunduğu yerde veya yakınında yapılaşabilecekleri” türden konumsal yaklaşımlar dışında, mahkemelerin bir “eşdeğerlik” tanımı yaparak, işleme konu taşınmaza, yapı yoğunluğu vb... özelliklerde benzer olan taşınmazların verilmesi de uygun görülmekte, örnek davada ise özellikle davacı taşınmaz maliklerine yapılaşması mümkün olmayan “ağaçlandırılacak alanlardan” taşınmaz tahsis edilmesinin hukuka uygun olmadığını tespit yapılarak İdare Mahkemesi'nin bu hususlara dikkat etmesi yönünde karar verilmiştir.

Danıştay 6. Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“... Dava, davacılara ait Malatya İli, ... ada, ... ve ... sayılı parsellerin bulunduğu alanda 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi uyarınca yapılan parselasyon işlemine ilişkin 5.8.1997 günlü, 3292 sayılı belediye encümeni kararının iptali istemiyle açılmış; İdare Mahkemesince, parselasyon gibi mülkiyete ilişkin işlemlerde, düzenleme sahasına dâhil edilmiş bulunan parsellerin tek tek belirtilmesinin gerektiği, olayda ise, bu husus göz ardı edilerek sadece birkaç ada ve parsel isminin belirtilmesi suretiyle "vs." ibaresinin kullanıldığı ve davacılara ait taşınmazların parsel numaralarının belediye encümeni kararında açıkça belirtilmediği gerekçesiyle hukuka aykırı olarak tesis edilen dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş, bu karar davalı idare verilince temyiz edilmiştir. Dava konusu işlemin yukarıda özetlenen gerekçeyle iptali yolundaki temyize konu Malatya İdare Mahkemesinin 20.6.2002 günlü, E:2001/1593, K:2002/836 sayılı kararında, 2577 sayılı İdari Yargılama

³⁰ Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 2006/2217 Karar: 2008/2361 Tarih: 16.04.2008

Usulü Kanununun 49.maddesinin 1.fikrasında sayılan bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından, bozma istemi yerinde görülmeyerek anılan mahkeme kararının (ONANMASINA),...”³¹ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

Kararda 3194 Sayılı Kanun’un 18. maddesi uyarınca yapılan parselasyon işlemine ilişkin belediye encümeni kararında, parselasyon işlemi gibi mülkiyetin özüne dokunan idari işlemlerde, genel olarak İdare Hukuku’nda idari işlemlerin unsurları olarak doktrinde ve yargı kararlarında yetki, şekil, sebep, konu ve amaç olarak sayılmakta olan hususlara riayet edilmesi gerektiği belirtilerek, düzenleme sahasına dâhil edilmiş bulunan parsellerin tek tek belirtilmesinin zorunlu olduğu hususuna yer verilmiş, davaya konu encümen kararında ise bu husus göz ardı edilerek, uygulamaya konu parsellerden sadece birkaç ada ve parsel isminin belirtilmesi suretiyle "VS." ibaresinin kullanılmasını, davacılara ait taşınmazların parsel numaralarının belediye encümeni kararında açıkça belirtilmemesini hatalı olarak nitelendirmiş ve bu yönü imar uygulaması hukuka uygun görülmemiş ve iptaline karar verilmiştir.

Danıştay 6. Dairesi’nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Dava, ... 51 pafta 2952 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu alanda 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi uyarınca yapılan parselasyon işleminin iptali istemiyle açılmış; idare mahkemesince, müşterek mülkiyete konu olan bir taşınmazın parselasyon işlemi sonucu oluşan imar parsellerine yine müşterek mülkiyet esasına göre tahsisi zorunlu iken olayda ferdileştirme yoluna gidilmesinde mevzuata uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş, karar davalı idare vekili tarafından temyiz edilmiştir. 3030 sayılı Yasa hükümleri ile büyükşehir belediyelerinin yetkileri ayrıntılı olarak düzenlenmiş ve bu hükümler dışında imar ile ilgili konularda düzenleme ve uygulama yetkisi verilmemiştir. Parselasyon işlemi büyükşehir belediyelerinin görevleri arasında sayılmamıştır. Dosyanın incelenmesinden. ... İlçe Belediye Başkanlığı’nın 19.3.1996 günlü, 899 sayılı yazısı ile imar uygulama sınırının meclis ve encümen kararları ile yeniden düzenlenerek büyükşehir belediyesine verilen uygulama yetkisinin ihale bitim süresine kadar uzatıldığının bildirilmesi üzerine büyükşehir belediye sınırları içinde bulunan ... Belediyesindeki taşınmazlara yönelik

³¹ Danıştay 6. Dairesi’nin Esas: 2002/5617 Karar: 2004/1412 Tarih: 10.03.2004

dava konusu parselasyon işleminin 19.12.1996 günlü, 2826 sayılı ... Büyükşehir Belediye Encümeni kararıyla yapıldığı anlaşıldığından, büyükşehir belediyelerinin görevleri arasında yer almayan dava konusu işlemde yetki yönünden yasaya uyarlık bulunmamaktadır. Her ne kadar, ilçe belediye meclisi kararı ile parselasyon yapma yetkisi büyükşehir belediyesine devredilmişse de, yasa ile ilçe belediyesine verilmiş yetkinin belediye meclisi kararı ile büyükşehir belediyesine devredilemeyeceği açıktır. Bu nedenle dava konusu işlemin iptali yolundaki idare mahkemesi kararında sonucu itibariyle isabetsizlik görülmemiştir. Dava konusu işlemin iptali yolundaki temyize konu İstanbul 2.İdare Mahkemesinin 31.3.1998 günlü, E:1997/196, K.-1998/301 sayılı kararın yukarıda belirtilen gerekçeyle (ONANMASINA),...”³² şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

Kararda kanunda açıkça yetkisi olmayan bir idarenin (Büyükşehir Belediyelerinin) parselasyon işlemi yapmasının mümkün olmadığı, yasa ile ilçe belediyesine verilmiş yetkinin belediye meclisi kararı ile büyükşehir belediyesine devredilmesi de mümkün bulunmadığından, Büyükşehir Belediyesi’nin kararı ile yapılan imar uygulaması yüksek mahkeme kararında hukuka uygun görülmemiş ve iptaline karar verilmiştir.

Danıştay 6. Dairesi’nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Dava ... Köyü, ... pafta, ... parsel sayılı hazineye ait taşınmaza ilişkin olarak 2981 Sayılı Yasanın 10/c maddesi uyarınca yapılan parselasyon işleminin iptali istemiyle açılmış; idare mahkemesince, mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi üzerine düzenlenen raporun dosyada bulunan bilgi ve belgelerle birlikte değerlendirilmesinden, uyuşmazlık konusu 2104 m2 lik taşınmazdan %35 oranında düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra, 1277,67 m2 lik kısmının karakol alanından, 90 m2 lik kısmının ise imar parselinden tahsis edildiği anlaşıldığından 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi uyarınca düzenleme ortaklık payı olarak alınan alanlardan oluşturulması gereken karakol alanından yer tahsis edilmesine ilişkin işlemde mevzuata uyarlık görülmediği gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş, bu karar davalı idare tarafından temyiz edilmiştir. Dava konusu işlemin yukarıda özetlenen gerekçeyle iptali yolundaki temyize konu Samsun İdare Mahkemesinin 26.12.1997

³² Danıştay 6. Dairesi’nin Esas: 1998/4017 Karar: 1999/3968 Tarih: 14.09.1999

günlü, E:1997/590, K:1997/1725 sayılı kararında, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 49. maddesinin 1. fıkrasında sayılan bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından bozma istemi yerinde görülmeyerek anılan mahkeme kararının (ONANMASINA),...”³³ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

Kararda, 3194 Sayılı Kanun da düzenleme ortaklık payından karşılanacak alanlar içerisinde sayılan bir yerin, düzenleme ortaklık payının dışında Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yönetmeliği'nin 12. maddesinde belirtilen düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanlar gibi değerlendirilerek düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilmesi ve uygulamaya bu şekilde yön verilmesi hukuka uygun görülmemiş ve uygulamanın iptaline karar verilmiştir.

Danıştay 6. Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“... Dosyanın incelenmesinden, davacının parselasyon işlemi sonucunda kendilerine taşınmazlarının tamamının tahsis edilmediği, eksik yer verildiği iddiası ile bu davayı açtığı, ancak, dosyada bulunan ada dağıtım cetvellerinde parsel maliklerinin isimleri bulunmadığından, çok sayıda paydaşı olan kadastral parselin yerine taşınmaz tahsis edilip edilmediğinin anlaşılamadığı ve dosyadaki diğer belgelerin uyumsuzluğunun çözülmesi için yeterli bilgi içermediği anlaşılmaktadır... Yasa hükümlerine göre düzenlenen, Ada dağıtım cetvelleri ve diğer kayıtların dağıtıma ilişkin bilgileri sağlıklı bir şekilde içermesi zorunludur. Bu kayıtların hatalı ve belirsiz olması durumunda parselasyon işleminin hukuka uygun bir şekilde tesis edildiğinden söz edilemez. Bu durum karşısında, davacı iddialarının açıklığa kavuşturulması amacıyla yukarıda anılan kurallar uyarınca düzenlenmiş olması gereken ada dağıtım cetvellerinin ve olayın çözülmesi için gerekli bulunan, taşınmazın eski ve yeni durumunu gösteren krokilerin, imar planı örneklerinin davalı idareden istenilmesi suretiyle uyumsuzluğunun çözülmesi gerekmektedir. Açıklanan nedenlerle Antalya 2. İdare Mahkemesinin 17.6.1997 günü, E: 1996/409, K: 1997/532 sayılı kararının (BOZULMASINA),...”³⁴ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline

³³ Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1998/795 Karar: 1999/1545 Tarih: 17.03.1999

³⁴ Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1997/5781 Karar: 1998/6711 Tarih: 22.12.1998

ilişkindir.

Kararda parselasyon işlemine dayanak olan ada dağıtım cetvellerinde dağıtıma ilişkin tüm bilgilerin sağlıklı biçimde yer alması gerektiği belirtilerek, genel olarak İdare Hukuku'nda idari işlemlerin unsurları olarak doktrinde ve yargı kararlarında yetki, şekil, sebep, konu ve amaç olarak sayılmakta olan hususlara riayet edilmesi gerektiği ortaya konulmuş, ada dağıtım cetvellerinin hatalı ve belirsiz olması durumunda yapılan parselasyon işleminin hukuka aykırı olacağı tespiti yapılarak, İdare Mahkemesi'nin bu hususlara dikkat etmesi yönünde karar verilmiştir.

Danıştay 6. Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Dava. ... parsel sayılı taşınmazın bulunduğu yerde 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi uyarınca parselasyon yapılmasına ilişkin 15.2.1991 günlü, 30 sayılı belediye encümeni kararının iptali istemiyle açılmış; idare mahkemesince, eski 4262 sayılı 653 m²'lik parselin 129 m²'si düzenleme ortaklık payı olarak alındıktan sonra geri kalan 524 m²'lik alana karşılık yeni oluşturulan 897 ada, 5 ve 6 parsel sayılı taşınmazlardan hisse verildiği, davacının parselinden daha önceki imar uygulamasında kamuya terk edilen oran dikkate alınarak düzenleme ortaklık payının %25.5 yerine %9.7 oranında tutulmasında hukuka aykırılık bulunmamakta ise de davacının payının öncelikle kadastral parselinin bulunduğu yerde oluşturulan 896 ada, 3 sayılı parselde değerlendirilmesi gerekirken herhangi bir hukuki ve teknik bir zorunluluk bulunmadığı halde başka bir adada oluşturulan parsellerden pay verilmesinin hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş; bu karar davalı idare vekili tarafından temyiz edilmiştir. Dava konusu işlemin yukarıda özetlenen gerekçeyle iptali yolundaki temyize konu İzmir 1.İdare Mahkemesi'nin 2.10.1996 günlü E: 1996/148, K: 1996/762. sayılı kararında, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 49. maddesinin 1. fıkrasında sayılan bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından bozma istemi yerinde görülmeyerek anılan mahkeme kararının onanmasına,...”³⁵ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

Kararda davacının payının kadastral parselinin bulunduğu yerde oluşturulan imar parselinde Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yönetmeliği'nin 10. maddesi ışığında

³⁵ Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1997/810 Karar: 1998/460 Tarih: 21.01.1998

değerlendirilmesi gerekirken, herhangi bir hukuki ve teknik zorunluluk bulunmadığı halde başka bir adada oluşturulan parsellerden pay verilmesi hukuka uygun bulunmamış ve iptaline karar verilmiştir.

Danıştay 6. Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Dava. ... bölgesindeki hisseli alanda 2981/3290 sayılı Yasa uyarınca yapılan parselasyon işlemine komşu 7 parsel sayılı taşınmazın maliki tarafından yapılan itiraz üzerine tesis edilen ve davacıya ait 539 ada, 8 ve 9 sayılı parselleri de kapsayan alanın parselasyon işleminde değişiklik yapılmasına ilişkin olan 24.8.1990 günlü, 6682 sayılı ... Belediye Encümeni kararının iptali istemiyle açılmış... yapılan incelemede, ... dava konusu işlem ile 8 ve 9 parsel sayılı taşınmazların alanının komşu lehine küçültüldüğü ve davacının 57 m² lik taşınmazının bedele dönüştürüldüğü anlaşıldığından, komşu parsel sahibinin istemi üzerine bu parsel sahibine daha fazla yer tahsis edilmesi için tesis edilen ve ferdileştirmeyi sağlıklı bir hale getirme ve küçük oranlarda hisseli parseller oluşturmayı önleme amacı taşımayan bedele dönüştürme işleminde 2981 Sayılı Yasanın 10/c maddesine ve mevzuata uyarlık görülmediği gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş bu karar davalı idarelerden ... Belediye Başkanlığı tarafından temyiz edilmiştir. Dava konusu işlemin yukarıda özetlenen gerekçeyle iptali yolundaki temyize konu İstanbul 4.İdare Mahkemesinin 18.10.1996 günlü, E:1995/13 K-1996/1324 sayılı kararında, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 49. maddesinin 1.fikrasında sayılan bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından bozma istemi yerinde görülmeyerek anılan mahkeme kararının (ONANMASINA),...”³⁶ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

Kararda 2981 Sayılı Kanun'un 10/c maddesi uygulamalarında, “bedele dönüştürme işleminin” amacının ferdileştirmeyi sağlıklı bir hale getirme ve küçük oranlarda hisseli parseller oluşturmayı önlemek olduğunun tespiti yapılarak, bu amacın dışında herhangi bir amaçla bedele dönüştürme işleminin yapılması hukuka uygun bulunulmamış ve uygulamanın iptaline karar verilmiştir.

³⁶ Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1997/2333 Karar: 1998/388 Tarih: 20.01.1998

Danıştay 6. Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Dava, Mahallesinde davacıların hissedarı oldukları taşınmazların Spor Tesisleri alanı olarak ayrılmasına ilişkin imar ıslah planına dayanılarak tanzim olunan parselasyon planının ve pay dağıtım işleminin iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince, mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen raporda özetle, düzenleme öncesi davacılarla birlikte 4 ayrı adada ve 7 parselde muhtelif oranlarda hissedarı bulunan N.A. isimli kişiye toplam 5252 m2 hissesine karşılık düzenleme sonrası müstakil olarak 3 ayrı parsel, Yasin Varışlı'ya ise 1958 m2 hissesine karşılık 1 müstakil parsel verilmesine karşın, davacıların bir parselde 18 kişiyle birlikte hissedar kılındıkları, diğer parselde de beraber hisselendirildiklerinin anlaşıldığı, düzenlemenin teknik olarak yerinde bulunmasına karşılık sonuç olarak bir haksızlık yaratıldığının belirtildiği gerekçesiyle söz konusu düzenlemenin iptaline karar verilmiş, bu karar davalı idare tarafından temyiz edilmiştir. Dava konusu işlemin yukarıda özetlenen gerekçeyle iptali yolundaki temyize konu 9. İdare Mahkemesinin 18.12.1992 günlü, E:1991/1773, K:1992/2294 sayılı kararında, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 49. maddesinin 1. fıkrasında sayılan bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından bozma istemi yerinde görülmeyerek anılan mahkeme kararının (ONANMASINA),...”³⁷ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

Kararda davacıların da paydaşı olduğu taşınmazların parselasyon işlemine tabi tutulması üzerine paydaşların bazılarının müstakil imar parselleri verilmesine karşın davacılara çok hisseli imar parseli verilmesinin uygun olmadığı belirtilmiş, yapılan düzenlemenin teknik olarak yerinde bulunmasına karşılık sonuç olarak davacılar yönü ile bir haksızlık yaratıldığı gerekçesiyle yapılan imar uygulaması hukuka uygun bulunulmamış ve iptaline karar verilmiştir.

Danıştay 6. Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Dava, ...`da 703 ada, 19 parsel sayılı taşınmazın parselasyon işlemi öncesi yola terk edilen bölümünün 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi uyarınca yapılan parselasyonla imar parseline dönüştürülerek aynı Yasanın 11. maddesi uyarınca belediye adına tesciline ilişkin

³⁷ Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1993/2471 Karar: 1993/3934 Tarih: 05.10.1993

işlemin iptali istemiyle açılmış; idare mahkemesince, mülkiyeti hazineye ait 166 pafta, 703 ada, 19 parsel sayılı taşınmaz gecekondularla işgal edilmiş durumdayken kadastro müdürlüğü tarafından 2981 Sayılı Yasanın 10/b maddesi uyarınca taşınmazla ilgili fiili duruma uygun parselasyon çalışmasının yapıldığı, bu çalışmalar sırasında dava konusu taşınmazın yola ayrılan bölümünün bedelsiz terk edilerek belediyeye devredildiği, daha sonra bu bölgeye ilişkin uygulama imar planının hazırlandığı, ardından 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi uyarınca parselasyon yapıldığı ve daha önce bedelsiz olarak yola terk edilen yerlerin imar parseline dönüştürülerek aynı yasanın 11. maddesinin 1. fıkrasına dayanılarak belediye hissesi olarak tahsis edildiği, 3194 sayılı Yasanın 11. maddesinin 3. fıkrası gereğince imar planlarıyla kullanılış biçimi değiştirilerek imar parseli haline getirilen taşınmazların devir alınan idareye iadesi gerektiğinden dava konusu taşınmazın bedelsiz yola terk edilip belediyeye devredilen, ancak daha sonra imar parseline dönüştürülen kısmının yapılan parselasyon işlemiyle belediye hissesi olarak tahsisinde hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş; karar davalı belediye başkanlığı tarafından temyiz edilmiştir. Dava konusu işlemin yukarıda özetlenen gerekçeyle iptali yolundaki temyize konu İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 28.2.1997 günlü, E: 1996/823, K: 1997/158 sayılı kararında, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 49. maddesinin 1. fıkrasında sayılan bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından bozma istemi yerinde görülmeyle anılan mahkeme kararının (ONANMASINA),...”³⁸ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

Kararda, 3194 Sayılı Kanun’un 18. maddesi uyarınca parselasyon yapılan alanda, mülkiyeti hazineye ait olan ve daha önce bedelsiz olarak yola terk edilen yerlerin imar parseline dönüştürülerek aynı yasanın 11/1. maddesine dayanılarak belediye hissesi olarak tahsis edildiği tespit edilmiştir. 3194 Sayılı Kanun’un 11/3. maddesi gereğince imar planlarıyla kullanılış biçimi değiştirilerek imar parseli haline getirilen taşınmazların devir alınan idareye iadesi gerektiğinden, dava konusu taşınmazın 3194 Sayılı Kanun’un 11/1. maddesi gereğince bedelsiz yola terk edilip belediyeye devredilen, ancak daha sonra imar parseline dönüştürülen kısmının yapılan parselasyon işlemiyle belediye hissesi olarak tahsisinde hukuka uyarlık bulunmadığı, bu kısımların ilk terkini yapan idare adına tescil

³⁸ Danıştay 6. Dairesi’nin Esas: 1997/3703 Karar: 1998/2935 Tarih: 03.06.1998

edilmesi gerektiği belirtilerek, imar uygulaması hukuka uygun bulunulmamış ve iptaline karar verilmiştir.

Danıştay 6. Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Dava, mülkiyeti ... Vakfına ait ... Caddesi, 11 pafta, 35 ada, 1 parsel sayılı ve üzerinde cami bulunan 874 m²’lik taşınmazla ilişkin olarak 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi uyarınca yapılan parselasyon işlemine ilişkin 28.11.1994 günlü, 6754 sayılı belediye encümeni kararının ve bu işleme yapılan itirazın reddedilmesi yolundaki 30.1.1995 günlü, 530 sayılı belediye encümeni kararının iptali istemiyle açılmış; idare mahkemesince, 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi uyarınca yapılan parselasyon işlemlerinin, imar sınırı içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazilerin malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirilmesi ve bunların yeniden imar planına uygun ada ve parsellere ayrılması suretiyle inşaata veya diğer kullanım şekillerine uygun düzgün imar parselleri oluşturulması amacıyla tesis edilebileceği, uyuşmazlık konusu olayda, imar planında yol ve yeşil alanda kalan 35 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz ve komşu parselde bulunan ve cami alanında kalan 254 ada, 48 parsel sayılı taşınmazı kapsayan alanda parselasyon işlemi tesis edildiği anlaşıldığından, müstakil inşaat yapmaya elverişli düzgün imar parselleri oluşturma amacı taşımayan ve imar planında umumi hizmet alanına ayrılmış iki ayrı parseldeki payların birleştirilmesi için tesis edilen parselasyon işleminde mevzuata uyarlık görülmediği gerekçesi ile dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiş; bu karar davalı idare tarafından temyiz edilmiştir. Dava konusu işlemin yukarıda özetlenen gerekçeyle iptali yolundaki temyize konu Aydın İdare Mahkemesinin 19.3.1996 günlü, E: 1995/677, K: 1996/257 sayılı kararında, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 49. maddesinin 1. fıkrasında sayılan bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından bozma istemi yerinde görülmeyerek anılan mahkeme kararının (ONANMASINA),...”³⁹ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

Kararda 3194 Sayılı Kanun’un 18. maddesi uyarınca yapılan parselasyon işlemlerinin, imar sınırı içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazilerin malikleri veya diğer hak

³⁹ Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1996/6035 Karar: 1997/5336 Tarih: 26.11.1997

sahiplerinin muvafakati aranmaksızın birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirilmesi ve bunların yeniden imar planına uygun ada ve parsellere ayrılması suretiyle inşaata veya diğer kullanım şekillerine uygun düzgün imar parselleri oluşturulması amacıyla tesis edilebileceği belirtilerek, bu amaç dışında, kamu hizmetine ayrılmış iki parseli birleştirme amacı taşıyan parselasyon işlemi hukuka uygun bulunmamış ve iptaline karar verilmiştir.

Danıştay 6. Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Dava, İmar durumu verilmemesine ilişkin 26.5.1998 günlü, 1885 sayılı işlem ile bu işlemin dayanağı 3.7.1997 günlü, 1322 sayılı belediye encümeni kararıyla 2981 Sayılı Yasanın 10-c maddesi uyarınca yapılan parselasyon işleminin ... ada, ... sayılı parsel ile ilişkin kısmının iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince Danıştay Altıncı Dairesince verilen 10.4.2001 günlü, E:2000/1351, K:2001/1829 sayılı bozma kararına uyularak, mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen rapor ile dosyadaki bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesinden, yoldan ihdas edilen alanların imar parseline dönüştürülerek düzenleme ortaklık payı oranının olması gerekenden fazla hesaplanmasına neden olduğu, kamu ortaklık payı kapsamında alanların olmasına rağmen kamu ortaklık payı oranının belirlenmediği, davacı hissesinin de kamu ortaklık payı ile oluşturulan alanda (meslek lisesi alanında (bırakıldığı, bu durumda parselasyon işleminde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varıldığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş, bu karar davalı idare vekilince temyiz edilmiştir. Dava konusu işlemin yukarıda özetlenen gerekçeyle iptali yolundaki temyize konu İstanbul 1.İdare Mahkemesinin 31.12.2003 günlü, E:2003/471, K:2003/1744 sayılı kararında, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 49. maddesinin 1.fıkrasında sayılan bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından, bozma istemi yerinde görülmeyle anılan mahkeme kararının (ONANMASINA),...”⁴⁰ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

Kararda yoldan ihdas suretiyle oluşturulan alanların belediye imar parsellerine dönüştürülmesinin hatalı olduğu, bu kısımların düzenleme ortaklık payından düşülmesi sureti ile değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir. Dava konusu uygulamada bu yapılmadığından

⁴⁰ Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 2004/5446 Karar: 2006/1146 Tarih: 15.03.2006

düzenleme ortaklık payının olması gerekenden fazla hesaplandığı kararda ayrıca yer bulmuştur.

Yine dava konusu kararda, kamu hizmetlerine katılım payı kapsamında alanların bulunmasına rağmen, bu oranın hesabının yapılmasında hata yapıldığı, hisselendirmenin düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle oluşturulabileceği dikkate alındığında, tek bir parselden bu hisselendirmenin yapılmasının uygun olmadığı tespit edilerek, yapılan imar uygulaması hukuka uygun bulunulmamış ve iptaline karar verilmiştir.

Danıştay 6. Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...dosyanın incelenmesinden;İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine ait Yönetmeliğin 23 üncü maddesinin 2 nci fıkrasındaki, yolların kaydırılmasında mülkiyet ve yapılaşma durumunun esas alınacağı hükmüne aykırı hareket edildiği, değişikliğin şehircilik ilkeleri ve planlama esasları yönünden sakıncalı olduğu, düzenleme sonucunda davacıya tahsis edilen parselin tek başına inşaat yapmak için elverişli olmaması nedeniyle düzenlemenin de mevzuata aykırı olduğu gerekçesiyle, dava konusu işlemlerin iptaline yönelik olarak verilen 3.10.1991 günlü, E: 1988/2552, K: 1991/902 sayılı Kararın, temyiz incelemesi üzerine,Davacı, imar planı değişikliği ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesinin uygulanması yönünden dava konusu ettiği 787 parsel ile ilgili uyuşmazlıkta, aynı yerde bulunan ve boş olan 721, 723 ve 724 sayılı parsellerin de kendisine ait olduğunu, yapılan plan değişikliğinin yol ile ilgili düzenlemesinde, yolun boş olan bu parsellere doğru değil de üzerinde depo ve mesken olarak kullanılan yapı bulunan 787 parseli doğru genişletilmesinin, imar planlarının yapılma esaslarını düzenleyen yönetmelik hükümlerine, 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesinin uygulanması üzerine yapılan düzenlemenin de İmar Kanunu hükümlerine uygun olmadığını iddia etmektedir....İmar planı değişikliği ile adaların yönünün değiştirilmesi sonucunun 787 parselin durumunu etkilediği açıktır. İmar planı değişikliğiyle 787 parsel güneyinde kalan yolun bazı yerlerde kaydırıldığı görülmektedir. Söz konusu parsel yol genişletilmesi ve yol kaydırılmasının birlikte yapılmasıyla daha çok etkilenmiştir. İmar planı değişikliğinde, 720 ve 730 parseller arasında kalan kavşak trafik açısından sorun yaratacak niteliktedir. Benzer durum 787 parsel köşesindeki kavşakta da mevcuttur.Ayrıca 720, 721 ve 722 parsellerin kuzeyinde kalan yol kesiminin çiziminde

hata olduğu gör÷lmektedir. ...İmar planlarında imar parsellerinin gösterilmesi gerekmektedir. Oysa 787 parseli de içeren 76 sayılı imar adasında imar parselleri gösterilmemiş, imar parselleri parselasyon planlarıyla oluşturulmuştur. 76 sayılı imar adası içindeki 1 No`lu parsel (davacıya ait787 kadastro parseli) bina yapımına uygun olmayacak ölçülere sahiptir. Konut alanlarında inşaat yapımına uygun olmayan parsellerin oluşturulmaması temel ilkedir. ... Ayrıca bu parsel 76 No`lu imar adasının imar planında işaretli yapı yaklaşma sınırı içinde kaldığından, imar mevzuatına göre inşaat izni verilmesi mümkün değildir (İkinci keşif sonucu hazırlanan 6.6.1991 kayıt günlü bilirkişi raporu). Davacıya, 787 parselin bulunduğu yerde düzenleme sonrası oluşturulan 76 ada, 1 parsel tahsis edilmiştir. Ancak söz konusu parsel tek başına inşaat yapılması mümkün olmayacak ölçülere sahip olup, tek başına ele alındığından imar planına göre inşaat yapımına izin verilmeyen bir alan içinde kalmaktadır. Bu haliyle 18. madde Uygulama Yönetmeliğinin 10 uncu maddesine uygun olmadığı anlaşılmaktadır (6.6.1991 kayıt günlü bilirkişi raporu). ... uyuşmazlık konusu 787 parsel yönünden dava konusu imar planı ve 3194 sayılı Kanunun 18 inci madde uygulamasının mevzuata uygun olmadığını göstermekte ve işlemlerin, tespit edilen aksaklıklar dikkate alınmak suretiyle idarece yeniden düzenlenmesini gerektirmekte olup; idare mahkemesince de bilirkişi raporlarıyla saptanan hususlar dikkate alınmak suretiyle verilen iptal Kararının, usul ve hukuka uygun olduğu anlaşılmaktadır. Açıklanan nedenlerle davalı idarenin temyiz isteminin reddiyle, Adana 1.İdare Mahkemesince verilen ve mahkemenin iptal Kararında ısrarına ilişkin bulunan 27.6.1996 günlü, E: 1995/1182, K: 1996/986 sayılı Kararın (ONANMASINA),...”⁴¹ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulamasının iptaline ilişkindir.

Kararda, imar uygulamasında Davacıya tahsis edilen imar parselinin tek başına inşaat yapılması mümkün olmayacak ölçülere sahip olduğu, ayrıca bu parselin tek başına ele alındığında imar planına göre inşaat yapımına izin verilmeyen bir alan içinde kaldığı yine uygulama imar planlarında imar parsellerinin gösterilmesi gerekmekte iken, imar parsellerinin gösterilmemiş olduğu (imar parselleri parselasyon planlarıyla oluşturularak gösterildiği) yine oluşturulan imar parsellerinin bir kısmının bina yapımına uygun olmayacak ölçülere sahip olduğu tespit edilmiştir.

⁴¹ İdari Dava Daireleri Genel Kurulu'nun Esas: 1996/755 Karar: 1998/160 Tarih: 27.03.1998

Bu hususlar ile ilgili olarak 3194 Sayılı Kanun da konut alanlarında inşaat yapımına uygun olmayan parsellerin oluşturulmaması temel ilke olup, yine oluşturulan parsellerin imar planında işaretli yapı yaklaşma sınırı* içinde kaldığı, bu hali ile uygulamanın Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yönetmeliği'nin 10. maddesine uygun olmadığı belirtilmek sureti ile yapılan imar uygulaması hukuka uygun bulunulmamış ve iptaline karar verilmiştir.

* Yapı yaklaşma sınırı: Planda ve yönetmelikte belirtilmiş olan yapının komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği sınırdır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İMAR UYGULAMA İPTALLERİNİN MÜLKİYET HAKKINA ETKİLERİ

3.1. MÜLKİYET HAKKININ TANIMI

Genel manada mülkiyet hakkı, taşınır veya taşınmaz bir eşya üzerinde hak sahibine kullanma (usus), yararlanma (fructus) ve tasarruf (abusus) yetkisi veren, hukuk düzeninin sınırları içinde kullanılabilen mutlak ve aynı bir haktır. Mülkiyet hakkı çağdaş hukuk sistemlerinde pek çok sınırlamalara uğramış olup, bu nedenle dokunulamaz değil sınırlandırılabilir bir hak olarak kabul edilmektedir. (URL.3)

Anayasa'da yapılan düzenlemede "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz."* hükmüne yer verilmiştir.

Türk Medeni Kanunu'nda "Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. Malik, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi, her türlü haksız el atmanın önlenmesini de dava edebilir."** hükmüne yer verilmiştir.

4.11.1950 tarihinde imzalanan ve Türkiye tarafında 18.05.1954 tarihinde onaylanan Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nde "Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir. Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların

* Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın, "Mülkiyet Hakkı" başlıklı 35. maddesi

** 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun "Mülkiyet Hakkının İçeriği" başlıklı 683. maddesi

veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka halel getirmez.”* hükmüne yer verilmiştir.

Bu bağlamda imar uygulamaları, mülkiyet hakkının özüne dokunan veya onu ortadan kaldıran bir niteliğe sahip olmakla, mülkiyet hakkına etkileri bağlamında incelendiğinde çağdaş bir yaklaşımla, sosyal devlet ilkesi gereği olarak kamu yararı temelinde karşımıza çıkan uygulamalardır.

İmar planlarının ve devamında uygulamalarının hukuk kuralları arasındaki yeri, imar planlarına hakim olan ilkeler ve doğurduğu hukuki sonuçları açısından değerlendirildiğinde;

Bir idari fonksiyon olarak planlama, “içeriği ne olursa olsun, önceden saptanmış hedef ya da hedeflere, yine önceden saptanmış sürede ulaşmak için izlenecek yön ve yöntemleri belirleme eylemi”⁴² olarak tanımlanmaktadır. İmar planlamasının amacı, belediye ve mücavir alanlar ile bu alanların dışında, kamu ve toplum yararını gerçekleştirecek hukuki çerçevenin oluşturulmasıdır.

Tüm hukuk sistemlerinde yerel planların yapılması ve uygulanması sırasında uyulması gerekli görülen ilkeleri taşıması gerekli olup; “açıklık”, “genellik”, “üst dereceye bağlılık”, “kamu yararı”, “esneklik”, “geniş kapsamlılık”, “uzun süreli olma”, “bilimsellik” ve “katılım” ilkelerinin yanı sıra, “hukuk devleti” ve “zorunluluk” ilkeleri ayrıca önem arz etmektedir.⁴³

“Hukuk devleti ilkesi gereğince, imar planları ve bunları uygulanması amacıyla idarece yapılan düzenlemeler keyfi olmamalı; makul bir şekilde, meşru ve kamusal amaçların gerçekleştirilmesiyle ilgili, Anayasanın ikinci kısmında yer alan temel hak ve hürriyetlerle uyumlu, özellikle 35. maddesi ile güvence altına alınan mülkiyet hakkına saygılı olmalıdır. Ayrıca, idare imar planları ve bunları uygulamak amacıyla idari işlemler yaparken, hukuk devleti ilkesinin bir gereği olarak, Anayasa ve kanunlarca belirlenen usullerin takip edilmesi gereklidir.”⁴⁴

* Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Eki Birinci Protokolün “Mülkiyetin Korunması” başlıklı Birinci Maddesi

⁴² Ömer Bozkurt, Turgay Ergun, Seriy Sezen, **Kamu Yönetimi Sözlüğü**, 1. Basım, Ankara 1998, s.206

⁴³ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun, Esas: 2010/5-662, Karar: 2010/651, Tarih: 15.12.2010

⁴⁴ Halil Kalabalık, **İmar Hukuku**, Ankara 2005, s.63

Anayasa'nın temel hak ve özgürlüklerin sınırını gösteren 13. maddesinde, temel hak ve hürriyetlerin, Devletin ülkesi ve milletiyle bölünmez bütünlüğünün, millî egemenliğin, Cumhuriyetin, millî güvenliğin, kamu düzeninin, genel asayişin, kamu yararının, genel ahlâkın ve genel sağlığın korunması amacı ile ve ayrıca Anayasanın ilgili maddelerinde öngörülen özel sebeplerle, Anayasanın sözüne ve ruhuna uygun olarak kanunla sınırlanabileceği, temel hak ve hürriyetlerle ilgili genel ve özel sınırlamaların demokratik toplum düzeninin gereklerine aykırı olamayacağı ve öngörüldükleri amaç dışında kullanılamayacağı, bu maddede yer alan genel sınırlama sebeplerinin temel hak ve hürriyetlerin tümü için geçerli olduğu belirtilmiştir.

Bu bağlamda demokratik hukuk devletinin amacı kişilerin hak ve özgürlüklerden en geniş biçimde yararlanmalarını sağlamak olduğundan bu türden idari düzenlemelerde insanı öne çıkaran bir yaklaşımın esas alınması gerekir.

İmar plânlarının uygulamaya geçirilmesindeki kamusal yarar karşısında mülkiyet hakkının sınırlanmasının demokratik toplum düzeninin gerekleriyle çelişen bir yönü bulunmamakta ise de, imar uygulamalarının tüm bu yukarıdaki düzenlemelere uyulmadan icra edilmesi karşısında idari yargı yerlerince iptal edilmesi sonucunda ortaya çıkan belirsizliğin kişisel yarar ile kamu yararı arasındaki dengeyi bozarak mülkiyet hakkını kullanılamaz hale getirmesi, mülkiyet hakkı üzerinde olması gereken sınırlamayı aşan ve mülkiyet hakkının özüne dokunan bir nitelik taşımaktadır. Bu türden uygulama iptallerinin, malikin taşınmaz üzerindeki tasarruf hakkını belirsiz bir süre için kullanılmaz hale getirerek bir hukuk devletinde kişinin hak ve özgürlükleri ile kamu yararı arasında bulunması gereken dengenin bozulmasına yol açarak hukuk güvenliğini yok ettiği de aşıkardır.

Çalışmanın bundan sonraki aşamalarında, iptal edilen imar uygulamalarının sonucunda adli/idari yargı yerlerince verilen kararlar ile bunların mülkiyet hakkına etkileri ölçülecektir.

3.2. KONUNUN İDARİ YARGI KARARLARI AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

İmar planlarının gerek mahkemeler tarafından iptal edilmesi, gerekse yetkili merciler tarafından değiştirilmesi, elde edilmiş olan birçok ayni ve şahsi hakkın yanı sıra, yapılaşmaya ilişkin birçok kararın, yapı ruhsatlarının da değişmesine sebep olmaktadır.

Bu durumda, binlerce konut, işyeri ve araziye kapsayan bu değişiklikler karşısında, daha önce alınmış olan izin ve ruhsatlar ile başlanan ya da tamamlanması yakın olan inşaatların durumlarının ne olacağı sorunu ortaya çıkar. Mevcut durumları, yeni düzenlemeye tümüyle tabi tutmak, milli servetin yok olmasına neden olacağı gibi idareye olan güveni sarsacağından insanları kaçak yapılaşmaya yönlendirebilir. Bu durumda, imar planlarının değiştirilmesi halinde, kamu yararı ve hizmetin yürütülmesi engellenmeden, bireylerin haklarının korunması gereklidir. Bu nedenle idare hukukunun ilkelerinden biri olan kazanılmış hakların korunması gündeme gelir (Oğurlu, 2012).

İdari Yargı Yerlerinin, konuya ilişkin kararları, örnek davalar ışığında incelendiğinde;

Danıştay 6. Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Dosyanın incelenmesinden, davacıya ait taşınmazın bulunduğu alandaki yapı nizamının B-5 olarak belirlenmesi üzerine bir kat ilavesi için 9.1.1998 günlü yapı ruhsatının düzenlendiği, yapının bu ruhsata dayanılarak tamamlandığı ve 26.3.1999 günlü yapı kullanma izin belgesinin alındığı; ancak, davacılara ait yapının kat yüksekliğini belirleyen imar planı değişikliğinin İzmir 2.İdare Mahkemesinin 10.11.1998 günlü, E:1997/799, K:1998/812 sayılı kararıyla iptaline karar verilmesi üzerine inşaat ruhsatının iptal edilerek bu işlemin davacıya tebliğ edildiği dava konusu işlemle de yapının yıkımına karar verildiği anlaşılmaktadır. Olayda dava konusu yapının ruhsatının iptaline ilişkin işlemin yapı sahibine tebliğ edilmesine ve dava konusu belediye encümeni kararında ruhsatın iptal edildiği belirtilmesine karşın davacı tarafından ruhsat iptaline ilişkin işlem dava konusu edilmemiş ise de, ruhsatın iptaline ilişkin işlem yıkım işleminin sebep unsurunu oluşturduğu için hukuki denetiminin yapılması gerekmektedir. İmar planında B-5 yapılaşma koşullarında kalan taşınmaz üzerinde ilave kat yapımı için 9.1.1998 gününde inşaat ruhsatı verilmiş, inşaatın verilen ruhsata uygun olarak tamamlanması üzerine de 26.3.1999 gününde yapı kullanma izni belgesi düzenlenmiştir. Bu işlemler nedeniyle davacının hatası, hilesi veya davacıya isnat edilebilecek bir kusur olmadığı gibi söz konusu inşaat o tarihte yürürlükte olan imar planına da uygun olarak inşa edilmiştir. Bu arada inşaat devam ederken 10.11.1998 günlü idare mahkemesi kararıyla alanda kat artışı getiren imar planı değişikliğinin iptaline karar verilmiş, ancak davalı idarece iptal hükmü uyarınca kararın verildiği tarihte inşaatın durdurulması gerekirken bu tarihten sonra 5.7.2001 tarihinde yapının mühürlenmesi yoluna gidilmiştir. Davacının yapısı için inşaat ruhsatının düzenlenmesi kazanılmış hak için tek başına yeterli olmasa da İdare Mahkemesince iptal

hükmünün verildiği tarihe kadar ilgilinin hatası hilesi ya da kusuru olmadan yapıya devam edilmesi durumunda mahkeme kararının verilmesini takiben davalı idarece yapının ruhsatının iptal edilerek inşaatın mühürlenmesi, bu aşamaya kadar gelmiş yapının fiili durumunun da kazanılmış hak olarak kabul edilmesi gerekmektedir. Olayda ise imar planı değişikliğinin iptaline ilişkin idare mahkemesi kararının 10.11.1998 tarihinde verilmesine ve davacıya 20.3.1999 gününde yapı kullanma izni verilmesine karşın davalı idarece yapı bittikten sonra 20.4.2001 günlü işlemle inşaat ruhsatının, 17.7.2001 günlü işlemle de yapı kullanma izninin iptal edildiği ve yapı tatil zaptının 5.7.2001 tarihinde düzenlenerek yapının mühürlendiği anlaşıldığından, yıkım kararının alındığı tarihte davacının kazanılmış hakkının bulunduğu kabulü zorunludur. Bu durumda, söz konusu taşınmazın bulunduğu alanda kat artışı getiren imar planı değişikliğinin 10.11.1998 günlü mahkeme kararı ile iptal edildiği gerekçesiyle yapı bittikten sonra inşaat ruhsatı iptal edilerek yapının yıktırılmasına ilişkin işlemde hukuka uyarlık bulunmamaktadır. Açıklanan nedenlerle İzmir 1. İdare Mahkemesinin 20.6.2002 günlü, E:2001/1113, K:2002/621 sayılı kararının (BOZULMASINA),...⁴⁵ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava konu taşınmaz üzerinde davacının 10 nolu dairesinin bulunduğu 4 katlı yapının 4.katının inşaat ruhsatının iptal edilmesi nedeniyle ruhsatsız konuma düştüğü için 3194 Sayılı Kanun'un 32. maddesi uyarınca yıktırılmasına ilişkin 18.9.2001 günlü 1981 sayılı belediye encümeni kararının iptali istemiyle açılmıştır.

Kararda yapı inşaatı devam ederken İdare Mahkemesi kararıyla, yapı alanında kat artışı getiren imar planı değişikliğinin iptal edilmesi ile idare tarafından iptal hükmü uyarınca iptal kararının verildiği tarihte inşaatın durdurulması gerekirken, bu tarihten çok sonra, yapının mühürlenmesi yoluna gidilmesinin uygun olmayacağı belirtilmiş, mahkeme kararında "...her ne kadar davacının yapısı için inşaat ruhsatının düzenlenmesi kazanılmış hak için tek başına yeterli olmasa da İdare Mahkemesi'nce iptal hükmünün verildiği tarihe kadar ilgilinin hatası, hilesi ya da kusuru olmadan yapıya devam edilmesi durumunda, mahkeme kararının verilmesini takiben davalı idarece yapının ruhsatının iptal edilerek inşaatın mühürlenmesi, bu aşamaya kadar gelmiş yapının fiili durumunun da kazanılmış hak olarak kabul edilmesi gerekmektedir..." diyerek bu türden durumlarda davacının kazanılmış hakkının bulunduğu kabulünü bir zorunluluk olarak nitelendirmiştir.

⁴⁵ Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 2002/6073 Karar: 2004/3442 Tarih: 02.06.2004

Danıştay 1. Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...İstisari düşünce isteminin konusunu, 18.11.1983 gün ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 3.5.1985 gün ve 3194 sayılı İmar Kanununun 47 inci maddesiyle değişik 3 üncü maddesinin (g) bendinde yer alan hükümlerin ve aynı Yasanın geçici 7 inci maddesinin 1 inci fıkrası hükmünün Anayasa Mahkemesince iptal edilmesi üzerine, 3194 Sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 9.5.1985 gününden Anayasa Mahkemesince iptal kararının verildiği 11.12.1986 gününe kadar olan süreyle Anayasa Mahkemesince iptal kararının verildiği 11.12.1986 gününden ilan edildiği 18.4.1987 gününe kadar olan süre içinde Boğaziçi öngörünüm bölgesinde ruhsat alan ve konut yapan ilgililerin inşaatlarının durumlarına göre kazanılmış hakların saptanması ve ayrıca Anayasa Mahkemesince iptal edilen ve Boğaziçi öngörünüm bölgesindeki yapılara imar affı getiren 3194 sayılı Yasanın Geçici 7 inci maddesinin 1 inci fıkrasının da uygulama ve müktesep hak yönünden değerlendirilmesi hususları oluşturmaktadır. ... İstisari düşünce istemine konu olan olayda, Boğaziçi alanının korunması ve geliştirilmesinde uyulacak esasları belirleyen 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 3 üncü maddesinin (g) bendiyle, özellikle, Boğaziçi öngörünüm bölgesinde konut yapılması yasaklanmışken, 3194 sayılı İmar Kanununun 47 inci maddesiyle bu bölgede sınırlı yapılaşmaya olanak sağlanmış ve bu hükmün Anayasa Mahkemesince iptal edilmesiyle söz konusu alandaki mevcut yapılaşmada müktesep hakların genel olarak saptanması sorunu ortaya çıkmıştır. ... iptal edildiği bilinen bir kanuna göre verilmiş imar ruhsatlarına dayalı inşaatlar söz konusu olacağından, idarenin bu tarihten sonra yaptığı işlemlerin hukuka uygun olduğu söylenemez, ancak, bu tür işlemlerin dahi sübjektif sonuçları olduğu yadsınamaz.Bu bakımdan 11.12.1986-18.4.1987 günleri arasında imar ruhsatı verilmiş ve bu süre içinde inşaatları tamamlanmış yapıların ilgilileri yönünden yukarıdaki esaslar göz önüne alınarak ve hukuk düzeninde korunmaya değer bir hakkın varlığının saptanması koşuluyla hukuki durumlarının değerlendirilmesi gerekeceği, 11.12.1986-18.4.1987 günleri arasında imar ruhsatı verilmesine karşılık inşaatları anılan süre içinde tamamlanmamış yapılarda da, sübjektif hakkın doğumunun saptanması ve ilgilileri yönünden korunmaya değer bulunduğu nispette hukuki sonuçlarının sürdürülebilmesi yolunda işlemler yapılması gerekeceği, 11.12.1986-18.4.1987 günleri arasında yapımına hiç başlanmamış olmakla birlikte 18.4.1987 tarihinden sonra yapımlarına başlanmış ve tamamlanmamış veya bu güne değin

tamamlanmamış veyahut bu güne kadar inşaata başlanmamış ruhsat sahiplerinin doğmuş bir haklarının olmadığı açıktır...”⁴⁶ şeklinde hüküm kurmuş olup dava, 3194 Sayılı Kanun’un Geçici 7/1. maddesinin Anayasa Mahkemesi’nce iptal edilmesi üzerine ortaya çıkan duraksamanın giderilmesine yöneliktir.

Kararda bu türden durumlarda, kazanılmış hakkın oluşabilmesi için objektif bir hukuk kuralının kişilere uygulanmasıyla birlikte, yapılacak kişisel işlemlerle de objektif hukuk kurallarının özel hukuki duruma dönüşmesi gerektiğini ortaya koymuştur. Kazanılmış hakkın her olaya göre özel olarak incelenmesi gerektiği, bir başka anlatımla kazanılmış hak kavramının fonksiyonellik içerdiği doktrinde kabul edilen bir husus olduğu hüküm altına alınmıştır.

Yukarıdaki yargı kararlarının paralelinde, mevzuatımızda da “kazanılmış hak” konusundaki düzenlemeler mevcuttur.

3194 Sayılı Kanun’un 29. maddesinde, “Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır” demekle başlanmış inşaatlarda, ruhsatına uygun olarak inşaat yapımına devam edileceği hüküm altına alınmıştır.

Yine 2981 Sayılı Kanun’un 22.5.1986 tarih ve 3290 sayılı Kanunla değişik, 9/a. maddesinde, “...daha önce imar mevzuatına aykırı olarak ruhsat verilip de bu ruhsata ve eklerine göre inşa edilen veya inşa halindeki yapılarla, her ne sebeple olursa olsun ruhsat ve kullanma izni iptal edilen yapılar için, tehlike arz edenler ve 14. madde kapsamında kalanlar hariç, daha önce verilen ruhsat ve kullanma izinleri kazanılmış hak kabul edilir. Bu gibi yapılardan ayrıca harç ve para cezası alınmaz. Köy muhtarlarından alınan her türlü izin, ruhsat ve iskan bu Kanun kapsamında olup, ruhsatlı ve iskanlı yapılar sayılır. Yalnız konutlar hariç, iş yeri, imalathane ve fabrikalar bu Kanuna göre hesap edilecek bina inşaat harcı ve ekli cetvele göre tahakkuk edecek harcı ödemek zorundadır. Ruhsat alınarak inşaatına başlanmış, ancak ruhsat ve eklerine aykırı olması nedeniyle mühürlenerek (5) yıllık ruhsat müddeti

⁴⁶ Danıştay 1. Dairesi’nin Esas: 1988/336 Karar: 1988/355 Tarih: 19.12.1988

içinde tamamlanmamış yapılara, binanın biten kısımları için, fenni sorumluluğu üstlenmiş röleve planı esas alınarak imar planındaki gabarisine göre yeniden ruhsat verilmek suretiyle yapının tamamlanmasına izin verilir” hükmü ile daha önce verilen ruhsat ve kullanma izinlerinin kazanılmış hak olarak kabul edileceği hükme bağlanmıştır.

Yine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan ve 08/09/2013 Tarih ve 28759 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin geçici 5 ve 6. maddelerinde “Geçici Madde 5- Kamu kurum ve kuruluşlarınca bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce ihale kararı veya ihale tarihi alınmış veya ihalesi yapılmış olan ancak ruhsat düzenlenmemiş yapıların ruhsatı düzenleyen idareye bildirilmesi halinde bu yapıların ruhsat işlemleri 1/6/2013 tarihinden önce yürürlükte olan mevzuata göre sonuçlandırılır. Binalarda enerji verimliliğine ilişkin yapılacak uygulamalar ile binalarda yangın tedbirlerine ilişkin uygulamalarda da ihale kararının veya ihale tarihinin alındığı veya ihalenin yapıldığı tarihte yürürlükte olan mevzuata göre ruhsat düzenlenir.”, “Geçici Madde 6- 1/6/2013 tarihinden önce yapı ruhsatı almak için yapılan müracaatlar ile bu tarihten en fazla bir yıl önce olmak üzere belirli parsellere yönelik olarak; yıkım ruhsatı başvurusunda bulunmak veya riskli yapı tespiti yaptırmak üzere başvurulmak veya noter tasdikli inşaat sözleşmesi yapılmak veya yeni inşaat yapmak üzere ifraz, tevhit, ihdas, yola terk işlemi için başvuru veya imar durum belgesi almak üzere başvuru yapılmış ise bu parsellere ilişkin yapı ruhsatı müracaatları 1/6/2013 tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde sonuçlandırılmak kaydıyla 1/6/2013 tarihinden önce yürürlükte olan mevzuata ve talep edilmesi halinde bu Yönetmeliğin lehte olan hükümlerine göre neticelendirilir.” hükümlerine yer verilmiştir.

Bu yönetmelik hükümlerine göre yapılacak olan uygulama imar planı değişikliklerinde, kamu kurum ve kuruluşlarınca bu maddelerin yürürlüğe girdiği tarihten önce ihale kararı veya ihale tarihi alınmış veya ihalesi yapılmış olan ancak ruhsat düzenlenmemiş yapıların ruhsatlarının, değişiklikten önceki imar planına göre düzenlenmesini öngörmüş, yine 1/6/2013 tarihinden önce yapı ruhsatı almak için yapılan müracaatlarda ise bu tarihten en fazla bir yıl önce olmak üzere belirli parsellere yönelik olarak; yapı ruhsatı müracaatları 1/6/2013 tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde sonuçlandırılmak kaydıyla 1/6/2013 tarihinden önce yürürlükte olan mevzuata göre düzenlenmesini öngörmektedir. Bu değişikliklerde amaçlanan günümüz ekonomik ve sosyal koşullarında, kamu yatırımlarında,

ihale sürecinde bulunan yatırımların bile sekteye uğramaması ve birçok alanda ortaya çıkacak kamusal zararın önüne geçebilmektir.

İmar işlerinde ilgililer yönünden kazanılmış hakların doğumunun saptanmasında; yapı ruhsatı, yapı kullanma izni gibi işlemlerin ve inşaata başlanmış olması, tamamlanmış olup olmadığı, tamamlanmamışsa hangi seviyede bulunduğu durumlarının ve bunların tarihlerinin önemli bir etken olduğu, bu kavram ve esaslardan hareket edilerek, olaya göre kişilerin imar işlerindeki haklarının kazanılmış bir hak teşkil edip etmediği konusunda bir sonuca gidilmesi gerektiği ortaya çıkmaktadır. Düzenleyici işlem ile eylemli durumun olduğu aşamada “kazanılmış hak” olgusunun kabul edilmesi gerektiği yukarıdaki yasal düzenlemeler ile yargı kararlarında ortaya konulmaktadır.

Kanaatimce, sorun tam da bu aşamada karşımıza çıkmaktadır. Yukarıdaki kararlar ve tüm düzenlemeler doğrultusunda, imar işlerinde ilgililer yönünden kazanılmış hakların doğumunun saptanmasında “inşaata başlanmış olması, tamamlanmış olup olmadığı, tamamlanmamışsa hangi seviyede bulunduğu durumlarının ve bunların tarihlerinin önemli bir etken olduğu” hususlarına dikkat çekilmiş, ancak bunların öncesinde ortaya konan, yer seçimi, plan, proje, etüt, insan kaynakları çalışmaları ve beklentiler gibi unsurlar hiçbir şekilde dikkate alınmamıştır. Yapı ruhsatının sadece fiziki yansıması üzerinde durulması yeterli değildir. Günümüz ekonomik koşullarında, yatırımların karar alma aşaması ile başladığı dikkate alındığında, “korunması gerekli durum” veya “kazanılmış hak” olarak karşımıza çıkan bu hususlara ilave olarak ruhsatlama öncesi yapılması gereken ve yukarıda bahis edilen ön çalışmalarında tazminini içeren yeni düzenlemelerin ortaya konulması gerekmektedir.

Anayasa'nın 153. maddesinde, hakkında Anayasa Mahkemesi'nce iptal kararı verilen, kanun, kanun hükmünde kararname veya bunların hükümlerinin iptal kararlarının Resmî Gazete'de yayımlandığı tarihte yürürlükten kalkacağı, iptal kararlarının geriye yürümeyeceği, Anayasa Mahkemesi kararlarının Resmi Gazete'de hemen yayımlanacağı ve yasama, yürütme ve yargı organlarını, idare makamlarını, gerçek ve tüzel kişileri bağlayacağı öngörülmüştür.

Bu Anayasa hükmü ile hiç şüphesiz iptal kararından önce yapılan işlem ve uygulamalarda üçüncü şahısların elde ettiği kazanılmış hakların ve kamu düzeninin korunması esastır. Kazanılmış hakların korunması Hukuk Devleti ilkesinin gereğidir. Hukuk Devletinde bütün devlet faaliyetlerinin hukuk kurallarına uygun olması önemli ve temel bir

ilkedir. İdari işlemlerin geriye yürümezliği ilkesi de kazanılmış hakların korunması amacını güden ve idarenin faaliyetlerini genel planda sınırlayan bir ilke olarak karşımıza çıkmaktadır.

Tüm bunların sonucunda, mahkemelerce ortaya konan ve sıkça karşımıza çıkan "...her ne kadar davacının yapısı için inşaat ruhsatının düzenlenmesi kazanılmış hak için tek başına yeterli olmasa da..." tespitinin dışında, işin sadece, ilgililerinin imar işlerindeki haklarının kazanılmış bir hak teşkil edip etmediğinden ziyade, konunun yukarıda belirtilen ekonomik durumundan da ortaya çıkan kazanılmış hakları ve bunların tazmini şeklinde yeniden değerlendirilerek ele alınması gerekmektedir.

Özellikle halkın cari imar düzenlemelerine dayanarak idarenin vermiş olduğu izinler çerçevesinde gerek yatırım gerekse ikamet amacı ile yapı yapmak istediği düşünüldüğünde, kişilerin hatası, hilesi ya da kusuru olmadan ortaya çıkan bu zararların mutlaka tazmin edilmesi gerekmektedir. Tüm bu zararlar, mülkiyet hakkına dayanarak yapılan girişimler ve imar uygulama iptalleri neticesinde ortaya çıkan sorunların ve maddi kayıpların farklı bir yansımasıdır.

3.3. KONUNUN ADLİ YARGI KARARLARI AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

Adli Yargı Yerlerinin, konuya ilişkin kararları, örnek davalar ışığında incelendiğinde;

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

"...Dava, imar öncesi durumun ihyası istemine ilişkindir. Mahkemece, davanın kabulüne Karar verilmiştir. Dosya içeriğinden, toplanan delillerden; davaya konu 5732 ada 14 numaralı parselde imar uygulaması sonucu davacının paydaş kılındığı, ancak Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2003/1994 esas, 2003/1992 Sayılı Karar ı ile davacı Hazine tarafından açılan davanın kabulüne Karar verilerek davaya konu işlemin davacıya ilişkin kısmının iptal edildiği, anılan bu Karar dan sonra Osmangazi Belediye Encümeninin 2.7.2009 tarihli Kararıyla yeni imar uygulaması yapılarak 7481 ada 14 parsel sayılı taşınmazda davacının paydaş kılındığı anlaşılmaktadır. Bilindiği üzere, gerek imar kanunları ile yapılan parsellasyon işlemlerinin gerekse imar affi yasalarında öngörülen imar ıslah çalışmalarının bir idari Karar a dayandığı kuşkusuzdur. İdari Karar a yönelik davaların inceleme yeri de idari yargıdır. O halde, bu tür uygulamalarla oluşan kayıtların iptali isteğiyle açılan davalar, kayıtların

oluşumuna esas alınan, diğer bir söyleyişle tapu kaydının illeti ve sebebi sayılan idari Kararın değiştirilmesi veya ortadan kaldırılması sonucunu doğuracağından, idari Karar , idari yargı yerinde ortadan kaldırılmadıkça genel yargıda tapu sicilindeki düzeltmenin yapılabilmesi mümkün değildir. Somut olaya gelince; iptali istenilen 5732 ada 14 Sayılı imar parselinin dayanağını oluşturan idari işlemin iptal edildiği, bu iptalden sonra 2009 yılında yeni bir imar uygulamasının yapıldığı ve 7481 ada 14 Sayılı imar parselinin oluştuğu, bu parselin tescilinin dayanağını oluşturan idari işlemin hukuki geçerliliğini koruduğu, noksanın tamamlanması yolu ile getirilen belgelerle sabittir. Hal böyle olunca, davanın reddedilmesi gerekirken yanılığılı değerlendirme ile yazılı olduğu üzere Karar verilmesi doğru değildir. SONUÇ: Davalıların, temyiz itirazları yerindedir. Kabulüyle, hükmün açıklanan sebepten ötürü (BOZULMASINA),...”⁴⁷ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar öncesi durumun ihyası istemine ilişkindir.

Kararda, imar uygulaması sonucunda oluşan sicillerin dayanağı olan imar uygulamasının idari yargı kararı ile iptal edildiği belirtilmiş ve imar sicilinin yolsuz tescil halini aldığı tespiti yapılmıştır. Dava konusu parsellerde ikinci bir imar uygulaması yapılmış, yeni imar sicilleri oluşturulmuş durumda olup, ikinci imar uygulamasının herhangi bir iptal davasına konu edilmediği belirtilmiştir. Mahkeme son yapılan imar uygulamasının hukuki geçerliliğini koruduğunu belirtmiş ve eski kadastro parsellerine geri dönüşün veya bu parsellerin ihyasının söz konusu olamayacağını, mülkiyet haklarının son oluşturulan imar sicili üzerinden devam edeceğini hüküm altına almıştır.

Diğer bir deyişle tescilin dayanağını oluşturan idari işlem hukuki geçerliliğini koruduğu sürece, açılan bir iptal-tescil davasının dinlenmesine olanak yoktur. Karar, imar uygulamalarının genel sonucu itibari ile mülkiyet hakkı üzerindeki yenilik doğurucu ve kati etkisini göstermesi açısından önemlidir.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“... Dava, imar öncesi durumun ihyası ve tescil isteklerine ilişkindir. Mahkemece, imar öncesi duruma dönülmesi isteğinin kabulüyle taşınmazın sicil kaydının terkinine, tescil isteğinin ise reddine karar verilmiştir. Hemen belirtilmelidir ki; tapu kayıtlarının tutulması

⁴⁷ Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2011/3621 Karar: 2011/4500 Tarih: 18.04.2011

premsiplerinden bir tanesi tescil; diğeri, sicilini aleniliği ve güvenilirliği; bir diğeri, Hazinenin kusursuz sorumluluğu; sonuncusu ise, geçerli bir hukuki sebebin varlığı, bir başka ifadeyle sicil kaydının illetten mücerret bulunmamasıdır. Somut olayda; imar uygulaması idari yargı yerinde iptal edildiğine göre, T... Medeni Kanunu'nun 1025.maddesi hükmü uyarınca sicilini yolsuz tescil durumuna düşeceği ve imar öncesi kadastral duruma dönüleceği tartışmasıdır. ... O halde, taşınmazın imar öncesi niteliğinin tereddüde mahal bırakmayacak şekilde belirlenmesi, hakkında özel mülkiyete konu olacak şekilde bir tescil hükmü m, yoksa özel sicilinde gösterilmesi mi, ya da kadastro harici bırakılması m gerekeceği hususunun değerlendirilmesi zorunludur. Yapılacak araştırma ve inceleme neticesinde anılan yerin kadastroya tabi tutulmadığı anlaşılır ise, 1966 tarihinde yürürlüğe giren 775 sayılı Yasanın 3.maddesi uyarınca mülkiyetinin belediyeye intikali öngörülen taşınmazlardan olup olmadığının tespiti de önem arz etmektedir....”⁴⁸ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava, imar öncesi durumun ihyası ve tescil isteklerine ilişkindir.

Kararda, iptal edilen imar uygulaması soncunda oluşan tapu sicilinin yolsuz tescil durumuna düştüğü belirtilmiş ve devam eden davada taşınmazın evveliyatına gidilerek, buna uygun inceleme ile karar verilmesi karara bağlanmıştır.

Tapu sicilinin premsiplerinden bir tanesi tescilin geçerli bir hukuki sebebe bağlılığı, başka ifadeyle sicil kaydının illetten mücerret bulunmamasıdır. Tapu sicilinin dayanağı olan idari işlemin iptal edilmesi ile tescilin sebebe bağlılığı ilkesi ortadan kalkmakta, tescil yolsuz tescil durumuna düşmektedir.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“... Dosya içeriğinden ve toplanan delillerden;davacının Hazinenin de taraf olduğu tescil ilamına dayanarak imar ile oluşan parsel kayıtlarının iptaliyle adına tesciline karar verilmesini istediği anlaşılmaktadır. Gerçekten de davacının Hazinenin de taraf olduğu tescil ilamı ile Türk Medeni Kanununun 705. maddesi uyarınca taşınmazın mülkiyetini edindiği halde,bu kararın sicile yansıtılmadığı,daha sonra çekişme konusu taşınmazların bulunduğu alanın imar uygulamasına tabi tutulduğu ve yeni imar parsellerinin oluştuğu görülmektedir. Ancak,ilk yapılan imar uygulamasının İdare Mahkemesince iptal edildiği,ilgili idarece,İdare

⁴⁸ Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin 2011/12862 Esas, 2012/833 Sayılı Kararı

Mahkemesinin iptal kararı gözetilerek bilahare aynı yerde ikinci imar uygulamasının yapıldığı ve buna dair işlemin kesinleşmek suretiyle yeni geometrik ve mülkiyet durumlarının oluşarak sicile yansıtıldığı belirlenmiştir. Noksanın tamamlanması yoluyla getirilen Seyhan Kadastro Müdürlüğünün 15.11.2007 tarihli yazısında,tescil hükmünün imar işlemine tabi tutulan ve dava konusu edilen taşınmazları kapsadığı belirtilmiştir. Davacının iddiası,imar işleminin usulsüz yapıldığına ilişkin olmayıp,tescil ilamı gereğince imarla oluşan hak durumunun kendisine ait olduğuna ilişkindir.Başka bir anlatımla yolsuz tescile dayanılarak istekte bulunduğu görülmektedir. Bu durumda,mahkemece yapılacak iş tescil ilamı ve dayanağı haritanın yerine uygulanması suretiyle kapsamının keşfen saptanması,dava konusu edilen taşınmazların (imar parsellerinin) tescil ilamı kapsamında kalıp kalmadığının duraksamaya yer verilmeyecek şekilde açıklığa kavuşturulması,tescil hükmü kapsamında kaldığının anlaşılması halinde imarla oluşan Hazine paylarının iptali ile davacı adına tesciline karar verilmesi gerekirken yanılığlı değerlendirme ile yazılı olduğu üzere hüküm kurulmuş olması doğru değildir. Davacının temyiz itirazı yerindedir.Kabulü ile hükmün açıklanan nedenden ötürü H.U.M.K.'nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA,...”⁴⁹ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava tescil ilamına dayanarak imar ile oluşan parsel kayıtlarının iptali ile adlarına yeniden tesciline karar verilmesine ilişkindir.

Kararda, imar uygulamalarının iptal edilmesi sureti ile sicilin yolsuz hale geldiği hüküm altına alınmış, ayrıca, bu sicillere dayanılarak (imar uygulamalarının geçerli olduğu zaman içerisinde konu edilen) verilen Hukuk Mahkemesi kararlarının da açıkça yolsuz tescile dayanan kararlar kapsamına dönüştüğü belirtilmiş, mahkemelerin verdiği kararların kapsamının yeniden değerlendirilmesi gerektiği hüküm altına alınmıştır.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“... mahkeme kararıyla oluşan mülkiyet hakkı gözetilmeden davalı adına yapılan tescilin yolsuz olduğunu ileri sürülmek suretiyle, imarla davalı adına oluşan 229 ada 12 parsel sayılı taşınmaz tapusunun iptali ile imar öncesi 1574 parseldeki 4700/13700 hisseden payına düşen kısmın Hazine adına kayıt ve tescili istenmektedir. Mülkiyet hakkının tescille doğabilmesi için geçerli bir hukuki sebebe dayanması gerekir. Çekişme konusu taşınmazın

⁴⁹ Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin 2007/12245 Esas, 2008/3832 Sayılı Kararı

3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi uygulaması sonucu 1574 parsel sayılı taşınmazdan oluştuğu ve 1574 parselin tamamının imar uygulamasına tabi tutulduğu tartışmasızdır. 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi hükmüne göre yapılan imar uygulamalarında “Hamur kuralı” denilen düzenleme ile kadastral parseller birleştirilerek önce bir bütün haline getirilmekte, sonra bir kısmı ortak yerlere ayrılmakta, arta kalan yerlerde hak sahiplerine dağıtılmaktadır. Bu uygulama sonucu kadastral parselde malik olan kişilere daha az yer verildiği gibi, kadastral parseldeki yeri ile hiç ilgisi olmayan bir imar parseli verilebilmekte veya bir başka imar parselinde paydaş hale getirilmektedir. Somut olayda çözüme kavuşturulması gereken; E.. 2.Asliye Hukuk Mahkemesinin 25.01.1976 tarih 1972/231 Esas ve 1974/ 32 karar sayılı ilamında hükme esas alınan 22.11.1973 tarihli tescil krokisi kapsamı ile hazinenin bağlı tutulup tutulmayacağıdır. Öncelikte belirtilmelidir ki, Hazineye mülkiyet hakkı sağlayan anılan mahkeme kararı infaz edilmediğinden Hazine adına tapuda sicil kaydı oluşmadığı gibi Hazineyi kapsamı ile bağlayacak bir çapta oluşmamıştır. İmar uygulaması sırasında 1574 parseldeki Hazinenin mülkiyet hakkı tapuya yansımadığına, çap oluşmadığına göre; Hazinenin 1574 parsel üzerinde iptal tescil krokisi ile ayrılan kısmın tüm taşınmaza oranı kadar (4700/13700) hakkının bulunduğu kabulü gerekir. Bu hak 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi uygulaması ile 1574 parselden ayrılan imarla oluşan tüm imar parselleri üzerine de bu oranda yansıyan bir haktır. O halde 1574 parselden imar sebebi ile oluşan tüm taşınmazlar için kroki kapsamında kalıp kalmadığına bakılmaksızın Hazine tarafından tapu iptal tescil davası açılabilmesinin kabulü gerekir. Aksi düşüncenin kabulü halinde imar öncesi aynı statüde olan paydaşlardan imar uygulaması ile taşınmazı Hazine krokisi kapsamında kalanlar için davanın kabulüne, dışında kalanlar için davanın reddine karar verilmesi gerektiği sonucunu doğuracağından, bu durum hakkaniyete uygun olmayacağı gibi Anayasanın eşitlik ve genellik ilkesine de aykırılık teşkil edecektir. Bunun dışında, eldeki davadaki uyuşmazlık sonuçlandırılmak istenirken bu kez paydaşlar arasında birçok davanın açılmasına da sebebiyet verileceğinden usul ekonomisine de uygun olmayacaktır. Hal böyle olunca; 1574 parselden imarla oluşan 229 ada 12 parsel sayılı taşınmaz üzerinde Hazinenin kesinleşmiş ilama dayanan mülkiyet hakkı bulunduğu anlaşıldığına göre Hazine davasının (4700/13700) pay göz önüne alınarak kabulüne karar verilmesi gerekirken, yazılı olduğu şekilde reddine karar verilmiş olması isabetsizdir. Davacının vekilinin temyiz itirazları bu

bakımdan yerindedir. Kabulüyle, hükmün açıklanan nedenlerden dolayı (6100 sayılı Yasanın geçici 3.maddesine göre) HUMK.'nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA,...”⁵⁰ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava tapu iptali ile Hazine adına kayıt ve tescili talebine ilişkindir.

Mahkeme kararında, yapılan imar uygulamasının tümü ile idari yargıda iptal edilmesinin parsel maliklerinin birçoğunun kazanılmış haklarına uygun olmayacağını ve bununda hakkaniyet ilkesi ile bağdaşmayacağını tespit etmiştir. İdari yargı yerlerinde uygulamanın tamamının iptal edilmeden de bu türden tapu-iptal ve tescil davalarının adli mercilerde görülebilmesinin, devamında açılacak birçok davayı engelleyecek olması ve usul ekonomisi açısından uygun olacağı kanaati ile taşınmazların, imar uygulaması ile illiyet bağı koparılmadan davanın kabul edilebileceğini karar altına almıştır.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Uyuşmazlık, 7 no'lu parselin paydaşlığının giderilmesine ilişkindir. Mahkemece davanın kabulü ile taşınmazın satışı suretiyle paydaşlığın giderilmesine karar verilmesi üzerine hüküm, davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Dava konusu edilen ve satışına karar verilen H... Mahallesi 2045 ada 7 parsel no'lu 579.41 m2 arsalı kerpiç ev nitelikli taşınmaz 27.03.2008 tarihinde yapılan imar uygulaması sonucu oluşmuş ve taraflar adına paylı mülkiyet hükümlerine tabi olarak tescil edilmiştir. Ne var ki dava dışı Turhan ve arkadaşları tarafından Van İkinci İdare Mahkemesi'nin 2009/368 esas sayılı dosyasında V... Belediye Başkanlığı aleyhine imar uygulamasının iptali için dava açılmış, mahkemece de 03.06.2009 tarihinde yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir. İmar planının iptali için açılan davada şüyulandırma işleminin iptaline karar verilmesi halinde ortada imar parseli kalmayacağından paydaşlığın giderilmesi davası da konusuz kalmış olur. Bu durumda mahkemece sözü edilen idari yargıda açılan davanın sonucunun beklenerek oluşacak duruma göre davanın esası hakkında bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde eksik inceleme sonucu hüküm kurulması doğru görülmediğinden kararın bozulması gerekmiştir. Sonuç: Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile HUMK'nın 428. maddesi uyarınca hükmün (BOZULMASINA)...”⁵¹ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava konu parselin

⁵⁰ Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin 2011/7741 Esas, 2011/9914 Sayılı Kararı

⁵¹ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 2010/3042 Esas, 2010/6904 Sayılı Kararı

paydaşlığının giderilmesine ilişkindir.

Kararda, taşınmazın dayanağı olan imar uygulamasının iptali için açılan davanın, tamamen adli yargı meselesi olan “ortaklığın giderilmesi davasına” etkisi dolayısı ile mülkiyet hakkı üzerine etkisi gözler önüne konmaktadır.

İmar uygulamasının iptaline yönelik açılan dava dolayısı ile tapu sicilinin yolsuz duruma düşmesi ihtimali, mülkiyet hakkının sahibine tanıdığı dava türlerinden biri olan “ortaklığın giderilmesi davasını” etkilemekte, olası iptal durumunda konu taşınmazın pay ve paydaşlarının değişeceğini doğrudan kabul eden mahkeme, bunun “bekletici neden” olarak kabulü ile davanın bekletilmesini karar altına almaktadır.

Ancak bu beklemenin süresi belli olmayıp, bu beklemenin taraflar üzerinde yaratacağı sosyal ve ekonomik kayıpların ölçüsü de bilinmemekte, bunların olası sonuçları da dikkate alınmamaktadır. Beklemenin sonucunda “tapu siciline güven ilkesinin” de olumsuz yönde etkileneceği aşıkardır.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“... Dava, 3194 sayılı Yasanın 18. maddesine dayalı muarazanın giderilmesi bina ve öteki yapılarla meyve ağaçları kaim bedellerinin saptanarak yasal faiziyle davalıdan tahsili ve ecri misille borçlu olmadığına tespiti isteklerine ilişkindir. Davalı idare, 2886 sayılı Yasanın 75. maddesi uyarınca davanın reddini savunmuştur. Mahkemece, davacının ecri misil için muarazanın men'i talebi, idare mahkemelerinin görev alanı içerisinde kaldığı ve davacının imar uygulaması sonucu Hazineye ait olan taşınmazdaki bina ve ağaç bedellerinin kendisine ödemeye zorlamasının yasaya uygun olmadığı gerekçesiyle, davanın reddine karar verilmiştir. Hüküm, taraflarca ayrı ayrı temyiz edilmiş ise de; davalının temyiz itirazları yerinde değildir, reddine. Davacının temyizine gelince; davacı, 1677 parselden 1550/8380 payı 19.6.1968 tarihinde satın almıştır. Ana kadastral parsel, paydaşlar arasında fiilen taksim edilmiştir. Her paydaş kendisine teslim edilen yerde yapılanmıştır. Davacı da kullanımına terk edilen yerin etrafını taş ve briket duvarla çevirmiştir. Buraya iki katlı bina, iki ayrı kömürlük, su deposu inşa etmiş ve bir de su kuyusu açmıştır. Elmenliğindeki yerde çeşitli cins ve yaşta meyve ağaçları yetiştirmiştir. Hal böyle iken, Mamak Belediyesi, ana kadastral parsel ve çevresindeki 2981-3290 sayılı Yasa 10/C maddesi uygulaması yapmıştır, imarla, davacının mülkiyet ve elmenliğindeki yeri (binası, muhdesatları, bahçe duvarı, su kuyusu ve meyve

ağaçları) imarda, ihdasen belediye adına kaydedilmiştir. Aynı belediye, 5.1.1993 tarih ve 13/02 nolu encümen kararı uyarınca, burayı, bedelsiz olarak Maliye Hazinesine devir etmiştir. Bundan sonra, Maliye Bakanlığı, Ankara Defterdarlığı, Hisar Emlak Müdürlüğünce tanzim edilip, tebliği yapılan 25.11.1999 gün 44093 nolu ecri misil ihbarnamesiyle, davacıdan 255.760.000 TL.sı ecri misil talep etmiştir. Davacı, bu isteme, aynı müdürlük nezdinde itiraz etmiş; itirazı ret edilmiştir. Müteakiben, davacı, idare mahkemesine, ecri misil ihbarnamesinin düzenlenmesine ilişkin işlemin iptali ve yürürlüğün durdurulması istekli dava açmıştır, idare Mahkemesi, 2886 sayılı Yasanın 75. maddesinden bahisle davanın reddine karar vermiş; karar kesinleşmiştir. Bu kez, davacı, değinilen Yasa maddesi ve önceki mülkiyet hakkına tutunarak eldeki davayı açmıştır. Bir başka anlatımla, idare, imar öncesi mülk ve muhtesat sahibinden, Yasaya aykırı ecri misil talep etmekle ve 6183 sayılı Yasadan bahisle muaraza çıkarmıştır. Bu nedenle, davacının işbu davayı açmakta hukuki yararının bulunduğu kuşkusuzdur. Öte yandan, imar parseli oluşumunun dayanağını teşkil eden 2981-3290 sayılı Yasa 10/C maddesi uygulaması veya 3194 sayılı Kanununun 18. maddesi hükmünce, şuyulandırma sonucu oluşan parsel el atma halinde; muhtesat bedeli ödenmeksizin, men, kal ve ecri misil istenemeyeceği Yasa gereğidir. Bir başka anlatımla, yukarıda değinilen Yasa maddelerinin uygulanmaları sonucu ayrılmaz parça (mütemmim cüz) olan yapı ile arz arasındaki hukuki ilişki kesilmiş, bazı durumlarda, yapı, üzerinde bulunduğu yerin malikinden başkasına bırakılan imar parselleri nedeniyle, yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince, yapı (muhtesat) sahibine ödenmediği veya aralarında bu yönde bir anlaşma yapılmadığı sürece bu yapıların ömürlerini dolduruncaya kadar eski sahiplerinin hiçbir ecri misil (kira) bedeli ödemeksizin kullanma imkanı sağlanmıştır. Yasa koyucu, imar parseli malikine karşı yapı sahibini koruma zorunluluğunu duymuştur. Hal böyle olunca, işin esasının incelenerek, bir hüküm kurulması gerekirken, somut olay ve hukuki nitelime yanlış değerlendirilerek yazılı olduğu üzere karar verilmesi isabetsizdir. Açıklanan nedenlere ilişkin davacının temyiz itirazları yerindedir. Kabulüyle hükmün HUMK.nun 428. maddesi uyarınca (BOZULMASINA),...”⁵² şeklinde hüküm kurmuş olup, dava, muarazanın giderilmesi, bina ve öteki yapılarla meyve ağaçları kaim bedellerinin saptanarak yasal faiziyle davalıdan tahsili ve ecri misille borçlu olmadığına tespiti isteklerine ilişkindir.

⁵² Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin 2003/2311 Esas, 2003/2548 Sayılı Kararı

Kararda, davaya konu taşınmazlar üzerinde yapılan imar uygulaması ile mülkiyet hakkı tamamen ortadan kaldırılmış, taşınmaz belediye idaresi adına üzerinde davacılar adına kayıtlı bulunan muhdesatları ile birlikte tescil edilmiş, devamında ikinci bir encümen kararı ile de konu taşınmazın hazineye devri sağlanmıştır.

Burada dikkat edilmesi gereken husus, imar uygulamasından önce yasal olan yapılaşmaların, imar uygulaması sonrasında oluşan parsellerde, yapı malikine isabet etmeyen alanda kalması neticesinde, muhdesat ile arzın illiyet bağının koparılmış olmasıdır.

Muhdesat maliki, uygulama sonrasında kendi taşınmazında işgalci haline düşürülmüş, olay imar öncesi mülk ve muhdesat sahibinden, eciri misil talebine kadar uzanmıştır. Sonuç itibari ile imar uygulamalarının mülkiyet hakkını tamamen ortadan kaldırdığını ortaya koymak açısından bu karar önemlidir.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Olayımıza gelince; davacı dava dilekçesinde 11595 parsel sayılı taşınmazın aynen taksim ya da satış suretiyle ortaklığın giderilmesini talep etmiş,davalı ise taşınmazın imar planında okul yeri olarak ayrıldığını, idare mahkemesine plan değişikliği yapılması, taşınmazın okul alanından çıkarılması için dava açtıklarını bu dava sonucunun beklenerek aynen taksim yoluyla ortaklığın giderilmesini istemiştir. Davalı tarafından dava konusu taşınmazın ilkokul alanından çıkarılarak imara açılmasına ilişkin belediyeye yaptığı 08.06.2001 tarihli başvurunun cevaplanmayarak zımnen reddine dair işlemin iptali için İstanbul 3.İdare Mahkemesine açılan davada 15.05.2007 tarih 2006/1786 Esas, 2007/1314 sayılı Karar ile 1/5000 ölçekli nazım imar planının daha önce Avcılar Belediyesi tarafından açılan davada İstanbul 2.İdare Mahkemesinin 30.11.2005 tarih 2003/1018 Esas, 2005/2493 sayılı kararı ile planın iptaline karar verildiğinden 1/5000 ölçekli nazım imar planının tadiline ilişkin talebin zımnen reddine dair işlem açısından karar verilmesine yer olmadığına, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının tadiline ilişkin talebin zımnen reddine dair işlemin iptaline karar verilmiş, kararın Danıştay 6. Dairesinin 22.06.2009 tarih 2008/952 E, 2009/7651 sayılı kararı ile onanması üzerine davalı bu karara dayanarak plan değişikliği yapılması için belediyeye başvurmuş, İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 14.04.2011 tarihli kararı ile dava konusu parselin okul alanından çıkarılarak konut alanına alınmasına karar verilmiş ve bu karar İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2011 tarihli kararı ile onaylanmıştır. Dosya içinde bulunan 16.02.2004 tarihli bilirkişi raporunda da

İstanbul 3. İdare Mahkemesinin iptal kararının Danıştay tarafından onanması halinde taşınmazın ifrazının mümkün olacağına bildirildiği görülmüştür. Bu durumda mahkemece taşınmaz üzerinde yeniden keşif yapılarak, imar planında yapılan değişiklikler de dikkate alınmak suretiyle taşınmazın aynen taksim suretiyle ortaklığının giderilmesinin mümkün olup olmadığının tespit edilerek, sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde eksik inceleme ile karar verilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir. SONUÇ:Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı HMK.ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3.madde hükmü gözetilerek HUMK.nın 428.maddesi uyarınca hükmün BOZULMASINA,...”⁵³ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava konu taşınmazın aynen taksim ya da satış suretiyle ortaklığın giderilmesini talebine ilişkindir.

Kararda imar planının uygulamasının yanı sıra, uygulama imar planında taşınmazın kamuya tahsis edilen bir alana ayrılması dahi mülkiyet hakkını ortadan kaldırmakta, hukuk mahkemelerinde verilecek kararları doğrudan etkilemekte olduğu göz önüne serilmiştir.

Burada dikkat edilmesi gereken önemli husus, yapılan planlama ile uygulamaların eş zamanlı olması ve uygulama sahasında taşınmazı bu türden kamusal alanlara isabet eden vatandaşların imar haklarının ötelenmeden başka alanlardan verilmesi veya taşınmazların kamulaştırılması sureti ile plandaki durumun uygulanmasıdır.

İmar planlama işlemi ile devamında yapılacak uygulamaların illiyet bağı içerisinde bir bütün halinde mülkiyet haklarına, devamında yapılaşma haklarına riayet edecek şekilde planlamanın ve uygulamaların zamanında yerine getirilmesi önemli bir husus olarak karşımıza çıkmaktadır.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Dava, imar uygulaması sırasında bedele dönüştürülen davacı payı nedeniyle davacılar lehine tesis edilen ipotek bedelinin arttırılması istemine ilişkindir. Mahkemece davanın konusuz kaldığından bahisle karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiş, hüküm davacılar vekilince temyiz edilmiştir. Yapılan incelemede; imar uygulaması sonucu davacılar payının, davalıların payına ilave edilerek davalıların ipotek borçlusu yapıldığı anlaşılmıştır. Her ne kadar imar uygulaması dava dışı üçüncü kişiler tarafından açılan iptal davası sonucu

⁵³ Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin 2012/3460 Esas, 2012/7286 Sayılı Kararı

iptal edilmiş ise de; davacıların payının davalılar üzerinde kaldığı, ayrıca imar uygulamasının iptalinin dava açmayan kişiler yönünden sonuç doğurmayacağı hususları gözetilerek, işin esası hakkında hüküm kurulması gerekirken, yazılı nedenlerle davanın reddine karar verilmesi, Doğru görülmemiştir. Davacılar vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenlerle HUMK'nın 428. maddesi gereğince (BOZULMASINA),..."⁵⁴ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulaması sırasında bedele dönüştürülen davacı payı nedeniyle davacılar lehine tesis edilen ipotek bedelinin arttırılması istemine ilişkindir.

Kararda imar uygulaması neticesinde payı bedele dönüştürülen kişilerin mülkiyet haklarının tamamen ortadan kalktığı tespit edilerek davacılar ait hisselerin bedele dönüştürülmesi sebebi ile lehlerine kanuni ipotek tesis edildiği belirtilmiştir.

Yine mahkemece dava konusu imar uygulaması işleminin, bu davanın tarafları dışında üçüncü bir kişi tarafından dava edilerek iptal edilmesi sonucunda, imar uygulama iptalinin dava açmayan kişiler tarafından sonuç doğurmayacağının tespiti yapılmış, bedele dönüştürülen payların, davalılar adına kalmaya devam edeceği belirtilmektedir. Ayrıca yüksek mahkeme iptal neticesinde ipotek miktarı yönü ile yerel mahkemenin kararında yer aldığı hali ile bu davanın konusuz kaldığı gerekçesini de kabul etmemiştir. Davaların sonuçları, davacı malik açısından değerlendirildiğinde, hem taşınmazı (mülkiyet hakkı) ortadan kalmış, hem de bedelini belirsiz bir süre talep edemez veya buna itiraz edemez hale gelmiştir.

Bu süreçler sonucunda mülkiyet hakkını veya taşınmazın bedelini alacağı konusunda herhangi bir tereddüt yoksa da, bu zaman içerisinde yoksun kaldığı maddi olanakların tazmini yoluna gidilemeyeceği de açıktır. Örnek davada imar uygulama iptalinin mülkiyet hakkını doğrudan ne şekilde etkilediği bir kez daha ortaya çıkmıştır.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

"...Dava, kamulaştırmasız el atılan taşınmaz bedelinin tahsili istemine ilişkindir. Mahkemece, idari yargı görevli olduğundan davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekilince temyiz edilmiştir. Dosyada bulunan delil ve belgelerden davacının taşınmazına karşılık düzenleme ortaklık payı düşüldükten sonra 6220 Ada 7 ve 6233 Ada 2 nolu parsellerden pay verildiği anlaşılmış ise de; Bursa Yıldırım Kaymakamlığı Birinci Bölge

⁵⁴ Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin 2010/11031 Esas, 2010/15798 Sayılı Kararı

Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 11.02.2010 tarihli yazısından; "İmar uygulamasının iptaline karar verilmiş ise de, geri dönüşüm işlemi henüz ikmal edilmemiş olduğu" bildirildiğinden, davacının taşınmazına karşılık olarak verilen parsellerin fiilen mevcut olup olmadığı araştırılıp sonucuna göre arz üzerinde davacının kullanımını engelleyen bir durum var ise karşılığına hükmedilmesi gerekirken, yazılı şekilde görevsizlik kararı verilmesi, Doğru görülmemiştir. Davacı vekilinin temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenlerle HUMK'nın 428. maddesi gereğince (BOZULMASINA),..."⁵⁵ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava kamulaştırmasız el atılan taşınmaz bedelinin tahsili istemine ilişkindir.

Kararda dava konusu taşınmazda yapılan imar uygulaması neticesinde düzenleme ortaklık payı kesildikten sonra, kalan miktarı için adına isabet eden parsellerin, imar uygulamasının iptali sonucunda yolsuz tescil haline dönüştüğü, herhangi bir geri dönüşüm işlemi de ikmal edilmediğinden dava konusu taşınmazın gerek imar sicilinin, gerekse kadastral durumunun akıbetinin tam olarak bilinemediği (davacının taşınmazına karşılık olarak verilen imar parsellerinin fiilen mevcut olup olmadığı hususunun tespiti yapılarak) belirtilerek taşınmazların durumunun netleştirilmesi için yeniden incelenmesine hükmedilmiştir.

Ortada mülkiyet açısından tam bir kargaşa olduğu açıktır. Bu aşamada taşınmazlar üzerinde herhangi bir geçerli mülkiyet hakkından bahis etmek mümkün olmamaktadır.

Yargıtay 16. Hukuk Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

"...Çekişmeli taşınmazın bulunduğu çalışma alanında 1973 yılında kadastro çalışmaları yapılmış davaya konu taşınmaz ve çevresi tespit dışı bırakılmıştır. Davaya konu taşınmaz 1993 yılında 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/2. maddesi gereğince yapılan kadastro çalışmaları sırasında 13 ada 3386 parsel numarasıyla tespit edilip Hazine adına tescil edilmiştir. Kadastro işleminin kesinleşip Hazine adına tapu oluşmasından sonra taşınmaz önce takas yolu ile İl Tüzel Kişiliğine, sonrada davalı kooperatife ve şahıslara intikal etmiştir. 1996 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu gereğince yapılan uygulama sonunda yeni imar parselleri oluşmuş ve imar uygulaması kesinleşmiştir. 24.01.2002 tarihinde davacı tarafından 2510 sayılı Yasa gereğince adlarına oluşturulan 02.12.1952 tarih ve 14 numaralı tapu kaydının imar

⁵⁵ Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin 2010/11412 Esas, 2010/15473 Sayılı Kararı

uygulamasý sonucu oluşan 277 ada 1 ve 278 ada 1 sayılı parsellerin bir bölümünü kapsadığı gerekçesiyle dava açılmış ve yukarıda özetlenen karar itiraz olunmuştur. ... davacı taraf isteğinin 3402 sayılı Yasa'nın 22/2. maddesi gereğince yapılan kadastro çalışması sonucu oluşan tapu kaydının iptaline yönelik olduğu, eski tarihli ve doğru temele dayanan tapuya değer verilmesi gerektiği düşünceyle karar verilmiştir. Taşınmazlarla ilgili olarak yapılan idari işlemler nedeniyle bu değerlendirmenin doğru olduğunu kabul etmek mümkün değildir. Mahkemece de kabul edildiği üzere 3402 sayılı Yasa'nın 22/2. maddesi gereğince yapılan kadastro sonunda oluşan kadastro parseli imar uygulaması sonucu ifraz edilmiş ve yeni parseller oluşmuştur. İmar uygulaması idari bir işlemdir. İmar parsellerinin oluşumunu sağlayan idari kararın idari yargı yerine iptali sağlanmadan imar öncesi kadastral mülkiyet durumunun geri döndürülmesi mümkün değildir. İmar parsellerinin dayanağını teşkil eden idari kararın iptalinden sonra imar öncesi kadastral mülkiyet durumu geri döner. Bu nedenle öncelikle idari işlemin idari yargı yerinde iptalinin sağlanması konusunda davacılaraya süre verilip idari yargı yerinden alınacak karara göre değerlendirme yapılıp bu uyuşmazlığın bundan sonra sonuçlandırılması gerekir. ... Kabule göre de davalılar Medeni Kanunun 1023 maddesi gereğince tapu sicil kütüğündeki sicile güvenerek taşınmazı satın aldıklarını ve olayda iyi niyetli bulduklarını ileri sürdüklerine göre davalıların gerçekte iyi niyetli olup olmadığı, tapuya güven ilkesinin olayda davalılar yararına uygulama yerinin bulunup bulunmadığının araştırılıp tartışılmaması da yasaya uygun bulunmamaktadır. Yukarıda izah edildiği ve Mahkemece de kabul edildiği üzere kadastro sonucu Hazine adına oluşan tapu kaydı çeşitli nedenlerle el değiştirmiştir. Kayıtta taşınmazın davalı olduğuna dair bir řerh olmadığı gibi intikaller sırasında usulüne uygun olarak açılmış bir davada bulunmamaktadır. Ayrıca, davacı tarafın ileri sürdüğu gibi olayda tapuya güven ilkesinin uygulamasını önleyecek çifte tapu durumu da söz konusu değildir. Zira davacıların dayandığı tapu kaydı ile kadastro ile oluşan ve davalı tarafın dayandığı tapu kayıtlarının aynı kütükte kayıtlı olmaması 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 12/4. maddesinde ifade edildiği üzere davacıların tapusunun işleme tabi kayıt niteliğini kaybetmiş olmaları nedeniyle çifte tapu durumunun varlığından söz edilemez. Bu itibarla tapuya güven ilkesinin uygulama imkânının bulunup bulunmadığının araştırılıp tartışılması gerekir. Mahkemece davanın kabulüne karar verilirken bu hususun düşünülmemesi de isabetli bulunmamaktadır. Temyiz itirazları bu nedenlerle

yerinde bulunduğundan kabulüyle hükmün (BOZULMASINA),...”⁵⁶ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava tapu iptal ve tescil talebine ilişkindir.

Mahkeme kararında, imar uygulamaları sonucunda yapılan tescile dayanılarak elde edilen taşınmaz mülkiyetinin “tapu sicil kütüğündeki sicile güvenerek satın alınan taşınmaz” olduğundan bahisle “sicile güven ilkesinden” dolayı korunması gerekli tapu kayıt niteliğinde olduğunu belirtmiştir.

İmar uygulamalarına tabi tutulan parsellerde, evveliyat kayıtlarından gelen haklar açısından konunun incelenmesi neticesinde iki farklı illiyet bağı karşımıza çıkmaktadır. Bunlardan ilki taşınmazın fiziki (geometrik) durumu itibari ile üzerinde bulunan binalar, muhdesatlar vb... ile arasında bulunan fiziki illiyet bağı, ikinci olarak ise evveliyatında sahip olunan aynı hakların hukuki illiyet bağıdır. İmar uygulamaları ile yapılan hamur kuralı ve dağıtımları neticesinde fiziki illiyet bağının koptuğu açık olmakla, hukuki illiyet bağının kopmayacağı Anayasa ve Türk Medeni Kanun gereğidir. Mahkeme, kararında bu hususlara dikkat çekmiştir.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi’nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Dava, imar parseline el atmanın önlenmesi, yıkım ve ecri misil isteklerine ilişkin olup, mahkemece davanın konusuz kaldığı gerekçesiyle Karar verilmesine yer olmadığına hükmedilmiştir. Dosya içeriği ve toplanan delillerden, tarafların paydaşı oldukları 60 numaralı kadastro parselinin imar uygulamasına tabi tutulduğu 3 parselin davacı, 4 parselin davalı adına imar çap kayıtlarının oluştuğu, davalının 60 parsel sayılı taşınmaza paylı mülkiyet halinde iken inşa etmiş olduğu yapı ve eklentisinin imar uygulaması neticesinde davacıya özgülenen 3 imar parseline taşkın hale geldiği, ne var ki gerek 3 gerekse 4 numaralı imar parsellerinin hukuki illetini teşkil eden idari işlemin idari yargıda açılan dava neticesinde eldeki davanın derdest olduğu sırada iptal edilerek 29.9.2006 tarihinde idari yargı Kararının kesinleştiği anlaşılmaktadır. Hemen belirtmelidir ki, çekişme konusu imar parselinin dayanağı idari işlem iptal edildiğine göre, çekişmeye konu edilen 3 ve 4 numaralı taşınmazların sicil kayıtları Türk Medeni Kanunu’nun 1025. maddesi hükmü uyarınca yolsuz tescil durumuna düşmüştür. Buna göre, taraflar arasındaki çekişmenin çözüme kavuşturulması

⁵⁶ Yargıtay 16. Hukuk Dairesi’nin 2004/10242 Esas, 2005/10693 Sayılı Kararı

açısından öncelikle taraflara imar çap kayıtlarının iptali ve kadastral parselin geometrik ve hukuki durumuna çevrilmesi bakımından dava açılması için olanak tanınması, açıldığı takdirde o davanın sonucunun beklenilmesi ve imar parselinin iptal edilerek kadastral mülkiyet durumuna dönülmesi halinde taraflar arasındaki çekişmenin paydaşın paydaş aleyhine açacağı davaya dönüşeceğinden Türk Medeni Kanunu'nun 688 ve devam eden düzenlemeler uyarınca uyuşmazlığın çözüme kavuşturulacağı gözetilmelidir. Diğer taraftan, taşkınlık kamusal tasarruf niteliğinde bulunan idari işlem sonucu gerçekleştiğinden davalının iradesi dışında gerçekleşen bu işlemde ötürü davanın açılmasına sebebiyet verdiği söylenemez. Kabule göre de; davacının yargılama gideri ve bu giderlerden sayılan avukatlık ücretinden sorumlu tutulması olanaksızdır. O halde, davacının temyiz itirazları yerindedir. Kabulü ile hükmün açıklanan nedenlerden ötürü (BOZULMASINA),...”⁵⁷ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar parseline el atmanın önlenmesi, yıkım ve ecri misil isteklerine ilişkindir.

Kararda dava konusu imar parselinin dayanağı imar uygulamasının iptal edilmesi ile dava konusu taşınmazların sicil kayıtlarının Türk Medeni Kanunu'nun 1025. maddesi hükmü uyarınca yolsuz tescil durumuna dönüştüğü hüküm altına alınmış, derdest davada oluşan imar parsellerinin mülkiyetini iptal eden, kadastro parsellerine dönüşü sağlayan “geri dönüşüm” işleminin yapılmasının beklenmesine karar verilmiştir.

Bu ve benzeri birçok davada ortaya çıkan husus, imar uygulama iptallerinin devamında ortada gerçek bir mülkiyet kaydından bahis edilemeyeceği olgusudur. Kadastral parseller iptal edilmiş, yeni parsellerin tescili ise yolsuz hale gelmiştir. Bu arada şayet tapu sicilinde, iptale ilişkin bir belirtme yapılmamış ise, gerçekte var olmayan taşınmazların aynı ve şahsi haklara konu edilmeye devam edilmesi de ayrıca büyük bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır.

İmar uygulama iptallerinin en önemli sonuçlarından birisi de “tapu siciline güven ilkesini” bu yönü ile tartışılır hale getirmesidir.

⁵⁷ Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin 05.11.2012 Tarih, 2012/7819 Esas, 2012/12280 Sayılı Kararı

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Davacı vekili; müvekkilinin 28/06/2005 tarihinde satın alarak adına tescil yaptırdığı 1162 ada, 12 parselde kain gayrimenkulün üzerinde bulunan konutu rızası olmaksızın ve herhangi bir hukuki hakka dayanmaksızın izinsiz olarak davalının kullanmakta olduğunu belirterek, satın alındığı tarihten dava tarihine kadar fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak üzere şimdilik 8.000-TL ecri misil bedelinin ve sebepsiz zenginleşme tazminatının kanuni faizi ile birlikte davalıdan tahsiline Karar verilmesini dava ve talep etmiştir. Davalı vekili; imar uygulaması sonucu oluşan ve davacının bundan sonra satın aldığı taşınmazın imar uygulamasının İdare Mahkemesince iptal edildiğini, dolayısıyla davacının dayandığı parselle sahip olmaması itibarıyla aktif husumet ehliyeti olmadığını, davalı müvekkilinin dava edilen parselle kendi adına değil babasının mülkiyet hakkına istinaden işgal etmekte olduğunu, bu sebeple davalıya husumet tevcihinin hatalı olduğunu, babası Ş. Y. tarafından ilk malik K. T. aleyhine satış vaadi alıcısı olarak TMK.`nun 716. Maddesine göre iptal ve tescil davası açıldığını belirterek davanın reddine Karar verilmesini savunmuştur. Ümraniye Belediye Başkanlığı tarafından dava konusu bölgede imar uygulaması ve şuyulandırma yapılmadan önce davalının babası Ş. Y.`ın ana taşınmazdan 200/3412 hisseyi Üsküdar 2. Noterliğinin 11/06/1990 tarih 39966 yevmiye ile düzenleme şeklindeki temlik sözleşmesi ile tapu malikinden temlik aldığı ve üzerine bina yaptığı, Belediyenin 28.10.2004 tarihinde encümen Karar ı ile bölgede imar uygulaması ve şuyulandırma işlemi yaptığı, bu işlem sonucu oluşan 1162 ada, 12 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmazın 28/06/2005 tarihinde satın alma nedeniyle davacı adına kayıt edildiği, ancak dava dışı "SS Y... İst. Oto Yedek Parça Toplu İşleri Yapı Kooperatifi "nin Ümraniye Belediye Başkanlığı aleyhine açmış olduğu İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 2005/1496 sayılı şuyulandırma işleminin iptal davası sonucunda uygulamanın iptal edildiği, bu Kararın Danıştay tarafından onanmakla kesinleştiği anlaşılmaktadır. Dairemizce getirilen idare Mahkemesi dosyası ve davacıya ait tapu kaydının geldiği önceki kayıtlar incelendiğinde, davacıya ait 12 parsel sayılı taşınmazın geldisinin Ümraniye Belediye Başkanlığı tarafından imar uygulaması ve şuyulandırma yapılmadan önceki 5837 parsel olduğu ve İdare Mahkemesi'nin imar uygulamasını iptal ettiği taşınmazlardan birinin de bu taşınmaz olduğu anlaşılmaktadır. Ancak, keşifte dinlenen fen bilirkişisi bu imar uygulamasının iptali işleminin sonuçları üzerinde durmamış, raporunda bu hususu irdelememiştir. O halde, bilirkişiden dava konusu taşınmazın imar uygulamasının iptali işleminin hukuki sonucunun dava konusu taşınmaza etkisi sorularak, sonucunun nazara

alınması gerekirken eksik inceleme ile hüküm kurulması usul ve yasaya uygun görülmemiştir. Ayrıca, davalının babası tarafından satış vaadi sözleşmesine dayalı olarak tapu iptali ve tescil davası açılan taşınmazın dava konusu 12 parsel sayılı taşınmaz olması halinde, davalının kullanımının iyi niyetli olup olmadığı inceleneceğinden, o davanın bilirkişi raporu bu dosya içine alınarak aynı yer olup olmadığı bilirkişiden sorularak saptanmadan, davacının soyut beyanı ile farklı yer kabul edilerek Karar verilmesi doğru değildir. SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar göz önünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün (BOZULMASINA),...”⁵⁸ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava ecri misil bedelinin ve sebepsiz zenginleşme tazminatının kanuni faizi ile birlikte tahsiline ilişkindir.

Kararda davacı, mülkiyet hakkının dayanağı olan imar uygulamasının iptali ile maliki olduğu binada tapu sicilinin yolsuz tescil halini aldığı gerekçesi ile “tazminat isteğinin hukuksuz olarak nitelendirilmesi” iddiası ile karşı karşıya kalmıştır.

Diğer bir yönü ile taşınmaza dayanak olan imar uygulamasının iptal edilmesi neticesinde davacının aktif husumet ehliyetinin olup, olmadığı yönü soru konusu edilmiştir.

Tamamen yasalara uygun olarak edinilmiş mülkiyetin imar uygulamasına konu edilmiş olması ve uygulamanın da idari yargı yerince iptal edilmesi ile malikin, mülkiyet hakkının kendisine vermiş olduğu “tazminat davası açma/tazminat hakkını arama” hakkı dahi tartışmalı hale geldiği ortaya çıkmıştır.

Yargıtay 4. Hukuk Dairesi’nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Dava, tapu sicilinin hatalı tutulmasından ve satım sözleşmesine konu malın ayıplı çıkmasından doğan zararın ödetilmesi istemine ilişkindir. Yerel mahkemece istem kabul edilmiş; Karar , davalılarca temyiz olunmuştur. Davacı, Didim İlçesi Gevrek mevkiinde bulunan 854 ada 50 ve 53 parselleri satın aldığı, taşınmazlar üzerinde otel ve yüzme havuzu bulunduğunu, satın aldığı parsellerin imar uygulaması ile oluşmuş bulunduğunu, bir süre sonra imar uygulamasının iptal edilerek parsellerin önceki haline iade Karar ı alındığını, otelin yüzme havuzunun bulunduğu 53 no'lu parselin 657 sayılı parselde taşındığının kendisine bildirildiğini, otelin havuzlu değeri ile havuzsuz değeri arasında fark bulunduğu gibi, satın

⁵⁸ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin Esas: 2012/12829 Karar: 2012/17003 Tarih: 05.07.2012

aldığı taşınmaz ile kendisine verilen taşınmaz değeri arasında büyük fark bulunduğundan fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla 750.000,00TL nin dava tarihinden itibaren yasal faizi ile birlikte ödetilmesini istemiştir. Davalılar, davacının zarar görmesine neden olan işlemde kendilerinin bir kusur ve sorumlulukları bulunmadığını, imar uygulamasının Didim Belediyesince yapılarak tapuya tescili için gönderildiğini, dava konusu parsellerin imar uygulaması sonucu oluştuğunu, sonradan yine belediye tarafından imar kanunu 19. md uyarınca geri döndürme Kararı alındığını, kendilerine dava yöneltilemeyeceğini beyanla davanın reddi gerektiğini savunmuşlardır. Yerel mahkemece, davalı hazinenin tapu sicilinin tutulmasından doğan zararlardan kusursuz sorumlu olduğu gerekçesi ile, diğer davalıların da hukuki ayıplı olan malı davacıya satmakla davacının uğradığı zarardan sorumlu olacakları kanaati ile istemin kabulüne Kararı verilmiştir. Dosya arasındaki bilgi ve belgelerden, davacının satın aldığı otelin, Didim ilçesi Gevrek mevkiinde bulunan 854 ada 50 parsel üzerinde bulunduğu, İmar Kanunu 18. madde uygulamasından önce 31 no lu parsel iken uygulama sonrası 50 parsel dönüşüğü, uygulamanın iptali ile aynı adada geri dönüşümü yapılarak 31 parsel haline geldiği anlaşılmaktadır. Ancak, otel ile birlikte satın alınan havuzun bulunduğu 854 ada 53 no lu parselin öncesinde hangi ada ve parsel no su ile kim adına tapu sicilinde kayıtlı olduğu dosya arasındaki belgelerden anlaşılamamaktadır. Havuzun hangi parsel üzerine kim tarafından hangi tarihte yaptırıldığı, maliki ile ilgili beyanlar hanesinde şerh bulunup bulunmadığı, İmar Kanununun 18. maddesi uygulaması sonucu havuz ve üzerinde bulunduğu taşınmazın kim adına tapuya tescil edildiği, havuz ve havuzun üzerinde bulunduğu taşınmaz bölümü, öncesinde başka bir malik adına kayıtlı ise bu malikin parselinin 18. madde uygulaması sonucu nereye gittiği, özellikle 18. madde uygulamasının iptalinden sonra havuz ve üzerinde bulunduğu parselin hangi parsel olarak hangi malik adına geri döndürüldüğü, davacının halen havuzdan faydalanma imkanı bulunup bulunmadığı hususları araştırılmamış, eksik inceleme ile Kararı verilmiştir. Şu durumda yukarıda gösterilen eksikliklerin giderilmesi, ihtiyaç duyulması halinde tapu sicilinin tutulması ve imar uygulamaları konusunda teknik yardım için konusunda uzmanlığı bulunan bilirkişi veya bilirkişi heyeti görüşüne başvurulması ile varılacak sonuca uygun bir Kararı verilmesi gerekli iken eksik inceleme ile hüküm kurulması doğru görülmemiş, Kararın bu nedenle bozulması gerekmiştir. SONUÇ: Temyiz olunan Kararın yukarıda gösterilen nedenlerle

(BOZULMASINA),...”⁵⁹ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava tapu sicilinin hatalı tutulmasından ve satım sözleşmesine konu malın ayıplı çıkmasından doğan zararın ödetilmesi istemine ilişkindir.

Örnek davada imar uygulaması sonucunda içerisinde otel binası ve yüzme havuzu bulunan imar parseli oluşturulmuş, tapu siciline bu şekilde tescil edilen bu taşınmaz, otel binası ve havuzu ile birlikte satış işlemine konu edilerek davacı adına tescil edildiği anlaşılmıştır.

Konu taşınmaz amacına uygun olarak ticari faaliyetini sürdürmekte iken, taşınmazın konu edildiği imar uygulamasının iptali ile iptal işleminin devamında yapılan geri dönüşüm işlemi sonucunda otel binasının ayrı parsel olarak davacı adına, havuzun ise ayrı parsel olarak farklı kişi adına tescil edildiği iddiasının ileri sürüldüğü tespit edilmiştir.

Dava konusu taşınmazı bir bütün halinde (havuz ve otel binası ile birlikte) devir alan davacının, imar geri dönüşümünden sonra kendisine otel binası ile bu kısmı kapsayan parselin isabet ettiğini, isabet eden parselin evveliyatı (satın aldığı andaki) ile arasında çok büyük değer farkının olduğu, bu oluşan zararın da tapu sicilinin hatalı tutulmasından kaynaklandığı nedeni ile Devletin tapu sicilinin tutulmasından kaynaklanan kusursuz sorumluluk ilkesi gereği tazminini dava konusu etmiş ve halen derdest olarak dava devam etmektedir.

İmar uygulama iptalinin etkileri incelendiğinde mülkiyet hakkının tamamen tahrip olduğu, davacının iddiası doğrultusunda oluşan zararının 750.000,00 TL olduğu, bu zararın tazmini konusunda idare ile davalı hale geldiği açıktır.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Davacı vekili dava dilekçesinde; dava konusu taşınmazda davalı belediyenin yaptığı imar uygulamasının iptali için idare mahkemesinde "imar iptali" davası açtıklarını, idare mahkemesince davanın kabulü cihetine gidilerek imar uygulamasının iptaline Karar verildiğini, Kararın Danıştay denetiminden geçerek 04.07.2008 tarihinde kesinleştiğini, davalının yargılama sırasında taşınmazı kiraya vermek suretiyle kira geliri elde ederek müvekkili aleyhine sebepsiz zenginleştiğini belirterek; 21.08.2008 tarihinden geriye doğru 10 yıllık süre için 10.000,00 TL, ıslahen 71.021,33 TL alacağını davalı belediyeden tahsilini talep

⁵⁹ Yargıtay 4. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2012/8385 Karar: 2012/11521 Tarih: 03.07.2012

etmiştir. ... Somut olayda; davacı, davasını sebepsiz zenginleşme olgusuna dayandırmış, davalı belediyenin imar iptali davasının yargılaması devam ederken dava konusu taşınmazdan elde ettiği kiraları talep etmiş, mahkemece, sebepsiz zenginleşme kuralları çerçevesinde talebin haklı olduğuna Karar verilmiştir. ecri misil, taşınmaz (veya taşınır) üzerinde zilyetliği bulunmayan malik tarafından, taşınmaza bir hakka dayanmadan veya malike karşı ileri sürülebilir bir hakka dayanmadan zilyet olan kimseye karşı yöneltilebilen bir dava türüdür. Mahkemece; davacının talebinin ecri misil olarak nitelendirip ona göre hüküm tesisi gerekirken, sebepsiz zenginleşme hükümlerinden kaynaklanan alacak davası olarak nitelendirilmesi doğru görülmemiş, bu husus bozmayı gerektirmiştir. Ayrıca, davacı 21.08.2008 tarihinden geriye doğru alacak talebinde bulunmasına rağmen; mahkemece bu tarihten sonrası için de (01.02.2009 tarihine kadar) davalının elde ettiği kira gelirinin faizi ile birlikte davalıdan tahsiline Karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup bu hususu bozmayı gerektirmiştir. SONUÇ: Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar göz önünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün (BOZULMASINA),...”⁶⁰ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava sebepsiz zenginleşmeden dolayı ortaya çıkan alacağın tahsilinin talep edilmesine yöneliktir.

Örnek davada, imar uygulaması sonucunda maliki olduğu taşınmazını kiraya veren taşınmaz maliki hakkında; taşınmazın dayanağı olan imar uygulamasının iptali sebebi ile sebepsiz zenginleşmeden ötürü zararın tazmini davası açılmıştır. Dava ile imar uygulaması sonucunda malik olan kişinin mülkiyetinin tescil edildiği tarihten sonra, imar uygulaması neticesinde malik olan kişinin fiilen mülkiyetinde bulunduğu, imar uygulamasının tescil tarihi ile imar uygulamasının iptal edildiği tarihe kadarki sürede edinilen kira gelirinin istenilmesi talep edilmiştir.

İmar sicili ile malik olan mülkiyet hakkı sahibinin en tabi hakkı olan ve mülkiyet hakkının temel unsurları arasında bulunan “taşınmaz maldan yararlanma, ürünlendirme yetkisi” kısıtlanmış ve tartışılır hale gelmiştir.

Bu davanın ışığında, edinimi “imar uygulaması” olan taşınmazlar üzerinde tam manası ile mülkiyet hakkından bahis etmek pekde mümkün olamayacaktır. Ne zaman ve ne şekilde

⁶⁰ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2012/10582 Karar: 2012/16572 Tarih: 02.07.2012

bir imar uygulamasının iptali davası ve devamında sebepsiz zenginleşme, tazminat vb... davalar ile karşılaşılabilceği durumu belirsizliğini korumaktadır. Malik açısından düşündürücüdür.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Dava, imar parselinin iptali ile taşınmazın önceki geometrik ve mülkiyet durumuna ihyası isteğine ilişkindir. Mahkemece, davanın kabulüne Karar verilmiştir. Dosya içeriğinden ve toplanan delillerden; çekişme konusu taşınmazın bulunduğu alanda Balıkesir Belediyesince 1988 yılında yapılan imar şuyulandırma işlemi ile 3462 ada 3 parsel sayılı taşınmazın davacının bayii adına tescil olunduğu, anılan imar uygulamasına dair işlemin Bursa İdare Mahkemesinin 26.12.1991 tarih, 1988/1496 esas, 1991/814 Karar sayılı ilamı ile iptal edildiği, akabinde aynı alanın yeniden imara açılarak aynı belediyece ikinci kez yapılan imar uygulaması ile 7557 ada 7 parsel olarak davacının bayii ve davalı adına sicil kaydının oluşturduğu, davacının anılan taşınmazda 19.02.2004 tarihli akitle satış suretiyle pay edindiği, ikinci imara dair işlemin iptaline yönelik açılan davanın Balıkesir İdare Mahkemesinin 29.01.2008 tarih, 2007/553 esas, 2008/307 Karar sayılı ilamı ile yasal sürede dava açılmadığından reddedildiği, Kararın derecattan geçerek 02.04.2012 tarihinde kesinleştiği, öte yandan; diğer paydaşlardan Havva Tekir'in Şufa hakkını kullanarak açtığı dava sonucunda Balıkesir 3. Asliye Hukuk Mahkemesince 30.12.2004 tarih, 2004/228 esas, 2004/979 Karar ile davanın kabulüne Karar verilerek taşınmazdaki davacı payının iptaline Karar verildiği, anılan Kararın derecattan geçmek suretiyle 17.07.2005 tarihinde kesinleştiği, davacının taşınmazda payının mahkeme Karar ı ile dava tarihinden önce iptal edildiği anlaşılmaktadır. Davacı, dava konusu taşınmazın bulunduğu alanda yapılan imar uygulamasının idari yargı yerinde iptal edildiği, sicil kaydının dayanaksız hale geldiğini ileri sürerek eldeki davayı açmıştır. Mahkemece, sicil kaydının illetini teşkil eden idari işlemin idari yargı yerinde iptal edilerek kayıtların dayanaksız hale geldiği ve sicil kaydının yolsuz tescil durumuna düştüğü gerekçesi ile davanın kabulüne Karar verilmiştir. Dosya kapsamı ile, davacının dava konusu 7557 ada 7 sayılı imar parselinde 19.02.2004 tarihinde satış suretiyle pay edindiği, ne var ki, paydaşlardan Havva'nın açtığı dava sonucunda davacı payının iptaline Karar verilerek davacının kayıtlı ilgisi kalmadığı, başka bir deyişle dava tarihi itibarıyla davacının kayda dayalı bir hakkının olmadığı görülmektedir. O halde, davanın aktif husumet ehliyetinin yokluğundan reddine Karar verilmesi gerekirken yanılığılı değerlendirme ile yazılı olduğu

üzere hüküm kurulmuş olması doğru olmadığı gibi, kabule göre de, mahkemece, imar uygulamasının iptal edilerek sicilin dayanaksız hale geldiği kabul edildiği halde, yolsuz tescile konu imar parseli üzerinden hüküm kurulmuş olması da doğru değildir. SONUÇ: Davalı Havva'nın bu yönlerde ilişkin temyiz itirazları yerindedir. Kabulü ile hükmün (BOZULMASINA),...”⁶¹ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava, imar parselinin iptali ile taşınmazın önceki geometrik ve mülkiyet durumuna ihyası isteğine ilişkindir.

Örnek davada imar uygulaması sonucunda müşterek mülkiyet esaslarına göre oluşan taşınmazda, taşınmazın paydaşı olmayan 3. kişiye satış işlemine konu edildiği, devamında imar uygulamasının iptal edilerek tescilin yolsuz duruma düştüğü belirtilmiştir.

Yüksek mahkeme kararında, yerel mahkemece imar uygulamasının iptali ile tapu sicilinin dayanaksız hale geldiği kabul edildiği halde, yolsuz tescile konu imar parseli üzerinden satış işlemine ilişkin ön alım hakkı dolayısı ile hüküm kurulmasının doğru olmadığı tespitini yapmıştır.

İmar uygulamasının iptalinin iki önemli sonucu, mülkiyet hakkına iki önemli etkisi bu örnek davada karşımıza çıkmaktadır. Öncelikli olarak, geçerli tapu kaydına güvenilerek yapılan bir alım-satım işlemi iptal neticesinde konu parsel açısından neredeyse “yok hükmünde” sayılmış, yine taşınmazın diğer paydaşı açısından ise, paydaşlar Türk Medeni Kanunu'ndan doğan dava haklarını kullanamaz hale gelmişlerdir.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Dava, imar parseline el atmanın önlenmesi ve yıkım isteklerine ilişkindir. Mahkemece, davanın kısmen kabulüne Karar verilmiştir. Dosya içeriği ve toplanan delillerden, davalıların 62 sayılı ana kadastral parselde paydaş iken inşa ettikleri binanın büyük bölümünün, Belediyece yapılan 2981/3290 sayılı Yasa'nın 10/c uygulaması sonucunda oluşan ve davacılar adına kayıtlı bulunan 1124 ada 2 sayılı parsel içerisinde kaldığı; 10/c uygulamasının İdari Yargı yerinde iptal edilip iptal Kararının kesinleştiği, yeni bir uygulamanın da yapılmadığı anlaşılmaktadır. Bilindiği üzere, tapu kaydının illeti ve sebebi sayılan idari işlemin iptal edilmesi halinde, bu suretle oluşan kayıtların yolsuz tescil durumuna düşeceği; öte yandan, idari işlemi iptal eden İdari Yargı Karar ı niteliği itibariyle

⁶¹ Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2012/6375 Karar: 2012/7335 Tarih: 14.06.2012

önceki kayıtları kendiliğinden canlandırmayacağından, kadastral duruma dönülmesinin adli yargıda ayrıca açılacak dava sonucunda sağlanabileceği kuşkusuzdur. Somut olayda, çekişme konusu 1124 ada 2 parsel sayılı taşınmazın dayanağı olan 2981/3290 sayılı Yasa'nın 10/c uygulaması iptal edildiğine göre, eldeki uyuşmazlığın çözüme kavuşturulabilmesi bakımından önceki kadastral kaydın canlandırılmasında zorunluluk vardır. Hal böyle olunca, kadastral kayıt durumuna dönülmesi yönünde dava açmaları için davalılara önel tanınması ve sonucuna göre bir Karar verilmesi gerekirken, hukuki dayanağı kalmayan imar kaydı üzerinden yazılı biçimde hüküm kurulması doğru değildir. SONUÇ: Tarafların temyiz itirazı açıklanan nedenden ötürü yerindedir. Kabulüyle, hükmün (BOZULMASINA),...”⁶² şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar parseline el atmanın önlenmesi ve taşınmaz üzerinde bulunan binanın yıkım talebine ilişkindir.

Kararda, dikkat çekilmesi gereken husus taşınmazın dayanağı olan imar uygulamasının iptal edilmiş olması gerekçesi ile gerek taraf, gerek esas yönü ile dava konusu edilecek taşınmaza ait mülkiyet olgusunun bulunmadığının tespit edilmesidir.

İptal kararı neticesinde uygulama ile oluşan imar sicilleri yolsuz tescil durumuna düşmüş, kadastral parsellerin ihyası için de idari bir işlem yada buna yönelik bir davanın açılması gerekmektedir.

İmar uygulamasının iptali, doğurduğu sonuç itibari ile mülkiyet hakkını ortadan kaldırmış, gerek malikleri açısından, gerek hukuk sistemi açısından kargaşaya yol açmıştır. An itibari ile ortada geçerli bir taşınmaz mülkiyeti kalmamıştır.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Dava, imar öncesi durumun ihyası ve tescil isteklerine ilişkindir. Mahkemece, imar öncesi duruma dönülmesi isteğinin kabulüyle taşınmazın sicil kaydının terkinine, tescil isteğinin ise reddine Karar verilmiştir. Hemen belirtmelidir ki; tapu kayıtlarının tutulması prensiplerinden bir tanesi tescil; diğeri, sicilin aleniliği ve güvenilirliği; bir diğeri, Hazinesin kusursuz sorumluluğu; sonuncusu ise, geçerli bir hukuki sebebin varlığı, bir başka ifadeyle sicil kaydının illetten mücerret bulunmamasıdır. Somut olayda; imar uygulaması idari yargı yerinde iptal edildiğine göre, Türk Medeni Kanunu'nun 1025.maddesi hükmü uyarınca sicilin

⁶² Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2012/7472 Karar: 2012/7249 Tarih: 13.06.2012

yolsuz tescil durumuna düşeceği ve imar öncesi kadastral duruma dönüleceği tartışmasızdır. Bilindiği üzere, 3194 sayılı Kanun'un değişiklikten önceki 11/son maddesi aynen "Hazırlanan imar planı içindeki kadastral yollar, meydanlar ile meralar imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek onaylanmış imar planı Kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olurlar" hükmü öngörülmüş olup, anılan yasal düzenlemedeki "mera" tabiri 1998 tarihinde yürürlüğe giren 4342 sayılı Mera Kanunu'nun 35.maddesi ile hüküm fıkrasından çıkarılarak yasal düzenleme değişikliğe tabi tutulmuştur. Öte yandan, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21.maddesi hükmü uyarınca, kapanmış olan yolların mülkiyetinin içinde yer aldığı tüzel kişiye ait olacağına kuşku bulunmadığı gibi, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17.maddesi hükmünde de aynı düzenlemeye yer verilmiştir...Hal böyle olunca, yukarıda değinilen ilkeler ve yasal düzenlemeler değerlendirilerek sonucuna göre bir Karar verilmesi yerine, eksik araştırma ile yetinilip yazılı olduğu üzere hüküm kurulması doğru değildir. SONUÇ: Hazinesinin, temyiz itirazı açıklanan nedenlerden ötürü yerindedir. Kabulüyle, hükmün (BOZULMASINA),..."⁶³ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar öncesi durumun ihyası ve tescil isteklerine ilişkindir.

Örnek davada, hazineye ait olan ve kamu malı niteliği taşıyan taşınmazların imar uygulamasına tabi tutulduğu, ancak yapılan imar uygulamasının iptal edilmesi ile birlikte imar sicilinin Türk Medeni Kanunu'nun 1025. maddesi uyarınca sicilin yolsuz tescil duruma düşmesi ile imar öncesi kadastral duruma dönüleceği tereddütsüz bir şekilde tespit edilmiştir.

Kararın içerisinde bu geri dönüşüm yapılırken tescil tarihi ile iptal tarihi arasında geçen süre içerisinde hukuki varlığın tapu kayıtlarının tutulması prensipleri çerçevesinde "usulü kazanılmış hak ilkesinin gözetilmesi gerekeceği" hüküm altına alınmıştır.

Karar bu yönü ile yol gösterici bir karar olarak karşımıza çıkmaktadır.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

"...Dava, imar öncesi kadastral parsellerin ihyası isteğine ilişkindir. Mahkemece, davanın konusuz kaldığı gerekçesiyle hüküm tesisine yer olmadığına Karar verilmiştir. Dosya içeriği ve toplanan delillerden; özellikle eksik tamamlanması yoluyla getirilen belgelerden; davacı kurum adına kayıtlı kadastral 1561 ada 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14 ve

⁶³ Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2011/12865 Karar: 2012/969 Tarih: 08.02.2012

44 parsel sayılı taşınmazların 14.8.1997 tarih 3987 sayılı, 16.7.2001 tarih 3157 sayılı ve 18.10.2006 tarih 2693 sayılı imar uygulamalarına tabi tutulduğu, bunlardan ilk iki imar düzenlemesinin idari yargı yerinde iptal edilerek kesinleştiği, son olarak yapılan 3.imar uygulamasına ilişkin idari işlemin iptali amacıyla davacı kurum tarafından Adana 2. İdare Mahkemesinin 2009/1425 E. Sayılı açılan davada S.Belediye Encümeninin 18.10.2006 tarih, 2693 sayılı Karar ı ile yapılan arsa ve arazi düzenlemesine ilişkin kısmının iptaline Karar verilerek temyiz aşamasında olduğu görülmektedir. Anılan idari işlemin iptali isteğinin reddedilmesi durumunda sicilin illetini teşkil eden idari işlemin hukuksal varlığını koruyacağı ve bu nedenle kadastral parselin ihyası cihetine gidilemeyeceği, dolayısıyla davanın reddi gerekeceği, aksi durumda idari işlemin iptalinin kesinleşmesiyle sicilin dayanaksız kalacağı ve yolsuz tescile dönüşeceği kuşkusuzdur. Açıklanan bu ilke gözetildiğinde, mahkemece davanın konusuz kaldığından söz edilerek Karar verilmesine yer olmadığı biçiminde hüküm kurulmasına olanak bulunmadığı açıktır. Hal böyle olunca, Adana 2. İdare Mahkemesinin 2009/1425 E. 2010/1867 K. Sayılı idari davanın sonucunun beklenmesi, hasıl olacak sonuca göre bir Karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ve yanılığlı değerlendirmelerle yazılı olduğu üzere hüküm kurulmuş olması doğru değildir. SONUÇ: Davacı idarenin, temyiz itirazları açıklanan nedenlerden ötürü yerindedir. Kabulü ile hükmün (BOZULMASINA),...”⁶⁴ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar öncesi kadastral parsellerin ihyası isteğine ilişkindir.

Kararda, bir kısım parseller üzerinde 1997 tarihinde 3987 karar numaralı, 2001 tarihinde 3157 karar numaralı ve son olarak ta 2006 tarihinde 2693 karar numaralı encümen kararları ile imar uygulamalarına konu edildiği, ilk iki imar uygulamasının iptali sonucunda 2006 tarihinde son uygulamanın yapıldığı mahkeme kararının içeriğinden anlaşılmıştır. Yine taşınmazın konu edildiği son imar uygulamasının da İdare Mahkemesi'nin 2009/1425 esas sayılı davasına konu edilerek iptal kararı verildiği ve bu kararın da temyiz aşamasında olduğu belirtilmiştir.

Yüksek mahkeme, eldeki davada, idari davanın sonuçlanmasının “bekletici sebep” olarak sayılması gerektiğini, bunun sonucuna göre imar sicilinin yolsuz tescile dönüşüp, dönüşmeyeceğinin tespit edilerek hüküm kurulmasına karar vermiştir.

⁶⁴ Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2012/312 Karar: 2012/685 Tarih: 01.02.2012

Burada dikkat çekilmesi gereken en önemli husus, taşınmazların konu edildiği ilk imar uygulamasının 1997 tarihinde yapıldığı, bu tarihten günümüze halen taşınmazların mülkiyetinin çekişmeli ve hukuki niteliğini kayıp edebilecek durumda olmasıdır. Burada 15 yılı aşan bir süredir taşınmazların mülkiyetinin davalı olduğu, tescillerinin sürekli yolsuz hale düştüğü, davaya taraf olan idareler arasındaki karmaşanın bu zaman zarfında devam ettiği açıktır. Günümüz ekonomik koşulları ve taşınmaz geliştirme projelerinin varlığı karşısında ortaya çıkan kamusal zararın büyüklüğünü ortaya koymak açısından önemlidir.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Dava, kamulaştırmasız el atılan taşınmaz bedelinin tahsili istemine ilişkindir. Mahkemece davanın kabulüne Karar verilmiş, hüküm davalı idareler vekillerince temyiz edilmiştir. Dosyada bulunan kanıt ve belgelere göre; dava konusu taşınmazın 2850 m2 iken, bunun 1960 m2'sinin imar uygulaması gördüğü, 490 m2'nin Düzenleme Ortaklık Payı olarak kesildiği, kalan 1470 m2 için de imar parseline gittiği, imar uygulamasına girmeyen 890 m2'nin dava konusu 749 parsel sayılı taşınmazda davacıların uhdesinde kaldığı, daha sonra bu miktarın da imar uygulamasına tabi tutulduğu, 271 m2'nin düzenleme ortaklık payı olarak kesildiği kalan 619 m2 için de 20065 ada, 1 parsel ve 20066 ada, 3 parselden hisse verildiği anlaşılmaktadır.

Her ne kadar mahkemece söz konusu 2. imar uygulamasının iptal edildiği belirtilerek, davaya konu imar uygulaması ortadan kalktığından bahisle 890 m2'lik taşınmaza davalı idareler tarafından trafo, yol ve park yapılmak suretiyle el atıldığından bedelinin tahsiline Karar verilmiş, ise de, söz konusu imar uygulamasının iptaline ilişkin davacılar tarafından idari yargı yoluna başvurulmadığı açıktır. İdari yargı Kararlarının niteliği itibariyle subjektif olup, sadece taraflarını bağlayacağı tartışmasızdır. Bu nedenle, idare mahkemesince verilen Karar davacılar için sonuç doğurmayacağından yapılan imar uygulaması bunun sonucunda oluşan tapu kayıtları davacı yönünden geçerliliğini korumakta olup tapu kayıtlarında geri dönüşüm olmadığı gibi yeni oluşan tapuların bulunduğu alanda davalı idarelerce kamulaştırmasız el atılmadığı anlaşıldığından davanın reddine Karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçelerle kabulüne Karar verilmesi, Doğru görülmemiştir. SONUÇ: Davalı idareler vekillerinin

temyiz itirazları yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenle (BOZULMASINA),...”⁶⁵ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava kamulaştırmasız el atılan taşınmaz bedelinin tahsili istemine ilişkindir.

Örnek davada idari yargı kararlarının niteliği itibariyle sübjektif olduğuna vurgu yapılarak, iptal edilen imar uygulamasının yargılaması esnasında, işbu davanın davacısının, idari yargıda taraf olmadığı sebebi ile iptal kararının bu parseller açısından doğrudan uygulanamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Mahkeme, iptal edilen imar uygulaması sonucunda oluşan tapu kayıtlarının davacı yönü ile geçerliliğini korumakta olduğunun tespitine yer vermiş olup ancak geri dönüşüm işleminden sonra dava konusu hususların yeniden incelenebileceğine ışık tutmuştur. Mahkeme, davacının taşınmazının belli bir payının imar uygulaması neticesinde imar planı dahilinde trafo, yol veya park yapılmasının kamulaştırılmasız el atma olarak düşünülmesinin hatalı olduğu sonucuna varmıştır.

Esasen iptal edilen bir uygulama olmakla, davacının bu iptal davasına taraf olmadığı için, uygulama dolayısı ile parselden alınan düzenleme ortaklık payının geçerli olduğunun kararını vermiştir.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Davacılar; çekişme konusu narenciye bahçesi vasfındaki, paylı mülkiyet üzere malik oldukları 31 ada, 65 parseli de kapsayan alanda 3194 sayılı yasanın 18. maddesi uyarınca yapılan imar uygulaması sonucunda bir kısım yerin "yeşil alan, yol ve park alanı olarak" belediyeye terk edildiğini, 20.09.2000 tarihli son imar uygulaması ile de bir kısmı yol olarak ayrılırken bir kısmının da beş parçaya ifraz edildikten sonra davalılar adına tescil edilerek imar parsellerinin oluşturulduğunu, son imar uygulamasının hukuka aykırı olduğunu ileri sürerek, imar parsellerinin iptali ile 31 ada, 5 parsel olarak adlarına tesciline Karar verilmesi isteğinde bulunmuşlar, mahkemece de davanın reddine Karar verilmiştir. İddianın ileri sürülüş biçimi ve açıklanan niteliği itibariyle sonuçta davanın; kadastral parsel dönüş isteğini içerdiği kuşkusuzdur. Öte yandan somut olayda davacıların imar uygulamasının iptali için idari yargı yerinde dava açtıkları ve halen bu davanın derdest olduğu görülmektedir.

⁶⁵ Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2011/2181 Karar: 2011/10028 Tarih: 07.06.2011

Anılan davanın kabulü halinde davalılar adına oluşturulan sicilin illetten yoksun duruma geleceği ve yolsuz tescil niteliğini alacağı böylesi bir durumda da davacıların (eski kayıt maliklerinin) T.M.K.`nun 1025. maddesi uyarınca tapu sicilinin düzeltilmesini dava edebilecekleri tartışmasızdır. Her ne kadar, henüz sözü edilen biçimde bir dava açma olanağı yok ise de bu amaçla açılan davanın usul ekonomisi açısından yalnızca bu nedenden ötürü dava reddedilmemeli, idari yargı yerinde açılan dava bekletici sorun sayılarak , o davada verilecek sonuç çerçevesinde bir hüküm kurulmalıdır. SONUÇ: Davacıların, bu yöne değinen temyiz itirazları yerindedir. Kabulüyle hükmün açıklanan nedenden ötürü (BOZULMASINA),...”⁶⁶ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava kadastral parsele dönüş istemine ilişkindir.

Örnek dava mülkiyet hakkının, 3194 Sayılı Kanun da belirtilen uygulama amaçlarına aykırı bir şekilde nasıl yok edildiğinin ve değiştirildiğinin önemli bir örneğini teşkil etmektedir. Taşınmaz üzerinde yapılan imar uygulamasında taşınmazın tamamı yeşil alan, yol ve park olarak bedelsiz şekilde belediyeye terk edildiği, devamında bu taşınmazları da kapsayan ikinci bir imar uygulaması ile bu terk edilen kısımların bir bölümünün amacının korunduğu, bir bölümünün ise farklı imar parsellerine şuyulandırılmak sureti ile mülkiyete konu edildiği anlaşılmaktadır.

Burada dikkat çekilmesi gereken husus, sadece imar uygulaması enstrümanının kullanılarak (uygulama ve değişiklik), kadastral parsel malikinin mülkiyet hakkının nasıl ortadan kaldırıldığı ve hukuksuz olarak ne şekilde mülkiyet hakkına konu edilmesinin ayrıca sorgulanması gerekmektedir.

Yine taşınmazlar üzerinde yapılan son imar uygulamasına açılan iptal davasından ötürü de davacıların an itibari ile haklarını arayamamaları, iptal davasının “bekletici sebep” olarak ortaya çıkması yine mülkiyet hakkını tahrip eden bir husus olarak karşımıza çıkmaktadır.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Dava, tapu iptal ve eski kadastral hale iade isteğine ilişkindir. Mahkemece, davanın kısmen kabulüne Karar verilmiştir. Dosya içeriği ve toplanan delillerden; davacıların kayden 3951 parsel sayılı taşınmazda kat malikleri oldukları, imar uygulaması sonucu 6 imar parsel

⁶⁶ Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2011/90 Karar: 2011/982 Tarih: 07.02.2011

sayılı taşınmazın davacılarla birlikte davalı Hazine adına müştereken tescil edildiğini, imar uygulamasının kesinleşen İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 1998/1489 Esas, 398 Karar sayılı ilamıyla iptal edildiği, böylece hukuki dayanaktan yoksun kalan imar kaydının yolsuz tescil haline geldiği anlaşıldığına göre, mahkemece davalı Belediye yönünden husumetten davanın reddine, diğer davalı yönünden davanın kabulüne Karar verilmiş olması kural olarak doğrudur. Ne var ki, noksanın tamamlanması yoluyla elde edilen bilgi ve belgelerden, çekişmeli 6 imar parselinin dayanağı imar uygulamasının, hükmen iptal edildiğinden bahisle, bölgede yeniden imar uygulaması yapılarak, 6 sayılı imar parselinin, önceki (eski) kadastral parsel sınırına ve yüzölçümüne dönüşümü sağlanarak, davacılar adına yeniden 3951 sayılı imar parseli olarak 01.06.2007 tarihinde tescil edildiği ve bu imar uygulamasına karşın dava açılmadığı görülmektedir. Hal böyle olunca, eski hale getirme işleminin konusu kalmadığından, konusu kalmayan dava hakkında Karar verilmesine yer olmadığına Karar verilmesi gerekirken, yanılığılı değerlendirme ile yazılı olduğu üzere hüküm kurulması doğru değildir. SONUÇ: Tarafların temyiz itirazları bu nedenle yerindedir. Kabulü ile hükmün açıklanan nedenden ötürü (BOZULMASINA),...”⁶⁷ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava tapu iptal ve eski kadastral hale iade isteğine ilişkindir.

Örnek davada, konu taşınmazların bulunduğu alanda imar uygulaması yapılmış, tapu siciline tescil edilen bu uygulama, idare mahkemesi tarafından iptal edilerek, yine belediye idaresi tarafından iptal kararının yerine getirildiği, taşınmazın kadastral parsel haline tekrar döndürüldüğü ve devamında da ikinci bir imar uygulamasına konu edilerek yeni imar parselinin oluşturularak tescil edildiği ve son imar uygulamasına herhangi bir iptal davasının açılmadığı tespit edilmiştir.

Dava, belediye idarelerine emsal teşkil edecek sonuçları içermesi yönünden önemlidir. Belediye idaresi, yaptığı uygulama ile tapu sicili korumaya yönelik tüm görevlerini yerine getirmiş, herhangi bir mülkiyet kargaşasına imkan tanımadan, taraf vatandaşları olabildiğince az mağdur etmek sureti ile görevini yerine getirmiştir.

⁶⁷ Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2007/8662 Karar: 2007/9207 Tarih: 01.10.2007

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Dava, tapu iptali ve tescil isteğine ilişkindir. Mahkemece, davanın görev yönünden reddine Karar verilmiştir. Dosya içeriğine, toplanan delillerden; 2524 ada 15 parsel taşınmazın davalı belediye tarafından 1989 yılında yapılan idari işlem sonucu şuyulandırmaya tabi tutulduğu ve imar ile oluşan 3052 ada 11 parselde belediyenin paydaş kılındığı, davacıların imara tabi tutulan 2524 ada 15 kadastral parseldeki kayıt maliklerinden pay satın alarak 3052 ada 11 parselde paydaş oldukları; daha sonra aynı yerde belediyece 2. imar uygulamasının yapıldığı, açılan dava sonucu imar uygulama işleminin idari yargı yerinde iptal edildiği, bunun üzerine davalı belediye tarafından yeniden yapılan 3. imar uygulamasının hatalı olması nedeniyle henüz sicile yansıtılmadığı anlaşılmaktadır. Davacıların isteği, idari yargı yerinde iptal edilen önceki imar uygulaması sonucu ortaya çıkan durum nedeniyle imar öncesi kadastral hak durumuna dönülmesine dairdir. Açıklanan işleyiş içerisinde davacıların 2524 ada 15 kadastral parseldeki haklarını satış yoluyla edindikleri paydaşların haklarına halef olarak önceki kadastral parsel mülkiyet durumuna dönülmesini istemekte hakları olduğu düşünülmelidir. Belirtilen iddia ile açılan davanın adli yargı yerinde görülmesi gerekeceği kuşkusuzdur. Davacıların henüz sicile yansımayan son imar düzenlemesi bakımından idari yargıya başvurmamış olmaları bu sonucu değiştirmez. Hal böyle olunca; işin esasına girilerek bir Karar verilmesi gerekirken yargı yolu nedeniyle davanın reddedilmiş olması doğru değildir. SONUÇ: Davacıların temyiz itirazları yerindedir. Kabulü ile hükmün açıklanan nedenlerle (BOZULMASINA),...”⁶⁸ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava tapu iptali ve tescil isteğine ilişkindir.

Örnek davada, konu taşınmazın bulunduğu alanda ilk imar uygulaması 1989 tarihinde yapılarak tapu siciline tescil edildiği, devamında bu taşınmazlar üzerine ikinci bir imar uygulamasının yapıldığı ve tapuya tescil edilen bu uygulamanın idare mahkemesi tarafından iptal edilmesi ile konu taşınmazların üçüncü imar uygulamasına konu edildiği ve bu uygulamanın da hatalı olması sebebi ile henüz sicile yansıtılmadığı tespit edilmiştir.

Bu süreçlerin incelenmesinde karşımıza çıkan husus, konu taşınmazların mülkiyetinin (tescilinin) 20 yıla yakın bir süredir hukuki dayanaktan yoksun kaldığı, yolsuz tescil halini taşıdığı, bu sebeplerden ötürü adli mahkemelerde görülen davalar sonuçlandırılmadığından

⁶⁸ Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2006/3554 Karar: 2006/4865 Tarih: 27.04.2006

tarafklar arasında bulunan husumetin ortadan kaldırılamadığı anlaşılmaktadır.

Konu taşınmazların incelenmesi sonucunda yaklaşık çeyrek asra yaklaşan süre zarfında vatandaşların mülkiyet hakkından mahrum kalmalarından kaynaklanan maddi ve manevi zararın kim tarafından nasıl tazmin edileceği hususunun başlı başına bir araştırma konusu olduğu şüphesizdir.

Bu aşamada mülkiyet hakkı açısından varılabilecek tek sonuç durumun vahim olduğudur.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Dava, yapılan imar uygulamasının iptali nedeniyle imar parselinin kadastral duruma dönüştürülmesi istemine ilişkindir. Mahkemece, davanın reddine Karar verilmiştir. Dosya içeriği ve toplanan delillere göre davalı Belediye yönünden davanın husumet nedeniyle reddinde bir isabetsizlik yoktur. Bu yöne değinen temyiz itirazları yerinde değildir. Reddine. Ne var ki, davacının imar uygulamasına tabi tutulan 1 nolu kadastral parselde paydaş bulunduğu, imar uygulaması sonucunda 5, 8 ve 9 nolu imar parsellerinde paydaş kılındığı, idari yargı yerinde açmış olduğu idari işlemin iptali davasının kabul edildiği, böylece imar parsellerinin hukuki dayanaktan yoksun hale geldiği anlaşılmaktadır. Bu durumda, yapılacak iş,kadastral parsele dönülmek suretiyle davacı hakkının kendisine teslim edilmesinden ibarettir.Uygulama olanaksızlığının mahkeme Kararının (idari yargı) uygulamasına engel teşkil etmeyeceği de açıktır.Fiili durumda ortaya çıkan güçlükler ve infaza ilişkin sorunlar, kesinleşen yargı Kararları uyarınca ilgili idarece yeniden yapılacak imar düzenlemeleri ile olanaklı hale geleceği düşünülmelidir. Hal böyle olunca,davacının kadastral parselinin ihyası suretiyle davanın kabulüne Karar verilmesi gerekirken yazılı olduğu üzere hüküm kurulması doğru değildir. SONUÇ: Davacının bu yöne değinen temyiz itirazları yerindedir.Kabulüyle hükmün açıklanan nedenlerden ötürü H.U.M.K.`nun 428. maddesi uyarınca BOZULMASINA,...”⁶⁹ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava yapılan imar uygulamasının iptali nedeniyle imar parselinin kadastral duruma dönüştürülmesi istemine ilişkindir.

Örnek davada, taşınmazın bulunduğu alanda yapılan imar uygulamasının idari yargı yerinde iptal edildiği, böylece tapu sicilinin hukuki dayanaktan yoksun hale geldiğinin tespiti

⁶⁹ Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2004/14677 Karar: 2005/468 Tarih: 27.01.2005

yapılarak, iptal edilen imar siciline dayanarak karar verilemeyeceği, kadastral parsellerinde kendiliğinden ihya olanağının bulunmadığı konusunda öğretide ve uygulamada yol gösterici bir karara imza atılmıştır.

Mahkeme kararında, fiili durumda ortaya çıkan güçlükler ve infaza ilişkin sorunların, kesinleşen yargı kararları uyarınca ilgili idarece geri dönüş ile birlikte yeniden yapılacak imar düzenlemeleri ile ortadan kaldırılması gerektiğini belirtilmiştir.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“...Dava, tapu iptal ve tescil isteğine ilişkindir. Davacılar, 1770 m2 miktarındaki 743 ada 36 parsel sayılı taşınmaz, miras bırakanları Fevzi adına kayıtlı iken, K. Belediyesince yapılan imar şuyulandırması sonucu 653 m2 lik 3040 ada 2 sayılı imar parselinin murislerine verildiğini; kalan payının bedele dönüştürüldüğünü; 3040 ada 4 sayılı imar parselinin ise hazine ve İ. Valiliği adına tescil edildiğini; uygulamanın İ. 6. İdare Mahkemesinin 31.10.1997 tarih 1996/1267-1340 sayılı Kararıyla iptal edildiğini ileri sürerek iptal ve tescil isteğinde bulunmuşlardır. Mahkemece, davanın kabulü ile 3040 ada, 4 parselde (B) harfi ile gösterilen 687 m2 lik kısım için iptal ve tescile ilişkin olarak verilen Karar , Dairece "... imar şuyulandırması ile oluşturulan parsellerin sebebini teşkil eden idari işlemin idari yargı yerinde iptal edildiği, böylece imar parsellerinin illetsiz kaldığı gözetilerek imar öncesi hak durumu dikkate alınarak Karar verileceği kuşkusuzdur. Davada ...istemin önceki kadastral parsele dönüştürülme niteliğinde bulunduğu sonucuna varılmaktadır..." gerekçesiyle bozulmuş; bozma üzerine mahkemece ek rapor alındıktan sonra, direnmeden söz edilerek yeniden Karar verilmiş; ... Mahkemece, oluşturulan uzman bilirkişiler kurulunun, bozmadan önceki asıl ve ek raporlarında 3040 ada 4 parselin 36 sayılı kadastral parsel içerisinde kalan (B) harfi ile gösterilen bölümünün davacılar adına tescili gerektiği bildirilmiş; bozmadan sonraki ek raporlarında ise, oluşan fiili durum nedeniyle kadastral parsele dönüş olanağı kalmadığı mütalaa edilmiştir. Bunun üzerine mahkemece, bozmadan önceki Karar yinelenmek suretiyle hüküm kurulmuştur. Hükme yönelik davalıların temyiz itirazları yerinde değildir, reddine. Davacıların temyizine gelince; Bilindiği üzere Anayasanın 125. maddesinin 1. fıkrasında "...idarenin her türlü eylem ve işlemine karşı yargı yolu açıktır" denildikten sonra 138. maddenin son fıkrası "...Yasama ve Yürütme organları ile idare, mahkeme Kararlarına uymak zorundadır, bu organlar ve idare, mahkeme Kararlarını hiçbir surette değiştiremez, bunların yerine getirilmesini geciktiremez" hükmünü öngörmüştür. Yargı mercilerince verilen

Kararlar, yöntemine uygun biçimde kesin hüküm niteliğini kazandığında ""Lazım-ül icra"" (uygulanması gereken) duruma gelirler. Somut olayda, davacılar miras bırakanı tarafından idari yargı yerinde açılan dava sonucu davacının parseline ilişkin olarak imar uygulaması iptal edilmiş ve kesinleşmiştir. Dairenin bozma ilamında belirtildiği üzere imar şuyulandırması, davacı yönünden dayanağını yitirmiştir. Yapılacak iş, kadastral parsele dönülmek suretiyle davacı hakkının kendisine teslim edilmesinden ibarettir. Sonradan oluşan fiili durum (cadde v.s. tesis açılması) mahkeme (idari yargı) Kararının uygulanmasına engel teşkil edemez. Böyle bir düşünce hukuk devleti anlayışıyla da bağdaşmaz. Kaldı ki mülkiyet hakkı yine Anayasanın 35. maddesiyle teminat altındadır. Mülkiyetin nasıl el değiştirebileceği ve nasıl kamuya tahsis edilebileceği yasalarda belirlenmiş olup olayda böyle bir işlem ya da tahsis de yoktur. Fiili durumda ortaya çıkan güçlükler ve infaza ilişkin sıkıntıların çözümünün, kesinleşen yargı Kararları doğrultusunda ilgili idarece yeniden yapılacak imar düzenlemeleri ile olanaklı hale geleceği düşünülmelidir. Hal böyle olunca davacının kadastral parselinin ihyası suretiyle davanın kabulüne Karar verilmesi gerekirken yazılı olduğu üzere hüküm kurulması doğru değildir. SONUÇ: Davacıların temyiz itirazları yerindedir. Kabulüyle hükmün açıklanan nedenlerden ötürü HUMK'nın 428. maddesi gereğince BOZULMASINA,..."⁷⁰ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava tapu iptal ve tescil isteğine ilişkindir.

Örnek davada, dava konusu taşınmazlarında içerisinde bulunduğu alanda yapılan imar uygulamasının idari yargı yerinde iptal edilmiş olmasıyla karara dayanak olan uzman bilirkişilerin raporlarında, imar uygulamasının iptali sonucunda evveliyatında davacılar ait olan kadastro parselinin bir kısmının davacılar adına tescilinin gerektiği bildirilmiş; sonraki ek raporlarında ise oluşan fiili durum nedeniyle kadastral parsele dönüş olanağı kalmadığı mütalaa edilerek, mahkemenin bu rapor doğrultusunda karar verdiği tespit edilmiştir.

Yüksek mahkemece yapılan incelemede örnek bir karara imza atılarak, mahkeme kararlarının yöntemine uygun biçimde kesin hüküm niteliğini kazandığında "Lazım-ül icra" (uygulanması gereken) duruma geldiğini belirterek, sonradan oluşan fiili durumun idare mahkemesi kararının uygulanmasına engel teşkil etmeyeceğini hüküm altına almıştır.

⁷⁰ Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2004/11454 Karar: 2004/12516 Tarih: 04.11.2004

Burada oluşan fiili durumun niteliğinin idare tarafından değerlendirilerek, gerek mülkiyetin nasıl el değiştirebileceği ve gerekse geometrik ve hukuki açıdan taşınmazın nasıl kamuya tahsis edilebileceği hususunda, kesinleşen yargı kararları doğrultusunda ilgili idarece incelemeler yapılarak, fiili durumda ortaya çıkan güçlükler ve infaza ilişkin sıkıntıların çözümünün, geri dönüş ile birlikte yeniden yapılacak imar düzenlemeleri ile olanaklı hale geleceği ön görülmüştür.

Karar, konunun tüm paydaşlarına emsal teşkil edecek ve yol gösterici olarak kabul edilecek türdendir.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin konuya ilişkin bir kararında özetle;

“ Dava, imar uygulaması sonucu oluşan imar parsellerinin iptal ve tescili isteğine ilişkindir. Mahkemece, imar uygulamasının idari yargı yerinde iptal edildiğinden söz edilerek, Karar verilmesine yer olmadığına şeklinde hüküm kurulmuştur. Bilindiği üzere, kadastral parsellerin imar uygulamasına tabi tutulması halinde kadastral kayıtların iptal edilerek imar parsellerine dönüştürüldüğü ve yeni sicillerin oluşturulduğu kuşkusuzdur. Davaya konu edilen tapu kaydını oluşturan işlemin kesinleşen idari yargı Kararıyla ortadan kaldırılması halinde, tapu kaydı kendiliğinden hükümsüz hale gelmez. Kesinleşen bu idari Karar , ilgisine kadastral sicilin ihyası (kadastral duruma dönülmesi) için talep ve dava hakkı verir. O halde, hukuki dayanağı kalmayan ve bu sebeple yolsuz tescil niteliğini taşıyan imar parsellerinin tapudaki kaydının iptali ile imar öncesi kadastral parsele dönüştürülmesine Karar verilmesi gerekirken yazılı olduğu üzere hüküm kurulması isabetsizdir. Ayrıca, imar şuyulandırma işlemine herhangi bir katılımı bulunmayan Tapu Sicil Müdürlüğüne davada husumet yönelmesi de doğru değildir. Davacı ve davalılardan Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünün temyiz itirazları yerindedir. SONUÇ: Kabulü ile hükmün açıklanan nedenlerden ötürü HUMK.nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA,...”⁷¹ şeklinde hüküm kurmuş olup, dava imar uygulaması sonucu oluşan imar parsellerinin iptal ve tescili isteğine ilişkindir.

Örnek kararda, kadastral parsellerin imar uygulamasına tabi tutulması sureti ile kadastral kayıtların iptal edilerek, imar parsellerine dönüştürüldüğü ve devamında yeni imar sicillerinin oluşturulduğu tespit edilmiştir. Tapu siciline tescili yapılan imar uygulamasının

⁷¹ Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2004/488 Karar: 2004/1294 Tarih: 18.02.2004

sebebini teşkil eden idari işlemin, idari yargı yerinde iptal edilmekle, imar parsellerinin illetsiz kaldığı gözetilerek, bu durumun ilgisine kadastral sicilin ihyası (imar öncesi kadastral parsel dönüşürülmesi) için talep ve dava hakkı vereceği hüküm altına alınmıştır.

Kararla birlikte uygulamada çelişkili durumda bulunan imar uygulama iptallerinin sonucunda Tapu Müdürlüklerinde doğrudan mülkiyete yönelik herhangi bir işlem tesis edilmemesi gerektiği bir kez daha ortaya konmuştur.

Burada görev yukarıdaki örnek kararlarda vurgulandığı üzere imar uygulaması yapmakla görevli idarelere düşmekte, kesinleşen yargı kararları doğrultusunda ilgili idarece incelemeler yapılarak, yeniden imar düzenlemeleri yapılması sureti ile sicile yön verilmesi öngörülmektedir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

DEĞERLENDİRME VE ÖNERİ

4.1. İMAR UYGULAMALARININ İPTAL SEBEPLERİ AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

Hızlı kentleşmenin yaşandığı, kentli nüfusumuzun sürekli artış gösterdiği günümüz koşullarında, düzenli konut alanlarına hızla ihtiyaç duyulmaktadır. Bu konunun en önemli düzenleyicisi olarak yerel yönetimler karşımıza çıkmakta, İmar Kanunu'ndan kaynaklanan yetkileri doğrultusunda, yapmak zorunda oldukları imar planları ve bunlara bağlı olan imar uygulamalarının önemi daha da artmaktadır.

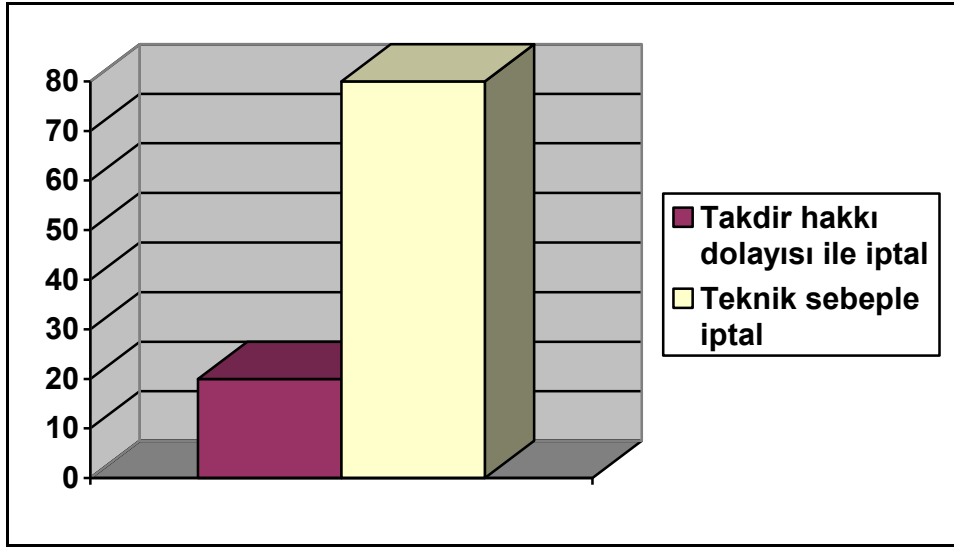
Çarpık kentleşmenin ve kaçak yapılaşmanın önleyicisi olarak kabul edilen imar uygulamalarında başarıya ulaşılması, bölgenin ihtiyaçlarını doğru tespit eden, bunları karşılama yeteneği bulunan, vizyonu geniş kamu idarelerinin, bu çalışmalarını yerine getirirken konuyu düzenleyen kanun, yönetmelik ve diğer hukuki dayanaklara dikkat ederek çalışmalarına bağlıdır.

İmar uygulamalarından hemen sonra, halkın buna reaksiyon göstermesi, bölgede yapılaşmanın hemen başlaması, devamında uygun yatırım imkanlarının doğabileceği cazibe alanları olarak algılanıp, insanları buralara çekmesi, bu konunun çok ciddi bir şekilde ele alınmasını zorunlu kılmaktadır. İdarelerin, imar uygulamalarının yapımında ve onamasında idari yargının konuya bakış açısını çok iyi bilmeleri ve bunları gözeterek çalışmalarını yapmaları yine önemli bir husus olarak karşımıza çıkmaktadır.

İmar uygulamalarının sık sık iptal edilmesi, taşınmazlar üzerinde yapılaşmanın başlaması, yapıların tamamlanma aşamasına gelmesi, birçok türü ile rehin işlemlerine konu edilmeleri, üzerlerinde kat mülkiyeti tesisinin kurulmuş olması, alım-satımların yapılması, gerek ortaklığın giderilmesi yolu ile gerekse cebri satışlarla mülkiyetin el değiştirmesi sureti ile tapu sicilinin sürekli değişmesi, yeni hakların ortaya çıkması, idari yargı tarafından verilen iptal kararlarının uygulanmasında gerek uygulamayı yapan idare gerekse de Kadastro Müdürlükleri ve Tapu Müdürlükleri açısından birçok zorluğu da beraberinde getirmektedir.

Bu çalışmada tespit edilen ve idari yargı yerlerinin kararlarına konu edildiği hali ile imar uygulamalarının başlıca hukuka aykırılık nedenleri olarak kabul edilen hususlar, içeriklerine göre tasnif edildiğinde, uygulama iptallerinin yaklaşık %80'lik kısmının uygulamayı yapan idareden kaynaklandığı, %20'lik kısmının ise yargı yerlerinin takdir haklarını kullanmaktan kaynaklandığı tarafımdan yapılan değerlendirmeler neticesinde ortaya çıkmıştır.

Bu durum, idarenin planlama ve uygulama görevini yerine getirirken konu ile ilgili mevzuat hükümlerini ve mahkeme kararlarını çok ta özümsemediklerini ortaya koymaktadır.



Şekil 4.1: İdari yargıda, imar uygulamalarının iptal sebeplerinin türlerine göre dağılımı

Bu değerlendirmeler ışığında imar uygulamalarının iptal nedenleri başlıklar halinde aşağıdaki şekillerde sınıflandırılabilir.

4.1.1. Düzenleme Ortaklık Payının Hesaplanmasından Kaynaklanan İptal Nedenleri

İmar uygulamalarının iptal sebepleri arasında başlıca sırayı düzenleme ortaklık payı üzerinde yapılan uygulama hataları almaktadır. Hesap hataları, düzenleme ortaklık payı ile oluşturulan parsellerin durumu, oluşturulması veya oluşturulmaması da önemli sayıda bozma sebebi olarak karşımıza çıkmaktadır.

Esasen konu ile ilgili gerek mevzuat hükümleri ve gerekse içtihat kararları çok net bir şekilde açıklamalara yer verirken bu türden hataların yapılması, konu bilincinin tam olarak yerleşmemesi ile ilgidir.

İptal sebebi olarak karşımıza çıkan hataların başında düzenleme ortaklık payı oranının hatalı hesaplanması, kapanan kadastral yolların düzenleme ortaklık payı oranına dâhil edilmesi gerekirken idare adına parsel oluşturması gelmektedir.

Yine, düzenleme ortaklık payı oranının her parselde eşit şekilde uygulanmaması, kimi parsellerden hiç düzenleme ortaklık payı alınmaması, parselden yola terk edildiği halde düzenleme ortaklık payı hesabının parselde uygulanmasında bu hususun dikkate alınmaması da iptal sebebi olarak sıkça karşımıza çıkmaktadır.

Bunların dışında uygulama sonrasında düzenleme ortaklık payından sonra kalan kısmın tamamının Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yönetmeliğinin 12. maddesi uyarınca kamu hizmet alanına verilmesi, uygulama alanında % 40'lık kadar umumi hizmet alanı yok iken doğrudan % 40 oranında düzenleme ortaklık payı uygulanarak belediye adına parsel oluşturulması, uygulama sahasında imar plânına göre konut alanının bulunmaması, tamamen imar plânına uygun olarak yapılanma sağlanmış olan bölgede sadece yolların veya yeşil alanın ya da resmi kurum alanının düzenleme ortaklık payı ile elde edilmesi amacıyla uygulama yapılması düzenleme ortaklık payına yönelik yapılan diğer hatalar olarak karşımıza çıkmaktadır.

4.1.2. İmar Uygulamalarına Dayanak Olan İmar Planlarından Kaynaklanan İptal Nedenleri

İmar uygulamalarının iptal sebepleri arasında önemli bir yeri uygulamaya dayanak olan imar planlarından* kaynaklanan hatalar almaktadır.

* Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'in, Tanımlar Başlıklı 3. maddesi;

“1) **Nazım İmar Planı:** (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan, varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanan ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere

2981 Sayılı Kanun'un 10/c maddesi uyarınca yapılan uygulamaların, ıslah imar planına dayalı olarak yapılması gerekir iken, uygulama imar planına dayalı olarak parselasyon işleminin yapılması, yine usulüne uygun olarak yürürlüğe konulmuş (yetkili kurullarca onaylanmış ve usulüne uygun olarak ilan edilmiş olan) uygun imar planı bulunmayan sahalarda imar uygulamasının yapılması, koruma imar planı kapsamında düzenleme yapılması gereken mutlak koruma alanlarında veya arkeolojik sit alanlarında, uygulama/ıslah imar planlarına dayanarak uygulama yapılması veya yapılan uygulamaların kısmen de olsa plânsız sahayı kapsamı gibi imar uygulama iptallerine sebebiyet veren hatalar sıkça karşımıza çıkmaktadır.

4.1.3. İptal Edilen İmar Uygulamaları Neticesinde, Yolsuz Tescile Dayanan Veya Uygun Geri Dönüşümü Yapılmayan Sicillere Dayanılarak Yapılan İmar Uygulamalarından Kaynaklanan İptal Nedenleri

İmar uygulamalarının iptal sebepleri arasında önemli bir yeri iptal edilen imar uygulamalarından sonra, usulüne uygun olarak geri dönüşü yapılmadan, ihdas parselleri ve düzenleme ortaklık payı parselleri iade edilmeden (imar uygulaması ile kapanan parseller ihya edilmeden) ikinci bir imar uygulamasına tabi tutulması gelmektedir.

1/2000 veya 1/5000 ölçekte düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile bir bütün olan plandır.

2) Uygulama İmar Planı: (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan ve nazım imar planına uygun olarak hazırlanan ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve esaslarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve 1/1000 ölçekte düzenlenen raporuyla bir bütün olan plandır.

3) Revizyon Planı: (Değişik:RG-17/3/2001-24345) Her tür ve ölçekteki planın ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı veya sorun yarattığı durumlar ile üst ölçek plan kararlarına uygunluğun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi sonucu elde edilen plandır.

4) İlave Plan: (Değişik:RG-17/3/2001-24345) Yürürlükte bulunan planın ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanan plandır.

5) Mevzii İmar Planı: (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece belirlenmesi halinde, bu Yönetmeliğin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan, yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar planıdır.

İmar uygulamalarının iptalleri sonucunda ortaya çıkan genel sonuç, uygulama iptalleri neticesinde imar sicillerinin dayanaksız kaldığından bahisle “yolsuz tescile” dönüşüğüdür. Türk Medeni Kanunu’nun 1023. maddesindeki amir hüküm gereği yolsuz tescile dayanılarak yapılan tescillerde yolsuz tescil halini alacağı ortaya çıkmakta, bu durumda idari yargı yerlerinin imar uygulamalarını iptal etme nedeni olarak karşımıza sıkça çıkmaktadır.

4.1.4. İmar Uygulamalarının Genel Amaçları Dışına Çıkılarak Yapılan İmar Uygulamalarından Kaynaklanan İptal Nedenleri

İmar uygulamalarının iptal sebepleri arasında önemli bir yeri mevzuatın izin verdiği uygulama amacının dışında yapılan imar uygulamaları oluşturmaktadır.

Vatandaşlara ait taşınmazın 2981 Sayılı Kanun uyarınca ifraz işlemine tabi tutulması, salt kamuya taşınmaz kazandırılması amacıyla imar uygulamalarının yapılması (imar uygulamalarının amacının, yörenin imar planına uygun olarak konut, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarının belirlenmesinden sonra bu ihtiyaçların hayata geçirilmesini sağlama olduğu), belediye idarelerinin sadece başka parsellerdeki hisselerini birleştirmek amacı ile uygulama yapma yoluna gitmesi, 2981 Sayılı Kanun’un 10/c maddesi uygulamalarında, “bedele dönüştürme işleminin” amacının ferdileştirmeyi sağlıklı bir hale getirme ve küçük oranlarda hisseli parseller oluşturmayı önlemek amacı dışında ortaklığın giderilmesine hizmet etmesi karşımıza çıkan örneklerin başında gelmektedir.

4.1.5. İmar Uygulamalarında Yapılan Kaba Hatalardan Kaynaklanan İptal Nedenleri

İmar uygulamalarının iptal sebepleri arasında önemli bir yeri yetkili idarelerin hatalı yaptıkları imar uygulamaları oluşturmaktadır.

3194 Sayılı Kanun’un 18. maddesi uyarınca yapılan uygulamalarda, düzenlemeye giren hisselerin bedele dönüştürülmesi, yine 18. madde uygulamalarında, taşınmaz mülkiyetinde müşterek mülkiyet hükümleri söz konusu iken, oluşan tüm imar parsellerinin de müşterek mülkiyete göre tahsis edilmemesi sureti ile uygulamada bir nevi “ferdileşme” işlemi yapılması, uygulamaya konu belediye encümeni kararlarında, düzenleme sahasına dahil

edilmiş bulunan parsellerin tek tek belirtilmesi gerekir iken "VS." gibi ibarelerin kullanılması ile konu parsel numaralarının kararda açıkça belirtilmemesi, yetkisi olmayan bir idarenin (Büyükşehir Belediyelerinin) imar uygulaması işlemi yapması, imar uygulamasına esas parselasyon işlemine dayanak olan ada dağıtım cetvellerinde dağıtıma ilişkin tüm bilgilerin sağlıklı biçimde yer almaması, uygulama sonucunda tek başına inşaat yapılması mümkün olmayacak ölçülere sahip imar parsellerinin oluşturulması (İmar Kanunu'nda, konut alanlarında inşaat yapımına uygun olmayan parsellerin oluşturulmaması temel ilkedir) karşımıza çıkan örneklerin başında gelmektedir.

4.1.6. İdari Yargı Yerlerinin Takdir Haklarını Kullanmak Sureti İle Yaptıkları İmar Uygulama İptalleri

İmar uygulamalarının iptal sebepleri arasında %20'lik bir kısmı da idari yargı yerlerinin takdir haklarını kullanmak sureti ile verdikleri kararların oluşturduğu bu çalışma esnasında yukarıda tarafımdan yapılan değerlendirmelerde sıkça ortaya konmuştur.

İptal kararlarında, paydaşların bazılarına müstakil imar parselleri verilmesine karşın bazılarına çok hisseli parsel verilmesinin teknik olarak yerinde bulunmasına karşın dağıtım işleminde haksızlık yaratıldığı belirtilmiş ve bu husus birçok kararda iptal sebebi olarak karşımıza çıkmıştır.

Yine birçok kararda hisse çözümünde adil ve hakkaniyetli davranılmaması, bir kısım hissedarlara verilen bağımsız parsellerin daha değerli olması hususları üzerinde durulmuş ve imar uygulamaları hukuka uygun görülmemiştir.

Yine parselasyon işleminin amacının, yörenin imar planına uygun olarak konut, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarının belirlenmesinden sonra bu ihtiyaçların hayata geçirilmesini sağlama olduğu, bölgede imar uygulamasının bir kez yapıldıktan ve yörenin ihtiyaçları giderildikten sonra, gelişmeler sonucunda imar planı değişikliği ile yeni ihtiyaçlar ortaya çıkmadıkça parselasyon yapılmasının mümkün olmadığı hususlarına yer verilerek bu durumda, imar planı ile yeni bir düzenleme yapılmasını gerektirecek bir neden olmadığı kanaati ile ikinci kez yapılan imar uygulamalarının hukuka uygun görülmediği durumlarda birçok iptal sebebi olarak karşımıza çıkmaktadır.

Yine parselasyon işlemi sonucu, taşınmaz maliklerine mümkün mertebe eski parsellerinin bulunduğu yerde veya yakınında yapılabilecekleri bir imar parseli verilmesi hususunda yeni kararlarda mahkemelerin “eşdeğerlik” tanımı yaparak, konu taşınmazlara imar hakları açısından eşdeğer özellikler taşıyan taşınmaz verilmesi uygun görülmekte, farklı uygulamalara konu olan imar düzenlemeleri hukuka uygun görülmeyle, bu durum da iptal sebebi olarak sıkça karşımıza çıkan örneklerin başında gelmektedir.

4.2. İMAR UYGULAMA İPTALLERİNİN MÜLKİYET HAKKINA ETKİSİ AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ

Şehirler, dinamik varlıklar olup, canlıdırlar. İnsanlar, sahip oldukları yaşama enerjisinin bir kısmını içerisinde yaşadıkları kent ile paylaşır, karşılıklı etkileşim içerisinde olağan hayatlarını idame ettirirler. Yerleşim alanlarını, ticaret veya sanayi bölgelerini ve diğer yaşamsal alanları içerisinde barındıran kenti, bu bağlamda barındırdığı halkı ile, sosyokültürel ve ekonomik yönden birbirinden ayırmak mümkün olmamakta ve imar planlarının da bu durumu düzenleyen en önemli araçlardan birisi olduğu dikkate alındığında, imar uygulamalarının ve buna dayalı iptallerin sonuçlarının hayatı ciddi bir şekilde etkileyeceği, olağan hayat akışına müdahale edeceği tartışmasız bir gerçektir.

Çağımızda, mülkiyet hakkı denildiği zaman, salt mülkiyet hakkından ziyade (kullanma, yararlanma ve tasarruf yetkisini üzerinde bulunduran), ekonomik çağın getirdiği şartların paralelinde, gayrimenkul sektörünün ekonomi alanındaki faaliyetleri, konut ve taşınmaz sektörünün finansmanı konusundaki gelişmeler, yerel yönetimlere ve kamuya ait taşınmazlarının yönetimindeki beklentiler, arazinin mülkiyeti ile tasarrufu açısından ortaya çıkan gelişmeler, kentsel arazi kullanımındaki değişimler ve kullanım planlamaları, kamulaştırma ve özelleştirme uygulamaları, taşınmaz değerlendirme uygulamaları, yabancıların mülk edinimi, küresel sermaye hareketlerinin ve gayrimenkul yatırımlarının ülkemize çekilmesi, kamu taşınmazları yönetimi, kentsel dönüşüm uygulamalarına etkisi ve değerlendirilmesi, imar uygulamaları sonucunda proje geliştirme, rant artışı ve vergileme, taşınmaz yönetimi uygulamaları ve yeniden iskan konularına yönelik bir dizi gayrimenkul sisteminin de gündemimize gelmesi, bunların getirdiği profesyonelleşmeyle taşınmaz mülkiyetini toptekun etkileyen, değiştiren, ortadan kaldıran imar uygulamalarının titizlikle ele alınması

gerekmektedir.

Bu çalışmada tespit edilen ve idari yargı yerlerinin imar uygulamalarının iptali yönünde verdiği kararların, konu taşınmazların mülkiyet hakkını olumsuz etkilediği ve yukarıda sayılan gayrimenkul sistemlerinin uygulanabilirliğini ortadan kaldırdığı ortaya çıkmıştır. Uygulamalara ilişkin iptal kararları sonucunda, oluşturulan imar parsellerinin dayanağı idari işlemin idari yargı yerinde iptali sebebiyle imar parsellerinin illeten yoksun duruma düştüğü, diğer bir deyişle imar uygulamaları neticesinde oluşan kaydın yolsuz tescil halini aldığı herhangi bir tereddüde yer bırakmayacak şekilde ortaya konmuştur.

Örnek davalarda ortaya çıkan genel sonuç, bu sicillere dayanılarak, imar uygulamalarının geçerli olduğu zaman içerisinde elde edilen tasarruflarında, dayanaksız kaldığından bahisle, bu türden edinimlerinde açıkça “yolsuz tescile” dayanan tasarruflara dönüştüğüdür.

Türk Medeni Kanunu'nun 1023. maddesindeki amir hüküm gereği, “Madde 1023- Bir aynı hak yolsuz olarak tescil edilmiş ise, bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi bu tescile dayanamaz. Bağlayıcı olmayan bir hukuki işleme dayanan veya hukuki sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur. Böyle bir tescil yüzünden aynı hakkı zedelenen kimse, tescilin yolsuz olduğunu iyi niyetli olmayan üçüncü kişilere karşı doğrudan doğruya ileri sürebilir.” bu durumu bilen veya bilmesi gereken kişilerin bu tescile dayanarak, yeni veya başka bir hak edinmeyeceği ortaya konmaktadır. Yine yolsuz tescile dayanan kişinin “aktif dava ehliyeti”^{*} bulunmadığı mahkemelerin birçok kararı ile sabit hale gelmiştir.

İmar uygulama iptallerinin mülkiyet üzerindeki en önemli etkilerinin başında, mülkiyetin tartışılır hale gelmesi ile ortaya çıkan karmaşık durum gelmektedir. Bu hususta, karşımıza farklı şekillerde yansımaktadır.

* Aktif dava ehliyeti, “...İdari işlemlerin hukuka uygunluğunun yargı yoluyla denetimini amaçlayan iptal davasının görülebilmesinin ön koşullardan biri olan "dava açma ehliyeti", her idari işleme karşı herkes tarafından iptal davası açılmasının idare ile işlemlerinde istikrarsızlığa neden olmaması ve idarenin işleyişinin bu yüzden olumsuz etkilenmemesi için, dava konusu edilecek işlem ile dava açacak kişi arasında belli ölçütler içinde menfaat ilişkisinin varlığını ifade etmektedir. Her olay ve davada, idari işlem ile dava açacak kişi arasında öngörülen subjektif ehliyet koşulu olarak menfaat ihlalinin kişisel, meşru ve güncel bir menfaat olması ölçütleri ekseninde yargı mercilerince değerlendirilerek takdir edilecektir...” Danıştay 6. Dairesi'nin 16.02.2004 tarih, 2002/4662 Esas, 2004/779 karar sayılı ilamı

“...Davacı sıfatı ile dava açan bir kimsenin dava konusu hak üzerinde tasarruf yetkisi yoksa, o kimse gerçek anlamda taraf sıfatını taşımaz...” Yargıtay 14. Hukuk Daire'nin 20.10.2008 tarih, 2008/9838 Esas, 2008/11962 karar sayılı ilamı

Bu yansımalarından birisi, Mahkemelerin, iptal edilen imar sicillerini “itibar edilebilir kayıt” olarak görmemesidir. İmar uygulamalarının iptali neticesinde yolsuz tescil haline düşen tapu sicilinin gerek yetkili idarelerin yapacağı geri dönüşüm işlemleri yolu ile ve gerekse tarafların kadastral parsellerin ihyası davaları açmak sureti ile yeniden, hukuki dayanağa bağlı bir şekilde oluşturduktan sonra sicil kayıtları güvenilir hale gelmektedir. Ancak bu aşamadan sonra taşınmaz malikleri mevzuatın kendilerine tanıdığı dava türlerinden olan davaları açabilme/görebilme yetkisini kullanabilmektedirler.

Mahkemeler, tescilin yolsuz hale dönüştüğü durumlarda eldeki davaların yargılması sürecinde sicilin oluşturulmasını “bekletici neden”^{**} olarak kabul etmekte, bu da birçok dava da süresi belli olmayan bir beklemenin önünü açmaktadır. Bu beklemenin taraflar üzerinde yaratacağı sosyal ve ekonomik kayıpların ölçüsü bilinmemektedir. Yine gecikmiş adaletin hukuk sistemimize etkileri son dönemde birçok tartışmanın konusunu oluşturmuştur.

Benzer bir durumda, hisselerinin bedele dönüştürülmesi sebebi ile lehlerine kanuni ipotek tesis edilen kişiler açısından karşımıza çıkmaktadır. Bu kişiler dışında, üçüncü bir kişi tarafından dava edilerek iptal edilen imar uygulaması neticesinde, imar uygulama iptalinin, dava açmayan kişiler tarafından sonuç doğurmayacağı mahkemelerin birçok kararında yer bulmuştur. Burada iptal ile birlikte bedele dönüştürülen payın, imar uygulamasında adına tescil edilen kişiler hissesinde kalmaya devam edeceği sonucuna varılmış olup, iptal neticesinde ipotek miktarı yönünün de olası geri dönüşüm işlemleri sonuna kadar belirsiz olacağı sebebi ile ipotek bedelinin konu edildiği davaların konusuz kaldığı gerekçesi mahkemelerce kurulmuştur. Ancak davaların sonuçları malik açısından değerlendirildiğinde, hem taşınmazı (mülkiyet hakkı) ortadan kalmış, hem de an (iptal kararı ve devamında geri dönüşüm işlemi yapılmadan) itibari ile bedelini talep edemez veya buna itiraz edemez hale gelmiştir.

^{**} “Bekletici neden, bir davanın görülerek karara bağlanması için çözülmesi gereken ve davanın görüldüğü mahkemeden başka bir mahkemenin görevine giren ön sorun. Bu sorun da mahkemece çözüleceğinden, yargılanacak bir uyumsuzluk biçiminde ele alınır. Bu nedenle asıl davayla bekletici sorunun çözülmesini içeren ikincil nitelikteki dava arasında bağlantı vardır. Bir sorunu bekletici sorun sayıp saymamak kural olarak asıl davayı gören mahkemenin değerlendirmesine bırakılır. Örneğin bir eylemin suç sayılıp sayılmaması, o suçun ilgili olduğu hukuktan başka bir hukuka (medeni hukuka, ticaret hukukuna, icra iflas hukukuna ya da idare hukukuna) ilişkin bir sorunun çözülmesine bağlıysa, bunun bir bekletici sorun sayılıp sayılmayacağına asıl davayı gören ceza mahkemesi karar verir (Ceza Muhakemeleri Usulü Kanunu m. 255/1). Böyle bir durumda yargılama, bekletici sorunun görevli mahkemece çözülmesine değin durur...” **Erişim:** (<http://www.eokul-meb.com/bekletici-sorun-ne-demek-41150/>), 11/10/2013

Bu süreçler sonucunda mülkiyet hakkını veya taşınmazın bedelini alacağı konusunda bir tereddüt olmasa da bu zaman içerisinde yoksun kaldığı maddi olanakların tazmini yoluna gidilmeyeceği de açıktır.

Yine bu yansımalarından birisi, benzer birçok olayda karşımıza çıkan husus, yolsuz tescil durumuna dönüşen imar parsellerinin, uygulamaya dayanak olan evveliyat parsellerine dönüşü sağlayan “geri dönüşüm” işleminin yapılmasının beklenilmesi durumudur. Yine bu sürecin sonunda imar uygulaması ile dayanak parseller iptal edilmiş, imar parsellerinin tescili ise iptal kararı neticesinde yolsuz hale gelmiştir. Bu arada şayet tapu sicilinde iptale ilişkin bir belirtme yapılmamış ise, gerçekte var olmayan taşınmazların aynı ve şahsi haklara konu edilmeye devam edilecek olması ayrıca büyük bir sorun olarak karşımıza çıkacaktır.

İmar uygulamalarının iptalinin en önemli sonuçlarından birisi de bu yönü ile “tapu siciline güven ilkesinin”^{***} tartışılır hale gelmesi ve zarar görmesidir.

Konuya farklı bir bakış açısı getirmesi bakımından aşağıdaki örnek davaları tekrar hatırlamak büyük fayda sağlayacaktır.

Çalışmanın önceki bölümlerinde detaylı olarak incelenen örnek davada; Bir kısım parseller üzerinde yapılan ilk imar uygulamasının geçmişi 1997 tarihine kadar geri gitmekte olup devamında konu parseller üzerinde verilen iptal kararları neticesinde 2001 tarihinde ve son olarak da 2006 tarihinde imar uygulamaları yapıldığı, mahkeme kararından anlaşılmıştır. Bunun devamında 2006 tarihinde yapılan son uygulamanın da ... İdare Mahkemesi'nin 2009/1425 esas sayılı kararı ile iptal edildiği ve bu kararın da temyiz aşamasında olduğu davanın içeriğinden anlaşılmış durumdadır. Yüksek mahkeme (Yargıtay), eldeki davanın görülebilmesi için iptal davasının sonuçlanmasının “bekletici sebep” olarak sayılması gerektiği yönünde güncel kararını vermiştir.

*** Tapu Siciline Güven İlkesi, Tapu Kütüğündeki tescile iyi niyete dayanarak mülkiyet veya başka bir sınırlı aynı hak kazanan, 3. kişinin bu kazanımı korunur. Ancak bu bazı koşullara bağlıdır. Medeni Kanunun ilgili düzenlemesi gereğince sicile güvenerek aynı hakkı kazanan kişi üçüncü bir kişi olmalıdır. Yani tescilin dayandığı hukuki ilişkin tarafları ve külli halefler üçüncü kişi olmadıkları için bu maddeden yararlanamazlar. Üçüncü kişinin sicildeki yolsuz tescile dayanması gerekir ve 3. kişi buna güvenmelidir. Üçüncü kişinin sicildeki yolsuz tescile güvenerek kazandığı hak bir aynı hak olmalıdır. Bir şahsi hakkın bu yolla kazanılması mümkün değildir. 3. Kişinin kazanımında işleme ilişkin adına yolsuz tescil bulunanın tasarruf etkisi eksikliği dışında diğer tüm geçerlilik unsurları mevcut olmalıdır. Yolsuz tescile güvenerek aynı hakkı kazanan 3. Kişi iyi niyetli olmalıdır. Bu işlemin dayanağı olan işlemin yolsuz olduğunu bilmemeli, bilebilecek durumda olmamalıdır. Bu Medeni Kanunun 3. Maddesi anlamında bir iyi niyettir. İyi niyet b te bir adi karinedir. Aksini ispat eden kişi bunu ispatlamalıdır.

Burada dikkat çekilmesi gereken en önemli husus, süreç olarak 1997 tarihinden günümüze yaklaşık 15 yıldır taşınmazların mülkiyetinin çekişmeli ve hukuki nitelikten yoksun olduğudur.

Yine çalışmanın önceki bölümlerinde detaylı olarak incelenen örnek davada; Bir kısım parseller üzerinde yapılan ilk imar uygulamasının 1989 tarihinde yapılarak tapu siciline tescil edildiği, devamında bu taşınmazlar üzerine ikinci bir imar uygulamasının yapıldığı, tapuya tescil edilen bu uygulamanın idare mahkemesi tarafından iptal edilmesi ile konu taşınmazlar üzerinde üçüncü imar uygulaması yapılmış olduğu ve bununda hatalı olması sebebi ile henüz sicile yansıtılmadığı tespit edilmiştir. Bu sürecin incelenmesinde karşımıza çıkan husus, konu taşınmazların mülkiyetinin (tescilinin) 20 yıla yakın bir süredir hukuki dayanaktan yoksun kaldığı ve yolsuz tescil halini taşıdığıdır. Bu sebepten dolayı da hukuk mahkemelerinde görülen davalar sonuçlandırılmadığından tarafları arasında husumetli kaldığı, husumetlerin bu süreç içerisinde süre geldiği anlaşılmaktadır.

Yine çalışmanın önceki bölümlerinde detaylı olarak incelenen örnek davada; İmar uygulama iptallerinin doğrudan taşınmaz değerine yaptığı olumsuz etki ortaya çıkmıştır. Konu taşınmazlar, imar uygulaması sonucunda “otel binası ve yüzme havuzu” niteliği ile tapu siciline tescil edilmiş, bu hali ile de satış işlemine konu edilerek davacı adına tescil edildiği anlaşılmıştır. Devamında taşınmaz amacına uygun olarak ticari faaliyetini sürdürmekte iken, taşınmazın da konu edildiği imar uygulamasının iptal edildiği, iptal işleminin devamında yapılan geri dönüşüm işlemi sonucunda otel binasının ayrı parsel olarak davacı adına, yüzme havuzunun ise ayrı parsel olarak farklı kişiler ile birlikte tescil edildiği açılan dava ile ortaya çıkmıştır. Taşınmazı bir bütün halinde (otel binası ve yüzme havuzu ile birlikte) devir alan davacının, imar geri dönüşümünden sonra kendisine otel binası ile bu kısmı kapsayan taşınmazın isabet ettiğini, taşınmazların evveliyatı olan imar parseli ile yeni oluşan parsel arasında çok büyük değer farkının olduğunu, bu oluşan zararında tapu sicilinin hatalı tutulmasından kaynaklandığı sebebi ile “kusursuz sorumluluk ilkesi”^{****} gereği dava etmiş ve

**** Kusursuz sorumluluk ilkesi, Medeni Kanununun 1007’nci maddesine göre, “Tapu sicilinin tutulmasından doğan bütün zararlardan Devlet sorumludur. Devlet, zararın doğmasında kusuru bulunan görevlilere rücu eder. Devletin sorumluluğuna ilişkin davalar, tapu sicilinin bulunduğu yer mahkemesinde görülür”, hükmünde olup(URL.1);

halen derdest olarak davası devam etmektedir. Bu olayda imar uygulamasının iptalinin etkileri incelendiğinde mülkiyet hakkının tamamen tahrip olduğu, davacı tarafından ortaya çıkan zararın 750.000,00 TL olduğunun iddia edildiği ve bu zararın tazmini için idare ile davalı hale geldiği açıktır.

Yukarıdaki örnekler günümüz ekonomik koşulları ve yukarıda bahis edilen taşınmaz geliştirme projelerinin varlığı doğrultusunda incelendiğinde yaklaşık çeyrek asra yaklaşan süre zarfında vatandaşların mülkiyet hakkından mahrum kalmalarından kaynaklanan maddi ve manevi zararın büyüklüğü ortaya çıkmaktadır. Konu yerel yönetimlere ve kamuya ait taşınmazların yönetimindeki beklentiler, kullanım planlamaları açısından değerlendirildiğinde, maddi boyutları ile ölçülemeyen kamusal faydalardan mahrum kalınması ayrıca düşündürücüdür.

Ünlü ekonomist Adam Smith (1723-1790), 1776 yılında yazdığı “Milletlerin Zenginliği” (Wealth of Nations) adlı eserinde sermayeyi “emeği arttıran her şey” ve “emeğin daha verimli çalışmasını sağlayan bir etken” olarak tanımlamıştır. Smith’e göre, alet, makine, toprak, gübre... birer sermayedir ve sermayeye konacak bir vergi üretimi azaltacak böylece hem devletin hem de toplumun faydasını azaltacaktır. Smith, ilk defa sermayeyi sabit sermaye ve değişen sermaye olarak ikiye ayırmış, sabit sermaye olarak binaları ve gayrimenkulleri tanımlamıştır. Smith’e göre bu sermaye elden ele dolaşmadan sahibine bir kar getirir. Smith, hammadde veya satılacak mallar gibi değişken sermayenin el değiştirmeden dolayı sahibine kar getireceğini, bunların mübadele edilmedikçe bir fayda sağlamayacağını söylemiştir.

A. Smith'e göre tasarruf geciktirilmiş bir tüketimdir. Bu günün tüketimini yarına bırakmaktır. Smith'e göre bir ülkenin sermaye birikimi arttıkça zenginliği de artmaktadır.****

Tapu sicilinin tutulmasına ilişkin bir eylem veya kaçınma, eylem veya kaçınmanın hukuka aykırı olması, zarar ve hukuka aykırı eylem veya kaçınma ile zarar arasında uygun bir illiyet bağı şartlarının bir arada bulunmasıyla kusursuz sorumluluk durumu ortaya çıkmaktadır.

“Tapu sicillerinin tutulmasından dolayı doğacak bütün zararlardan Hazine sorumlu olup, Hazinesinin buradaki sorumluluğu kusursuz sorumluluktur...” Örnek Karar: Yargıtay 4’ncü Hukuk Dairesi’nin 26.4.1999 gün esas 1999/2788, Karar 1999/3666 sayılı kararı

**** Adam Smith, An Inquiry Into the Nature and Causes of the Wealth of Nations (Milletlerin Zenginliğinin Doğası ve Sebepleri Hakkında Araştırma), URL: (<http://www.dusuncetarihi.com/makale/milletlerin-zenginligi-1>), **Erişim:** 11/10/2013

Smith, sabit sermayenin önemini 1776 yılında ortaya koyarak, bunların elden ele dolaşmadan bile sahibine kar getireceğini belirtmiş, ülkemizde ise 20. yüzyılda taşınmaz mülkiyetinin, tamamen idarenin, kanundan kaynaklanan yetkisine dayanarak “kamu yararı hedefiyle” yaptığı uygulamalardan dolayı çeyrek asra yaklaşan bir süre zarfında tasarruf edilememesi, taşınmaz mülkiyetinin sorunlu/karmaşa içerisinde bulunması, imar iptalleri ile oluşan durumun vahametini ortaya koymaktadır.

T.H. Marshall****, vatandaşlığın sivil, sosyal ve politik olmak üzere üç kurucu ögesinin bulunduğunu belirtmiş, mülkiyet haklarının bu öğelerin önemli bir unsuru olduğunu söylemiştir. Feodalizmin yıkıldığı Avrupa’da, artık mülkiyet hakkı, sivilleşmeye giden en önemli yollardan birisidir. Mülkiyet hakkı, kendisine bağlı olarak ortaya çıkan çalışma, üretme, özgürce tüketme, mübadele etme gibi kazanımların dayanağıdır (Yuncu 2011:34).

Ülkemizde ise durum dünyada algılandığından farklılık göstermektedir. Mülkiyet hakkına gerekli önemin verilmemesi, konumuz itibari ile uygulama iptallerinin dolaylı sonuçlarından ötürü, işleme konu bölgeler görece fakirleşmekte, beklenen düzeyde sermaye hareketliği sağlanamamaktadır.

Kanaatimce bu husus, yabancıların yatırım ve taşınmaz mal edinimlerine de olumsuz etki etmektedir. Doğal olarak kimse, sonunu göremediği bir yatırımı yapmak istemeyecektir. Taşınmazların değerlerine etki eden en önemli faktör, tasarruf kabiliyeti, yani mülkiyet hakkıdır. Bunun belirsiz olduğu bölgelerde değerli taşınmazlardan bahsetmek de pek mümkün olmamaktadır.

4.3. İMAR UYGULAMASI İPTALLERİNİ ORTADAN KALDIRMAYA YÖNELİK ÖNERİLER

Çalışmanın önceki bölümlerinde tüm yönleri ile irdelenen ve idari yargı yerlerinin, imar uygulamalarını iptal sebebi olarak karşımıza çıkan hususlarla ilgili iptal kararlarını ortadan kaldırmaya yönelik birtakım önleyici çalışmaların yapılmasının gerekliliği ortaya çıkmaktadır. İmar uygulama iptallerinin mülkiyet hakkı kapsamında ortaya koyduğu olumsuz

**** Thomas Humphrey Marshall, 1950 yılında yayınlanan “Yurttaşlık ve Toplumsal Sınıflar” isimli makalenin yazarı, ünlü İngiliz sosyolog...

sonuçlar bunu kaçınılmaz kılmaktadır.

4.3.1. İmar Uygulamalarının Konu Edildiği İptal Davalarına Yönelik Dava Zaman Aşımı/Hak Düşürücü Süre

İmar uygulamaları, kamu menfaatleri ve mülkiyet hakları ile yakından ilişkilidir. İmar uygulamalarının 3194 Sayılı Kanun'un parselasyon planlarının hazırlanması ve tescili başlıklı 19. maddesinde* belirtilen usulüne uygun şekilde kesinleşmesinden sonra, tapu sicilleri yeniden oluşturulmakta ve mülkiyete yönelik birçok yapısal düzenleme, imar hakları, kamusal yatırımlar hayata geçirilmektedir. Bu türden uygulamaların toplumsal açıdan önemli etkilerinin yanında, bireysel manada uygulama öncesi var olan aynı haklara yönelik bir takım haksızlıklara yol açabileceği de kuşkusuzdur. Bu şekilde mağdur olan vatandaşların Hukuk Devleti ilkesinin bir gereği olarak "hak" araması Anayasal bir zorunluluktur.

Burada dikkat edilmesi gereken husus, kişisel fayda/kamusal fayda/üstün kamusal fayda denklemi kurarak, "hak aramanın" sınırlarının çizilmesinin gerekliliğidir. İmar uygulamaları sonucunda mülkiyetin özünü oluşturan haklara erişememek ve erişilen hakları kaybetmek gibi sonuçların olduğu bir durumda dahi yargı yerlerinin kısmen de olsa "ihkakı haktan imtina"*** etmemek anlayışıyla, mülkiyetin özüne dokunan uygulamalara, iptal kararları ile sınırlamalar getirmesi, imar uygulaması ile ortaya çıkan birçok kazanılmış hak olgusunu da zedelemekte, kişisel fayda/kamusal fayda/üstün kamusal fayda denklemini tamamen bozmaktadır.

Bu türden imar uygulama iptalleri, yenilik doğurucu birçok yargısal sürecin de başlangıcını oluşturmaktadır. Gerek genel ekonomik ve sosyal nedenler, gerekse adli yönü ile usul ekonomisi açısından, bu türden genel düzenleyici sonuçları bulunan imar uygulamalarının iptallerine ilişkin davalarda İdari Yargı Yerleri'nin davayı kabul

* 3194 Sayılı İmar Kanunu "Madde 19- Hazırlanan parselasyon planları, belediye ve mücavir alanlar içinde belediye encümenleri, dışında ise il idare (5302 Sayılı Kanun veya 6360 Sayılı Kanun kapsamında yetkili ilgili idare) kurulu tarafından onaylandıktan sonra yürürlüğe girer. Bu planlar ilgili idarede bir ay müddetle asılır. Ayrıca mutav vasıtalarla duyurulur." Hükmündedir. (URL.1)

** İhkakı haktan imtina, Hakkın yerine getirilmesinden kaçınılması; yargılama yapmaktan (adalet dağıtmaktan) kaçınma; bu tür bir davranış hem TCK anlamında suçtur, hem de yargıca karşı tazminat davasını gerektirir.

etmeleri/etmemeleri açısından bir “dava zaman aşımı”^{***} / “hak düşürücü”^{****} süre tanımının yapılması gerekmektedir.

İmar uygulamalarının iptaline yönelik açılan birçok davada, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu’nun dava açma sürelerini belirleyen 7. maddesindeki^{*****}, dava açma süresi, özel kanunlarında ayrı süre gösterilmeyen hallerde Danıştay’da ve İdare Mahkemeleri’nde altmış ve Vergi Mahkemeleri’nde otuz gün olarak tespit edilmiş ise de yüksek mahkeme (Danıştay), birçok kararında “...3290/2981 Sayılı Kanun’un 10/c maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesi uyarınca parselasyon planlarında ve dağıtım cetvellerinde kapsadıkları alan içindeki her taşınmaz mala karşılık sahiplerine verilecek bağımsız veya şüyu lu imar parsellerinin parsel büyüklükleri, hisse miktarı, parsellerin konumu ve yine bedele dönüştürülen hisse miktarı, idarece takdir edilen bedel gibi hususlar ayrı ayrı gösterildiğinden, bu planların düzenlemeye tabi tuttukları taşınmaz sahipleri için subjektif ve kişisel işlemler oldukları; bu itibarla idarenin böyle bir işlemi bizzat taşınmaz mal

^{***} Zamanaşımı, yasanın belirttiği koşullar altında bir zaman geçmesiyle bir hakkı kazanmak, bir yükümlülüğün kurtulmak veya bir hakkı talep etme imkanını kaybetmek durumudur. Zamanaşımı hukuk kurallarının kişilere tanıdığı hakların, getirdiği yaptırımların yine hukuk kuralları ile belirlenen süreleri aşmasıdır. Bir diğer deyişle bir hak hukuk kuralında öngörülen sürede kullanılmadığında hukuk düzeninde birtakım sonuçlar doğmaktadır. Zamanaşımı, hem borçlar hukukunda hem de ceza hukukunda karşılaşılan bir hukuk terimidir. Borçlar hukukunda zamanaşımı, borcun doğumundan sonra, belli bir sürenin geçmesi sonucunda borçluya borcu ödemekten kaçınma hakkı veren bir sebeptir. Örneğin, bir dava veya icra takibine maruz kalan borçlu, borcun zamanaşımına uğradığını ileri sürerek borcu ödemekten kaçınabilir. Zamanaşımı bir defidir, yani savunma olanağıdır.

^{****} Hak düşürücü süre, yasada veya mukavelede düzenlenmiş olan belli bir sürenin geçmesiyle sadece dava hakkının değil, bizzat hakkın kendisinin düşmesidir. Hak düşürücü süre, zaman aşımının aksine hakkı düşüren niteliktedir. Bazı hakların kanunen belirlenen süre içerisinde kullanılmaması, hakkın sona ermesi sonucunu doğurur. Bu tür sürelerle hak düşürücü süre denir ve kamu yararı amacı ile düzenlenmişlerdir. Zamanaşımından farkları şunlardır; -Hakim tarafından kendiliğinden dikkate alınır, tarafların bunu öne sürmelerine gerek yoktur. - Durması veya kesilmesi söz konusu olmaz. -Defi değil, itiraz niteliğindedir.

^{*****} 2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu “Madde 7- 1. Dava açma süresi, özel kanunlarında ayrı süre gösterilmeyen hallerde Danıştay’da ve İdare Mahkemelerinde altmış ve vergi mahkemelerinde otuz gündür. 2. Bu süreler; a) İdari uyuşmazlıklarda; yazılı bildirim yapıldığı, b) Vergi, resim ve harçlar ile benzeri mali yükümler ve bunların zam ve cezalarından doğan uyuşmazlıklarda: Tahakkuku tahsile bağlı olan vergilerde tahsilatın; tebliğ yapılan hallerde veya tebliğ yerine geçen işlemlerde tebliğin; tevkif yoluyla alınan vergilerde istihkak sahiplerine ödemelerin; tescile bağlı vergilerde tescilin yapıldığı ve idarenin dava açması gereken konularda ise ilgili merci veya komisyon kararının idareye geldiği; Tarihi izleyen günden başlar. 3. Adresleri belli olmayanlara özel kanunlarındaki hükümlere göre ilan yoluyla bildirim yapılan hallerde, özel kanununda aksine bir hüküm bulunmadıkça süre, son ilan tarihini izleyen günden itibaren on beş gün sonra işlemeye başlar. 4. İlanı gereken düzenleyici işlemlerde dava süresi, ilan tarihini izleyen günden itibaren başlar. Ancak bu işlemlerin uygulanması üzerine ilgililer, düzenleyici işlem veya uygulanan işlem yahut her ikisi aleyhine birden dava açabilirler. Düzenleyici işlemin iptal edilmemiş olması bu düzenlemeye dayalı işlemin iptaline engel olmaz.” Hükümündedir. (URL.1)

sahibine ve 7201 Sayılı Kanun'un ilgili hükümleri uyarınca tebliğ etmesi gerektiği kuşkusuzdur. Öyle ise, idarece yapılan imar uygulaması işleminden kaynaklanan her türlü dava için zamanaşımı, tebliğ (yazılı bildirim) tarihinden başlayacaktır..."⁷² hükmünü kurarak, açılan davalarda, bu düzenlemelerin ilgililerine 7201 sayılı Tebligat Kanunu'na göre bizzat tebliğ edilmediği durumlarda, ilgililerinin haberdar olduğu tarihte dava hakkını kullanmaları durumunda davayı kabul ederek yıllar sonra bile birçok iptal kararı vermişlerdir.

Bu durum, imar uygulamasına dayanan birçok taşınmazın, teorik olarak usulüne uygun tebliğ edilmeyen bütün uygulamaların iptal davası ile her an karşı karşıya kalabileceğini göstermektedir. Bu davaların yıllar sonra açılarak, mahkemelerce iptal kararlarının verilmesi "tapu siciline güven ilkesini" tartışılır hale getirmiş, süreç içerisinde, aradan geçen zamandan sonra imar parsellerinin mülkiyetini "yolsuz tescil" haline dönüştürmüştür.

Bu ise çalışmanın önceki bölümlerinde üzerinde ısrarla durulan mülkiyet hakkını tartışılır ve belirsiz hale getiren en önemli unsurlardan birisi olarak karşımıza çıkmaktadır.

Önem alınması gereken husus, hak arama hürriyeti kısıtlanmadan, makul süreler içerisinde Anayasa'nın 125. maddesi* ile, gerek 3194 Sayılı Kanun'un 18. maddesi gereğince yapılan kamulaştırma işlemlerinde ve gerekse 2981 Sayılı Kanun'un 10/c maddesine göre yapılan bedele dönüştürme işlemi olan uygulamalarda, ilgili kanunlarda yapılan atıflar neticesinde, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 25. maddesi** ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 149. maddesindeki*** genel prensipler istikametinde "dava zaman aşımı süresi"/"hak düşürücü süre" kapsamında, bu davaların açılması ve kabul edilmesi hususunda

⁷² Danıştay Altıncı Dairesi'nin 24.10.1994 Tarih, 1994/2996 Esas, 1994/3721 numaralı kararı

* T.C. Anayasası, Yargı Yolu başlıklı "Madde 125- İdarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolu açıktır. ... İdari işlemlere karşı açılacak davalarda süre, yazılı bildirim tarihinden başlar." Hükmündedir. (URL.1)

** 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, Hakların Sınırlandırılması ve Mülkiyetin İdareye Geçmesi başlıklı "Madde 25- (Değişik 05/05/2001 - 4650/14 md) Hakların kullanılması ve borçların yerine getirilmesi bakımından kamulaştırma işlemi, mal sahibi için 10 uncu madde uyarınca mahkemece yapılan tebligatla başlar. Mülkiyetin idareye geçmesi, mahkemece verilen tescil kararı ile olur. Mahkemece verilen tescil kararı tarihinden itibaren taşınmaz mal sahibinin, kamulaştırılması kararlaştırılan taşınmaz malda yeni inşaat veya ekim yapmak veya mevcut inşaatla esaslı değişiklikler meydana getirmek gibi kullanma hakları kalkar. Bundan sonra yapılanların değeri dikkate alınmaz." Hükmündedir. (URL.1)

*** 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, Zamanaşımının Başlangıcı başlıklı, "Madde 149- Zamanaşımı, alacağın muaccel olmasıyla işlemeye başlar. Alacağın muaccel olmasının bir bildirimle bağlı olduğu hâllerde, zamanaşımı bu bildirimle yapılabileceği günden işlemeye başlar." Hükmündedir. (URL.1)

bir düzenleme yapılmalı, vatandaşların bu haklarını kullanırken, kamusal zararlar doğuracak “hukuki” / “hukuka uygun” durumların yaratılmasına imkan sağlanmamalıdır.

4.3.2. İmar Uygulamalarının Konu Edildiği Belediye/Valiliklerin Yetkili Kurullarının Toplantılarında, Kurulun Yapısı ve Ön İnceleme

İmar uygulamalarının iptal nedenleri arasında önemli bir kısmın uygulamayı yapan idareden kaynaklandığı, uygulamalarda yapılan hataların, idari yargı yerlerinin birçok iptal kararlarına dayanak edildiği iptal kararlarının irdelenmesinden anlaşılmıştır. İdari yargı kararlarına konu edildiği hali ile imar uygulamalarının hukuka aykırılık nedenleri olarak kabul edilen hususların içeriklerine göre tasnif edildiğinde, uygulama iptallerinin yaklaşık %80’lik kısmının idareden kaynaklanan hatalardan ortaya çıktığı çalışmanın önceki bölümlerinde tarafımdan yapılan değerlendirmelerde ortaya konmuştur.

Çok açıktır ki, bu durum, idarelerin planlama ve uygulama görevini yerine getirir iken konu ile ilgili mevzuat hükümlerini ve mahkeme kararlarını çok da özümsemediklerini ortaya koymaktadır. Yapılan uygulamalarda bir kısım idareler, politik duruşları, bölge halkının imar planlarına bakış açısı veya siyaseten alınan kararlar gibi birçok sebepten dolayı bu türden hatalı/noksan imar uygulamalarına ve devamında da iptal gerekçelerinin ortaya çıkmasına sebep olabilmektedir.

Burada dikkat çekilen husus, imar uygulamalarında idareden kaynaklanan hataların en aza indirilmesi için imar uygulamalarının yetkili kurullarda imzaya açılmadan veya tartışıldığı toplantılar da karar alınmasından önce, bağımsız üyelerin komisyona iştirak ettirilmesi sureti ile düzenleme üzerinde bir ön inceleme yapılmasıdır.

Yapılacak inceleme ile idari yargı yerleri tarafından bozma sebebi olarak karşımıza çıkan teknik hataların en aza indirilmesi hedeflenerek, tutulacak teknik bir rapor/klişe ile de mevcut olan hata ve noksanlıklar kayıt altına alınarak ilgili kurula bilgi aktarılması sağlanacaktır.

Komisyona/kurula iştirak edecek bağımsız üyelerin, İl Kadastro Müdürlüğü, İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü veya konu ile ilgisi bulunan Mimar ve Mühendisler Odası veya Harita ve Kadastro Mühendisler Odası gibi sivil toplum kuruluşları tarafından

görevlendirilmesi sureti ile imar uygulamalarının sübjektif değer yargılarından uzak bir gözle, tüm teknik yönleri ile profesyonel olarak ele alınması neticesinde tüm yönleri ile incelenmesi sureti ile bu türden hataların en aza indirilmesi mümkün olabilecektir.

Bu aşamada akıllara iki önemli husus gelebilmektedir. Öncelikli olarak, görevli kadastro müdürlüğü tarafından bu şekilde bir kontrol mekanizmasının zaten işletildiğidir. Ancak, bu çalışmanın sonuçlarının ortaya koyduğu şekilde imar iptallerinin yoğunluğu karşısında bu kontrol mekanizmasının farklı sebeplerle yetersiz kaldığı anlaşılmaktadır. Tüm ülkede, teknik manada bir yapısal duruş ortaya konmalı ve uygulamalar standart hale getirilmelidir. Bu da yeni oluşturulacak bu türden iç kontrol mekanizmaları ile mümkün olabilecektir.

Diğer önemli husus ise bu düzenleme ile devamında yapılacak görevlendirmelerin günümüzün çağdaş demokrasi algısına uygun olarak yapılmasıdır. Konunun en önemli paydaşlarının yerel yönetimler olduğu dikkate alındığında, Dünya’da, 15.10.1985 tarihinde imzaya açılan, Türkiye’nin de 21.11.1988 tarihinde imza ederek, onayladığı ve 3/10/1992 tarih ve 21364 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Avrupa Yerel Yönetimler Özerklik Şartı’ndaki* genel hususlara riayet edilerek bu düzenlemenin yapılması ile modern bir kontrol mekanizması oluşturulması öngörülmektedir.

Bu düzenleme yerel yönetimler üzerine getirilen bir vesayet mekanizması gibi algılanmamalı, kamu yararının gereği açısından gerekli bulunan bir ön inceleme olarak ortaya çıkmalıdır.

* Avrupa Yerel Yönetimler Özerklik Şartı – Giriş Bölümü, “...İşbu Şartı imzalayan Avrupa Konseyi üyesi Devletler, Avrupa Konseyi’nin amacının üyeleri arasında ortak mirasları olan ideal ve ilkeleri korumak ve gerçekleştirmek için daha ileri bir birlik sağlamak olduğunu düşünerek, Bu amacın gerçekleştirilmesinin yollarından birisinin idari alanda anlaşmalar yapmak olduğunu düşünerek, Yerel makamların her türlü demokratik rejimin temellerinden birisi olduğunu düşünerek, Vatandaşların kamu işlerinin sevk ve idaresine katılma hakkının Avrupa Konseyine üye Devletlerin tümünün paylaştığı demokratik ilkelerden biri olduğunu düşünerek, Bu hakkın en doğrudan kullanım alanının yerel düzeyde olduğuna kani olarak, Gerçek yetkilerle donatılmış yerel makamların varlığının hem etkili hem de vatandaşlara yakın bir yönetimi sağlayacağına kani olarak, Değişik Avrupa ülkelerinde özerk yerel yönetimlerin korunması ve güçlendirilmesinin demokratik ilkeler ve idarede ademi merkezîyetçiliğe dayanan bir Avrupa oluşturulmasında önemli bir katkı sağlayacağını düşünerek, Bunun demokratik bir şekilde oluşan karar organlarına ve sorumlulukları bakımından, bu sorumlulukların kullanılmasındaki olanak ve yöntemler bakımından ve bu sorumlulukların karşılanması için gerekli kaynaklar bakımından geniş bir özerkliğe sahip yerel makamların varlığını gerektirdiğini teyit ederek, Taraflar bu Şart’ın 12 maddesinde belirtilen şekil ve ölçüde kendilerini aşağıdaki maddelerle bağlı kabul edeceklerini taahhüt ederler...” şeklindedir.

4.3.3. İmar Uygulamalarında Ön İlan ve Sonuç Bilgilendirme Askı İlanı Yapılması

İmar uygulamalarının geniş halk kesimlerini doğrudan etkilemesi, imar uygulamalarının sonuçlarının birçok yönü ile hayatın akışını değiştirdiği, büyük çapta kamusal fayda/zarar sonucunu doğurduğu yukarıda detaylı olarak açıklanmıştır. Bu türden önemli düzenlemelerin, hangi mahalle/ada/parselleri kapsadığını, muhtemel bitiş süresini gösteren ön ilan yapılması ve imar uygulamalarına başlanıldığının tapu siciline şerh konulmasının mecburi tutulması, ilgililerinin yapılacak imar uygulamasından haberdar olması bakımından önemli bir fayda sağlayacaktır. Bu ön ilanın yapılması imar uygulamalarına vatandaşların katılımı ve ilgisini üst düzeye çıkaracak, imar uygulamalarının planlanan hedeflerine ulaşılmasında önemli bir rol oynayacaktır.

Yine yapılan imar uygulamalarının sonuçlarını gösteren bilgilendirme ilan cetvellerinin hazırlanarak ilan edilmesi, uygulamalar kesinleşmeden, ilgilileri tarafından idrak edilerek incelenmesi, gerçek ve tüzel kişilerin bilgilerine sunulması, imar uygulamaları ile yapılan düzenlemelerin tüm yönleri ile ele alınması sureti ile yapılacak itirazların değerlendirilerek olası dava açılmasının önüne geçilmesi açısından büyük önem arz etmektedir.

Bu aşamada yapılacak itirazların komisyonlarda incelenerek karara bağlanması aynı sebeple açılacak birçok iptal davasının önüne geçebilecek, ilgililerinin mahkemelere gitmeden idareye başvuru yapmaları suretiyle sonradan iptal sebebi sayılabilecek türden düzenlemelerin/hataların önüne geçilebilecektir. Bu ilanlar hem imar uygulaması ile ulaşılmak istenilen faydayı maksimum hale getirecek, hem de kamusal kaynakların heba edilmesini önleyecek ve yargılamalar açısından da usul ekonomisi sağlayacaktır.

4.3.4. İmar Uygulamalarında Kent Konseylerinin Kararlarının Alınması ve Denetim Olgusu (Yerindelik Tanımının Yapılması)

İmar uygulamalarının iptal sebepleri arasında belli bir kısmın yargı yerlerinin takdir haklarını kullanmaktan kaynaklandığı sonucu çalışmanın önceki bölümlerinde tarafımdan yapılan değerlendirmelerde ortaya konmuştur.

Bu durumda, idarenin planlama ve uygulama görevini yerine getirirken bölgenin

ihtiyaçlarını karşılamaktan uzak olan imar uygulamaları yaptığını veya yapılan imar uygulamalarının, iptal davalarını inceleyen yargı yerlerince bu şekilde algılandığını düşünmek hiçte yanlış olmayacaktır.

İmar planları ve uygulamalarının yargı denetimine açıldığı zaman, yargının usul ve esas açısından denetim yaptığı, kimi zaman da yargı denetiminin amacı dışına çıkılarak yerindelik denetimine dönüştüğü iptal kararlarında karşımıza çıkmaktadır. İmar uygulamalarının, yargı yerleri tarafından denetimi gerçekleştirilirken kullanılan ve geliştirilen ölçülerin içinin doldurulamaması, zaman zaman tesis edilen kararın aksi yönlerde sonuç doğurmasına yol açmaktadır.

İptal davalarının incelenmesi neticesinde idari yargı yerlerinin iptal kararlarında, “...teknik olarak yerinde bulunmasına karşın dağıtım işleminde haksızlık yaratıldığını...”, “...hisse çözümünde adil ve hakkaniyetli davranılmaması...”, “..bir kısım hissedarlara verilen bağımsız parsellerin daha değerli olması...”, “... bölgede imar uygulamasının bir kez yapıldıktan sonra ... yeni bir düzenleme yapılmasını gerektirecek bir neden olmadığı kanaati ile ikinci kez yapılan imar uygulamasının hukuka uygun görülmediği...”, parselasyon işlemi sonucu, taşınmaz maliklerine mümkün merteye eski parsellerinin bulunduğu yerde veya yakınında yapılabilecekleri bir imar parseli isabet etmediği durumlarda mahkemelerin “eşdeğerlik” tanımı yaparak, “...eşdeğer bir taşınmaz verilmesini...” gibi tamamen subjektif takdir hakkına dayanan bir çok iptal sebebine sıkça yer verildiği ortaya çıkmaktadır.

Yine, imar uygulamaları ile ilgili en büyük eksiklerden birisi de denetim olgusudur. Mevcut kanunlarda, imar işlemleri ile görevli idarelerin imar faaliyetlerinin olağan denetimi tam manası ile yapılamamaktadır. 3194 Sayılı Kanun’dan önceki yasal düzenlemelerde, imar uygulamalarının denetimi, dönemin bazı bakanlıklarına bırakılmış iken, 3194 Sayılı Kanun’da bu konuda bir denetim mekanizmasına yer verilmemiştir.

Yerel demokrasi ve uygulamalar açısından olaya bakıldığında bu olumlu bir gelişme olmakla beraber, imar uygulamalarının ve devamında olası iptal kararlarının ağır sonuçlarının bulunduğu dikkate alındığında yapılması gereken günümüz demokrasi şartlarına uygun bir denetim olgusunun ortaya konmasıdır.

Burada konu ile ilgili yerindelik denetiminin, bunun klasik tanımı* dışında, yeniden tanımlanarak imar uygulamalarına yön verilmesi faydalı olacaktır.

Önemli olan husus, uygulamanın konu edildiği bölge şartlarının, hem yetkili idarece hem de davaya bakmakla görevli yargı yeri tarafından tam manası ile bilinmesi ve idrak edilmesidir. Bu hususlar, hem uygulamayı yapan idareye yol gösterici olacak, hem de olası davaya bakmakla görevli mahkemenin takdir hakkını kullanır iken bölge şartlarına en uygun kararı vermesine imkan sağlayacaktır.

İmar uygulamalarının gerek yetkili idarelerce yapılması aşamasında, gerekse idari yargı yerlerince yapılan yargılama esnasında ülkemizin farklı coğrafi bölgelerinde, çok farklı geleneklerden ve kültürlerden gelen insanların yaşadığı, bölgelerimizin sosyoekonomik yönden çok büyük farklılıklar gösterdiği gerçeği altında, bölge şartlarına uygun değerlendirmelerin yapılması gerekmektedir.

Bunun önemli bir aracı olarak, gerek demokratik bir yerindelik denetimi gerekse bölge insanının düşüncelerinin, sosyoekonomik değer yargılarının imar uygulamalarına ve devamında konu edilebileceği mahkeme kararlarına ışık tutacak hale getirilerek, somutlaştırılması “kent konseylerinden”** geçmektedir.

* Yerindelik denetiminin klasik tanımı, idarenin tasarrufunda olan, idarenin takdir yetkisinin ve uzmanlığının gereği olarak idarece yapılması gereken denetimdir.

* Kent Konseyleri, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 26313 sayılı Kent Konseyi Yönetmeliği'ne dayanarak kurulmuş yapılardır. Kuruluş amaçları; “kent yaşamında, kent vizyonunun ve hemşehricilik bilincinin geliştirilmesi, kentin hak ve hukukunun korunması, sürdürülebilir kalkınma, çevreye duyarlılık, sosyal yardımlaşma ve dayanışma, saydamlık, hesap sorma ve hesap verme, katılım, yönetim ve yerinden yönetim ilkelerini hayata geçirmek”tir. Merkezi yönetimin, yerel yönetimin, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarının ve sivil toplumun ortaklık anlayışıyla, hemşehricilik hukuku çerçevesinde bulunduğu; kentin kalkınma önceliklerinin, sorunlarının, vizyonlarının sürdürülebilir kalkınma ilkeleri temelinde belirlendiği, tartışıldığı, çözümlerin geliştirildiği ortak aklın ve uzmanlaşmanın esas olduğu demokratik yapılar ile yönetim mekanizmalarını ifade eder.

Kent konseyi; merkezi yönetimi, yerel yönetimi, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarını ve sivil toplumu ortaklık anlayışı ile buluşturmak üzere, mahallin en büyük mülki idare amiri veya temsilcisi, belediye başkanı veya temsilcisi, sayısı 10’u geçmemek üzere kamu kurum ve kuruluşların temsilcileri, mahalle muhtarları, belediye teşkilatını kurmuş olan siyasi partilerin temsilcileri, üniversitelerden gelen temsilci, kamu Kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarının, sendikaların, noterlerin, baroların ve ilgili dernekler ile vakıf temsilcileri ile kent konseyince kurulan meclis ve çalışma gruplarının temsilcilerinden oluşur.

Kent konseyinin çalışma ilkeleri ise şöyle sıralanabilir. YG21 süreci kapsamında (1992 yılında Rio de Janeiro’da yapılan Birleşmiş Milletler Çevre ve Kalkınma Konferansı’nın bir sonucu olarak karşımıza çıkan, 21’nci yüzyıl gündemini oluşturmayı amaçlayan, tüm insanların temel ihtiyaçlarının karşılanmasını, yaşam standartlarının iyileştirilmesini, eko sistemlerin daha iyi korunmasını ve daha güvenli, huzur dolu bir geleceğe giden yolun yapı taşlarının döşenmesini, sürdürülebilir gelişme ve sürdürülebilir kalkınmayı hedefleyen bir eylem planıdır.),

Kent konseylerinde alınacak kararların uygulamalara yansıtılması, mevcut denetim eksikliğini ortadan kaldıracak, gerek idareden kaynaklanan karar/takdir hatalarını en aza indirecek, gerekse yargılama esnasında yargı yerlerince göz önünde bulundurularak verilen kararlarda “mahkemenin takdirini” değil, “halkın takdirini” yansıtan kararların ortaya çıkmasına imkan sağlayacaktır.

Kent konsey kararlarının bu konuda dikkate alınması, ülkemizde yakın zaman öncesine kadar yaşanan ve Anayasa’da yapılan düzenlemelerle** teorik olarak ortadan kaldırılan yargı yerleri tarafından yapılan yerindelik denetimlerini fiilen de ortadan kaldıracaktır.

İdari yargı yerlerince yapılan yargılamalarda, mahkemenin takdir yetkisini kullanacağı durumlarda, uygulamaların konsey kararlarına uygunluğunu incelemek sureti ile birçok tartışma daha başlamadan sona erecektir.

kentine sahip çıkma, aktif katılım ve çözümde ortaklık ilkelerinin bütünlüğünde, kentlerin yaşanabilir bir geleceğe taşınmasına katkıda bulunmak, Türkiye Cumhuriyeti Devletinin imzaladığı ve onayladığı Birleşmiş Milletler Zirveleri ile diğer Uluslararası sözleşmelerde kent ve kent yaşamına yönelik temel ilkeleri hayata geçirmek, Kent vizyonunun ve hemşehrlik bilincinin geliştirilmesi, kentin hak ve hukukunun korunması, sürdürülebilir kalkınma, çevreye duyarlılık, sosyal yardımlaşma ve dayanışma, saydamlık, hesap sorma ve hesap verme, katılım ve yerinden yönetim ilkelerini ön planda tutmak, Uluslararası gelişmeleri ve ülke koşullarını gözeterek, tarafsız bir yaklaşımla görüş ve önerilerini oluşturmak, katılımcılığı ve ortak akla dayanan uzlaşmayı esas almak, değişimi ve yenilikleri önceden fark ederek sonuç odaklı çalışma kültürünü benimsemektir.

** Anayasa, “Madde 125 - ... İdarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolu açıktır. (Değişik cümle: 07/05/2010-5982 S.K./11. md.) Yargı yetkisi, idarî eylem ve işlemlerin hukuka uygunluğunun denetimi ile sınırlı olup, hiçbir surette yerindelik denetimi şeklinde kullanılamaz. Yürütme görevinin kanunlarda gösterilen şekil ve esaslara uygun olarak yerine getirilmesini kısıtlayacak, idari eylem ve işlem niteliğinde veya takdir yetkisini kaldırarak biçimde yargı kararı verilemez....” Hükmündedir. (URL.1)

BEŞİNCİ BÖLÜM

DEVREK İLÇESİ SOMUT ÖRNEĞİ’NİN İRDELENMESİ VE KONUNUN İDAREMİZ AÇISINDAN ELE ALINMASI

Çalışmanın önceki bölümlerinde değinilen hususları somutlaştırmak açısından bu örneği irdelemek yerinde olacaktır. Yine konunun idarelerimiz açısından değerlendirilmesi bu bölümde yapılarak, çalışmanın konusunu oluşturan imar uygulamalarının iptaline yönelik mahkeme kararlarının tescil şekli ve hükümleri ile İdaremizin bu davalar karşısındaki genel görüşü bu bölümde irdelenecektir.

Çalışmanın yukarıdaki bölümlerinde imar uygulamalarının iptaline ve devamında uygun şekilde geri dönüşümüne ilişkin yapılan tespitler adım adım Devrek ilçesi örnek uygulamalarında, gerek uygulamayı yapan yetkili idare, gerekse yargı yeri tarafından hayata geçirilmiştir.

Sonuç olarak mülkiyet hakkı ile günümüzde bundan ayrı düşünülemeyen diğer hususların ne şekilde zarar gördüğü somut olayla bir kez daha gözler önüne serilmektedir.

5.1. ÖRNEĞİN İNCELENMESİ

Bu çalışmanın konusunu teşkil eden somut olayda, Zonguldak İli Devrek İlçesi İsmetpaşa Mahallesi Hacı Abdullah Sabri Efendi Sokak’ta bulunan 54 ada 103, 104, 105, 106, 107, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125 ve 126 nolu parseller üzerinde Devrek Belediyesi Encümeni’nin 20/01/2009 tarih ve 2009/12 numaralı kararı ile 2981 Sayılı Kanun’un 10/c maddesi uygulaması yapılmış olup, tapuya tescili yapılan bu imar uygulaması Danıştay tarafından onanan Zonguldak İdare Mahkemesi’nin 2009/1218 esas ve 2010/119 numaralı kararı ile iptal edilmiş, aynı taşınmazlar üzerinde bu defa Devrek Belediyesi Encümeni’nin 07/07/2011 tarih ve 2011/95 numaralı kararı ile 3194 Sayılı Kanun’un 18. maddesi uygulaması yapılmış, tapuya tescili yapılan bu imar uygulaması yine Zonguldak İdare Mahkemesi’nin 2011/2070 esas ve 2012/468 numaralı kararı ile iptal edilmiş, aynı taşınmazlar üzerinde bu defa da Devrek Belediyesi Encümeni’nin 09/08/2012 tarih ve

2012/115 numaralı kararı ile 3194 Sayılı Kanun'un 18. maddesi uygulaması ile 3290 Sayılı Kanun'un Ek-1. maddesi uygulaması yapılarak tapuya tescil edilmiş olup bu uygulamanın da yeni bir iptal davasına konu edildiği ve derdest davasının devam ettiği tespit edilmiştir.⁷³

Konu taşınmazlar üzerinde yapılan ilk uygulama, Devrek Belediyesi Encümeni'nin 20/01/2009 tarih ve 2009/12 numaralı kararı ile 2981 Sayılı Kanun'un 10/c maddesi uygulamasıdır. İmar uygulaması usulüne uygun olarak kesinleşmiş ve tapu siciline tescili gerçekleştirilmiştir.

Bu uygulama ile yapılaşmaya uygun olmayan kadastro parsellerinden "arsa" vasfında yapılaşmaya uygun imar parsellerinin üretilmesi amaçlanmıştır. Bölgenin en temel mülkiyet özelliklerinin başında, taşınmazların malikleri tarafından genel olarak taksim ve paylaşmaya gidilmemesi nedeni ile mülkiyetlerin birden fazla kişiden oluşan müşterek mülkiyet halinde olması gelmektedir.

Bu durumda taşınmazlar üzerinde yapılan uygulamada esasen amaç 2981 Sayılı Kanun'un 10/c maddesindeki genel amaca hizmet etmek ile birlikte bu maddenin ön gördüğü hissenin bedele dönüştürülmesi sürecini çalıştırarak imar planına uygun yapı parselleri elde etmektir. Bir nevi yapılan iş, paylı mülkiyet ilişkisinin ortadan bu yolla kaldırılması ve imarlı parselleri müstakil olarak elde etmektir.

Ancak tapuya tescili yapılan bu imar uygulaması Zonguldak İdare Mahkemesi'nin 2009/1218 esas ve 2010/119 numaralı kararı ile iptal edilmiştir. Mahkemenin iptal gerekçesinde "...taşınmazların 2981 Sayılı Kanun'un 10/c maddesi uyarınca parselyona tabi tutulduğu, 2981 Sayılı Kanun'un 10/c maddesi uyarınca yapılan uygulamanın, uygulamanın yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına dayalı olarak yapıldığı anlaşılmaktadır. 2981 Sayılı Kanun'un 10/c maddesi uygulamasının yasada belirtilen şartlar uyarınca usulüne uygun olarak hazırlanmış ıslah imar planına dayalı olarak yapılabilmesi mümkündür. ... dava konusu işlemde hukuka uygunluk bulunamamaktadır..."⁷⁴ hükmü kurularak imar uygulaması iptal edilmiş ve karar Danıştay denetiminden geçerek onanmıştır.

⁷³ Yetkili kişi, Devrek Belediyesi İmar Müdürlüğü, Sözlü görüşme, 2013.

⁷⁴ Zonguldak İdare Mahkemesi'nin 2009/1218 Esas ve 2010/119 karar sayılı ilamı

İptal kararından sonra yapılması gereken gerek bu çalışma ile ortaya konan hususlar ve gerekse genel kabul gören uygulamaların ışığı altında, idarî yargılama hukuku doktrini ve Danıştay içtihatlarına göre yerleşmiş olan durum, ilgili idarenin iptale yönelik yargı kararına uygun olacak şekilde taşınmazlar üzerinde bulunan aynı ve şahsi hakları dikkate almak sureti ile kadastral parsellere dönüşü sağlayarak, hemen akabinde (uygulamada geri dönüş dosyası ile birlikte hazırlanan) ikinci imar uygulamasının yapılması gerekmektedir.

Esasen konu parseller üzerinde yapılan diğer uygulamalarda, bu kararın sonucuna göre yeniden yapılan imar uygulaması niteliğindedir. Devrek Belediyesi, iptal edilen imar uygulamasının yerini alacak şekilde aynı taşınmazlar üzerinde bu defa 07/07/2011 tarih ve 2011/95 numaralı encümen kararı ile 3194 Sayılı Kanun'un 18. maddesi uygulaması yapmıştır. İmar uygulaması usulüne uygun olarak kesinleşmiş ve tapu siciline tescili gerçekleştirilmiştir.

Bu uygulama ile yukarıda bahis edilen ve ıslah imar planı bulunmayan alanlarda yapılan 2981 Sayılı Kanun'un 10/c maddesi uygulaması ile yapılan hata ortadan kaldırılmış, konu taşınmazlar üzerinde mevcut uygulama imar planına dayanan 18. madde uygulaması yapılmış olup, bu imar uygulaması da temyiz edilmeksizin kesinleşen Zonguldak İdare Mahkemesi'nin 2011/2070 esas ve 2012/468 numaralı kararı ile iptal edilmiştir.

Mahkeme iptal gerekçesinde "...mülkiyeti davacılar a ait taşınmazın bulunduğu alanında imar uygulaması yapılmasına ilişkin Devrek Belediye Encümeni'nin 07.07.2011 tarih ve 2011/95 sayılı kararının iptali istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı, aynı alanda imar uygulaması yapılmasına ilişkin encümen kararının iptali istemiyle davacılar tarafından açılan davada mahkememizce 08.02.2010 tarih ve E: 2009/1218, K: 119 sayılı kararı ile iptal kararı verilmesine rağmen davalı idarece bu kararın gereği yerine getirilerek kadastral parsellere dönüş yapılmadan dava konusu karar ile imar uygulamasına gidildiği, 327 ada 11 parseldeki 278/2400 oranındaki belediye hissesinin de kapanan kadastral yoldan ihdas edildiği anlaşılmıştır.... Bu durumda mahkememizce verilen karar ile iptal edilen encümen kararına dayanarak yapılan imar uygulamalarının iptal edilerek kadastral parsellere dönüldükten sonra kadastral parsellerin esas alınması sureti ile imar uygulaması yapılması ve kapanan kadastral yolunda doğrudan davalı belediye adına ihdas edilmeyip, düzenlemeye giren taşınmazlardan daha az oranda düzenleme ortaklık payının alınmasını sağlayacak şekilde kamu alanlarına ayrılan yerlere dâhil edilmesi gerekmekte iken bu hususlara uyulmaksızın tesis edildiği

saptanan dava konusu işlemlerde hukuka aykırık bulunmamıştır...⁷⁵ hükmünü kurarak uygulamayı iptal etmiştir.

Bu uygulama ile hedeflenen öncelikli husus, iptal kararında belirtilen hususlar doğrultusunda imar uygulamasının sonuçları ile birlikte taşınmazlar üzerinde yeni kurulan aynı ve şahsi hakları da gözetecek (geri dönüşüm cetvellerinin oluşturulması ve oluşturulan geri dönüşüm cetvellerinde ortaya konan taşınmazlar üzerinde) yeni bir uygulamanın yapılmasıdır. Ancak son uygulamada geri dönüşüm cetvellerinin oluşturulması hususunda encümen kararında gerekli açıklamalar yapılmamış ve yapılan uygulamada kadastral parsellerin ihyası yoluna gidilmemiş olduğu gerekçesi ile imar uygulaması iptal edilmiştir.

Devrek Belediyesi tarafından bu defa da aynı taşınmazlar üzerinde 09.08.2012 tarih ve 2012/115 numaralı encümen kararı ile 18. madde uygulaması yanında 3290 Sayılı Kanun'un Ek-1. maddesi uygulaması yapılarak tapuya tescil edilmiştir. Yine bu uygulamanın da yeni bir iptal davasına konu edildiği ve derdest davasının devam ettiği yukarıda belirtilmiştir.

5.2. KONUNUN İDAREMİZ AÇISINDAN ELE ALINMASI

Çalışmaya konu edilen imar uygulamalarına yönelik gerek imar planlarının oluşturulmasında, gerek imar uygulamalarının yapımına ve kesinleştirilmesine yönelik çalışmalarda İdarelerimizin öncelikli bir görevi bulunmamaktadır.

3194 Sayılı Kanun ile bu kanuna ait uygulama yönetmeliğinde belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, bu alanların dışında valilikler, yetkili kurullarının kararları ile; 5 yıllık imar programlarında öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, yeterli miktarda arsayı, konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etmek ve uygulamasını yapmak mecburiyetindedirler.

İdarelerimizin görevi ise, parselasyon plânlarının uygulama mevzuatları kapsamında yetkili kurullarca onanarak, gerekli askı ilan işlemlerinin tamamlanması sureti ile usulüne uygun olarak kesinleştikten sonra teknik kontrollerinin yapılması için Kadastro Müdürlüklerine gönderilmek sureti ile başlamaktadır. İmar uygulama dosyaları Kadastro

⁷⁵ Zonguldak İdare Mahkemesi'nin 2009/1218 Esas ve 2010/119 karar sayılı ilanı

Müdürlüklerimiz tarafından yapılan teknik kontrollerden sonra, tapu siciline tescil edilmek üzere Tapu Müdürlüklerine gönderilmektedir. Tapu Müdürlüklerimiz tarafından bir takım hukuki kontroller yapıldıktan sonra, işlem yevmiye defterine kayıt etmek sureti ile 3194 Sayılı Kanun'un 19. maddesindeki düzenlemeye istinaden ilgililerinin muvafakati aranmaksızın, tapu sicilleri planlara göre resen tanzim ve tesis edilirler.

Çalışmanın önceki bölümlerinde de detaylı olarak ele alındığı üzere kamu kurumu niteliği taşıyan belediyelerin, valiliklerin, bakanlıkların ve plan yapma yetkisi verilmiş başkaca kamu kurum ve kuruluşlarının almış oldukları imar ve planlama kararları ve bu kararların uygulanması sonucu ortaya çıkan hukuki sorunların çözüm yeri idari yargı yerleri olup buna paralel olarak planlama ve imar konularında yetkili kamu kuruluşlarının bu türden işlemleri üzerindeki yargı denetimi de idari yargı denetimidir.

İmar uygulamalarına yönelik açılacak davalarda husumetin, uygulamaya yönelik idari kararı alan idareye yöneltileceği 2577 Sayılı Kanun ile Danıştay'ın yerleşmiş uygulamalarında ortaya konmuştur. İmar uygulama iptalleri hususunda idaremize yöneltilen davalarda, İdaremizin bu davaların tarafı olmadığı Hukuk Müşavirliğimizin de birçok savunmasına ve görüşüne konu edilmiştir⁷⁶.

Bunun yanında İdaremizin imar uygulamalarının tescil makamı olması sebebi ile imar uygulamalarının iptaline yönelik usulüne uygun kesinleşmiş mahkeme kararlarının uygulanması aşamasındaki birtakım hususlar İdaremizi yakından ilgilendirmektedir.

İptal kararları neticesinde doğrudan bu kararların İdaremiz tarafından karşılanması mümkün değildir. İmar uygulamasının iptaline ilişkin kesinleşmiş bir mahkeme kararının İdaremize gönderilmesi halinde, konu parsellerin “beyanlar hanesine” bozma kararı ile ilgili gerekli belirtmenin yapılması gerekmekte olup, bu husus üçüncü şahısların haklarını korumak bakımından Tapu Müdürlüklerimizde yerleşmiş bir uygulama olarak karşımıza çıkmaktadır (Koçak, Beyaz, 2011:382).

Esasen imar uygulamalarının iptaline ilişkin kararlardan sonra yapılması gereken gerek bu çalışma ile ortaya konan hususlar ve gerekse genel kabul gören uygulamaların ışığı altında yerleşmiş olan durum, ilgili idarenin iptale yönelik yargı kararına uygun olacak şekilde

⁷⁶ Örnek yazı: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Hukuk Müşavirliği'nin 14/9/2004 Tarih ve B.09.1TKG0610000-013-04-507/4224 sayılı yazısı

taşınmazlar üzerinde bulunan aynı ve şahsi hakları dikkate almak sureti ile uygulama öncesi parsellere dönüşü sağlayarak, hemen akabinde (uygulamada geri dönüş dosyası ile birlikte hazırlanan) ikinci imar uygulamasının yapılmasıdır.

Konu ile ilgili benzer nitelikte bir görüşünde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü, "...bir alanda ilk defa yapılmış olan parselasyon işleminin yargı kararıyla iptal edilmesinden sonra, düzenleme öncesi kadastral mülkiyete yani ilk kadastral parsel (kök parsel) dönülmesi ve yargı kararının gerekçesi dikkate alınarak söz konusu alanda yeniden parselasyon işlemi yapılması gerektiğinden, kadastral durum dikkate alınmak suretiyle yapılması gereken düzenlemenin, iptal edilerek yok hükmünde sayılan imar parselleri üzerinden yapılması mümkün bulunmamaktadır..." diyerek imar uygulama iptalleri sonrasında nasıl bir yol izlenebileceğini göstermiştir.⁷⁷

Yine konu ile ilgili benzer nitelikte bir görüşünde Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü, "...yürütmeyi durdurma kararlarına ilişkin tapu kayıtlarına uyarıcı belirtme yapıldığı, dava sonucu ilgili idarece yapılacak işlemin beklenildiği, iptal kararları karşısında da gerek taleple gerekse resen yapılan uygulamaların ilgili idarece aynı yasal prosedür ile iptal edilerek geriye dönüşün sağlanması ve iptal gerekçelerini dikkate alan yeni bir uygulama yapılması gerektiği yönünde ilgililerin idareye başvurusunun sağlanması..." şeklinde imar uygulama iptalleri sonrasında nasıl bir yol izlenebileceği gösterilmiştir.⁷⁸

Konuya ilişkin İdaremizin uygulamaları da yukarıda belirtilen hususlara uygun olarak devam etmektedir. Şöyle ki;

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü XIX. Bölge Müdürlüğü'nün 22.01.2009 tarihli yazısı özetle "...Ancak söz konusu durumda yapılan imar uygulamasının Zonguldak Bölge İdare Mahkemesi kararıyla bozulmuş olmasının kurumumuzca bir bağlayıcılığı olmamakla birlikte İmar Kanunu'nun 19. maddesi gereğince kadastral parsellere dönüştürülmesi mümkün olmamakla birlikte imar uygulamalarından geri dönüşümün zorunlu olduğu hallerde, uygulamanın yapıldığı mahalle göre belediye veya il encümeni kararı gerekmekte olup, mevcut imar parsellerinde yer alan aynı ve şahsi hak sahiplerini de dikkate almak suretiyle,

⁷⁷ Örnek Yazı: Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü'nün 23.02.2010 tarih ve 1718 sayılı yazısı

⁷⁸ Örnek yazı: Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğü'nün 21.07.2010 tarih ve 20821 sayılı yazısı

mahkeme kararı doğrultusunda Devrek Belediyesince geri dönüşüm cetvelleri ile birlikte aynı anda yapılacak yeni bir imar uygulaması ile mahkeme kararının uygulanması mümkündür...⁷⁹ şeklinde olup, yine aynı Müdürlüğün 10.06.2008 tarihli benzer bir yazısı da “...Buna göre; gerek teknik yönden ve gerekse hukuki yönden infazının mümkün olmadığı tespit edilmesi durumunda; mevcut imar parsellerinde yer alan ayni ve şahsi hak sahiplerini de dikkate almak suretiyle, Tosya Belediyesince geri dönüşüm cetvelleri ile birlikte aynı anda yapılacak yeni uygulamaya ait dağıtım cetvellerinin de hazırlanarak ayrı ayrı kesinleştirilmesi halinde, geri dönüşümlerinin yapılmasını müteakiben yeni bir imar uygulaması ile mahkemenin iptal gerekçesine konu kadastro parsellerinin bulunduğu kadastro adalarını eski haliyle ihdas edip oluşturduktan sonra kalan kısmın yeni bir imar uygulaması ile işleme yön verilmesi hususunda;...⁸⁰ şeklindedir.

İdare Mahkemelerince uygulamaların iptaline ilişkin verilen kararlar karşısında ilgili idarelerce bu iptal kararları uyarınca daha önce yapılan imar uygulamasının kısmen veya tamamen yeniden düzenlemeye konu edilmesi ilgili idarenin yetki ve sorumluluğunda bulunmakla birlikte, idare tarafından yalnızca uygulama öncesi duruma dönülmesine karar verilerek geri dönüş cetvellerinin tanzim edilip kadastro parsellerinin oluşturulması mümkün olmayıp, geri dönüş cetvellerinin ve bunlar üzerinden yapılacak yeni uygulamaya ilişkin dağıtım cetvellerinin ayrı ayrı düzenlenerek (mevcut imar parsellerinde ayni ve şahsi hak iktisap edenleri de dikkate almak kaydıyla) yasal prosedür çerçevesinde gerekli ilan ve tebligatlar yapılarak kesinleştirilmesi halinde tescillerin yapılması mümkündür. Bu nedenle, sadece tescilli imar uygulamasının geri dönüşüne yönelik yapılan uygulamanın tesciline yönelik talebin karşılanması mümkün bulunmamaktadır. Bununla birlikte, söz konusu imar uygulaması sonucu oluşan imar parsellerinin tapu kütüğü beyanları hanesine bahse konu mahkeme kararının varlığı yönünde Tapu Sicili Tüzüğü'nün 52/2. maddesi uyarınca beyan belirtmesi yapılması gerekmektedir (Arslan, 2013).

⁷⁹ Örnek yazı: Tapu ve Kadaströ Genel Müdürlüğü XIX. Bölge Müdürlüğü'nün 22.01.2009 tarihli yazısı

⁸⁰ Örnek yazı: Tapu ve Kadaströ Genel Müdürlüğü XIX. Bölge Müdürlüğü'nün 10.06.2008 tarihli yazısı

SONUÇ

İmar uygulamalarının insan ve toplum hayatına etkilerinin ne denli büyük olduğu bu çalışma ile tekrar ortaya konulmuştur. İmar uygulamaları amaçlarına uygun olarak yapıldığında hem yerel yönetimler, hem taşınmaz sahipleri, hem de kentte yaşayanlar açısından büyük faydalar sağlamaktadır.

Uygulamalar ile evveliyatında plansız olarak çarpık yapılaşmaya konu edilmiş, gerekli sosyal donatıları içerisinde barındırmayan yerleşim alanları, yapılan uygulamalardan sonra imara uygun, modern kentin ihtiyaç duyduğu hizmet alanlarına sahip, yatırım yapılmaya elverişli alanlar olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bu alanlarda mülkiyet hakları yeniden tanımlanmış, özellikle çok malikli, küçük hissedarların bulunduğu sahalarda, gerekli ferdileştirme ve hisselerin bedele dönüştürülmesi sağlanmış olup taşınmazlar tasarruf edilebilir hale getirilerek büyük oranda değer artışları da ortaya çıkmıştır.

İmar uygulamalarının iptalleri neticesinde insan ve toplum hayatını ve kamusal düzeni bozan birçok sonucun ortaya çıktığı bu çalışma ile teyit edilmiştir.

İmar uygulamalarının iptalleri neticesinde, toplumu oluşturan gerçek ve tüzel kişiler, en doğal hakları olan ve Anayasa ile tüm alt hukuk normlarının korunmasıyla korunan mülkiyet haklarından mahrum kalmışlardır. Düzenlemelerin amaçları doğrultusunda çözülmesi beklenen problemlerin ortadan kaldırılması gerekirken, idari/adli yargı yerleri ile toplumun ve kamu idarelerinin taraf oldukları büyük bir hukuki kargaşa ortamı oluşmaktadır.

Toplum, imar uygulamaları ile yapılan düzenlemelere hemen reaksiyon göstermiş, verilen yapı hakları ve izinleri doğrultusunda, bu alanlarda süratli bir yapılaşma ve buna bağlı birçok yatırım ortamı doğmuştur. İnsanlar, bu bölgelerde gerek yerleşme ve gerekse yatırım amacı ile birçok kararlar almışlar ve belki de mevcut evlerini, araçlarını veya iş yerlerini satarak buralarda yerleşme veya ticaret yapmak üzere bölgeye gelmişlerdir. İmar uygulamasının iptali ile esasen bütün bu projelerin temel dayanağı olan mülkiyet hakkı yolsuz ve tartışılır hale gelerek, insanlar bir nevi karamsarlığa sürüklenmişlerdir. Bu durumun sonuçlarının ayrıca sosyal açıdan değerlendirilmesi bile başlı başına ayrı bir çalışmanın konusunu teşkil etmektedir.

Çalışmada, çeyrek asra yakın zamandır, imar uygulamaları ve bunların sonucunda açılan davalar neticesinde mülkiyet hakkı kullanılmayan taşınmazlara ilişkin örnekler sıkça karşımıza çıkmıştır. İnsan ömrü üzerinde çocukluk ve ihtiyarlık dönemlerinin dışında kalan, aktif olarak çalışılacak, kararlar alınacak, geleceklerin planlanacağı ömür süresine, bu zamanın oranlanması halinde, esasen sorunun daha büyük olduğu ortaya çıkmaktadır. İnsan, aktif ömrünün neredeyse yarısında taşınmazını gerektiği gibi tasarruf edememekte, hayatını planlayamamaktadır.

Bu konuda küçük bir örnekle durumun tespiti daha kolay olacaktır. Zonguldak İli'nin konumu ve bölgesel maden yatağı olması sebebi ile kent merkezinin büyük bir bölümü Havza-i Fahmiye Kanunu (Taşkömürü Havzalarının Korunması Kanunu) kapsamında tescil harici durumunda olup, yine kent merkezinin belirli bir bölümü de ormanlık saha olarak bulunmaktadır. Geriye kalan saha içerisinde kente, belli başlı yapılaşacak ve yerleşecek alanların varlığının azlığı aşikâr olmakla, bu bölgede yapılan büyük çaplı bir imar uygulamasının iptali ile kentin en gözde ve sınırlı sayıda bulunan yerleşkelerinin mülkiyetinden de bahis edilemeyecektir. Bu durumun sonuçlarının kenti tamamen etkileyecek çapta olacağını tahmin etmek çok da zor değildir.

İmar uygulamalarının iptallerinin en büyük etkilerinden birisi de, müteahhitler ve yan sektör yatırımcıları açısından ortaya çıkmaktadır. Uygulama sonucunda oluşan parsellere verilen imar hakları, verilen inşaat ruhsatları ile hayata geçirilmiş, taşınmazlar üzerine inşa edilecek yapılara ilişkin etüt ve proje çalışmaları tamamlanmış, taşınmazlar üzerine binalarda inşa edilmeye başlanmıştır. İptal kararları neticesinde inşa çalışmaları her seferinde durdurulmuş ve inşaat alanları mühürlenerek kapatılmıştır. Bunun sonucunda yatırımcıların sermayesi etkin şekilde kullanılmamış ve gelecek belirsiz olduğundan yeni projeler de geliştirilememiştir.

Uygulama iptallerinin mülkiyet hakkından kaynaklanan maddi sonuçları dikkate alındığında, tüm ülkedeki toplam kaybın değerinin çok büyük olduğu şüphesizdir. Özellikle uygulamalara konu bölgelerin ekonomik atılımlarının çok güçlü olmadığı, kayıpların büyük boyutlarda olduğu sonucunu tahmin etmek pek de zor olmayacaktır.

Uygulama iptallerinin diğer önemli bir sonucu da tapu sicili açısından ortaya çıkmaktadır. Tapu siciline güven ilkesi, iptal edilen her uygulama ile birlikte biraz daha zedelenmekte ve uygulamalardan hemen sonra malik olan kişiler açısından iptaller

neticesinde olumsuz sonuçlar ortaya çıkmaktadır.

Gerek incelenen Devrek İlçesi örneğinin sonuçları ve gerekse genel olarak imar uygulamalarının iptalleri neticesinde ortaya çıkan tüm sonuçlar birbirinden çok farklılıklar göstermemektedir. İmar uygulamalarının sosyal çevresini çok hızlı bir şekilde etkilemesi, sermaye hareketlerinin verimliliğini doğrudan etkilediği, kamu kurumları açısından önemli bir zamanlama ve planlama işlevi gördüğü, prestij kaybına veya kazanımına neden olduğu, tapu sicilini de doğrudan etkilediği dikkate alındığında;

İmar uygulamalarının yasal dayanakları ve uygulama amaçlarının çok iyi bilinmesi ve hızlı kentleşmenin yaşandığı, alt yapılı arsaya hızla ihtiyaç duyulduğu ve yapılaşmanın hızlı arttığı günümüz koşullarında imar uygulamalarının çok titiz bir şekilde yapılması gerekmektedir. Planlanan yörenin bugünkü durumunun, gelecekteki imkânlarının ve gelişme yönünün en doğru şekilde öngörülmesi ile yöre halkına en iyi yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla, kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve karakterini yansıtan, halkın sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamaya yönelik imar uygulamalarının hayata geçirilmesi gerektiği bu çalışma ile bir kez daha ortaya çıkmaktadır.

KAYNAKÇA

Abama, Muhittin, **Açıklamalı ve İctihatlı İmar Kanunu ve Uygulaması**, Ankara, Cansu Yayıncılık, 2. Baskı, 1990.

Aslantaş, Gül Filiz Ercan, Şimşek, Özlem, Berberoğlu, Ahmet, **İmar Hukukunda Arazi ve Arsa Düzenlemesi (Parselasyon)**, Ankara, Yetkin Kitapevi, 2006.

Arslan, Sabahattin, **İmar Uygulamalarında Geri Dönüşüm**, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı, Ankara, 2013, (Erişim) (<http://www.tkgm.gov.tr/tr/tapu>), 03.01.2014

Erdoğan, Saffet, Ergen Cafer, **3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Uygulamalarının Yasal Dayanakları Yönünden İncelenmesi**, Mevzuat Dergisi, Sayı 8, Eylül, 2003, (Erişim) (<http://www.mevzuatdergisi.com/2005/09a/03.htm>), 14.10.2013.

Ergen, Cafer, **Arazi ve Arsa Düzenlemeleri**, Ankara, Seçkin Yayınevi, 2006.

Ersoy, Melih, Keskinok, Çağatay, **Mekan Planlama ve Yargı Denetimi**, Ankara, Yargı Yayınevi, 2001.

James E. Thorold Rogers, **Adam Smith, An Inquiry Into the Nature and Causes of the Wealth of Nations (Milletlerin Zenginliğinin Doğası ve Sebepleri Hakkında Araştırma)**, Oxford, The Clarendon Press, 1869, cilt. I, s. 15, 125, 349, 359-60; cilt. II, s.1, 23-5, 28-9, 272-3, (Erişim) (<http://www.dusuncetarihi.com/makale/milletlerin-zenginligi-1>), 11.10.2013.

Kalabalık, Doç. Dr. Halil, **İmar Hukuku Dersleri**, Ankara, Seçkin Yayınevi, 4. Baskı, 2012.

Kalabalık, Doç. Dr. Halil, **İmar Hukuku**, Ankara, Seçkin Yayınevi, 2005.

Kapan, Gazi, **İmar Mevzuatı**, Ankara, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını, 1998.

Karavelioğlu, Celal, **Değişiklik Açıklamalı ve İctihatlı İmar Kanunu 18. Madde Uygulaması, Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Parselasyon**, Ankara, Sözkese Matbaacılık, 3. Baskı, 2004.

Kardeş, Salahaddin, **Ansiklopedik Hazine Malları Sözlüğü**, Ankara, Maliye Bakanlığı Araştırma, Planlama, Koordinasyon Kurulu Başkanlığı, 2004.

Koçak Hüseyin, Beyaz, Metin, **3194 Sayılı Kanununun 18'inci Maddesi Gereğince İmar Uygulamaları**, Ankara, Birlik Matbaacılık, 4. Baskı, 2011.

Oğurlu, Yücel, **İmar Planlarının Değiştirilmesinin Ruhsat ve Süren İnşaatlara Etkisi Konusunda Çözümler: “Aykırı Kullanım Hakkı” ve “Kazanılmış Parselleme Hakkı”**, 2012, (Erişim) (<http://www.idare.gen.tr/ogurlu-imar.htm>), 14.10.2013.

Sarı, Mehmet, **İmar Uygulamalarında Bedele Dönüştürmeler**, İstanbul, Kadir Has Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Yüksek Lisans Programı Tezi, 2008.

Türkdoğan, Sezgin, **3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine Göre Arazi ve Arsa Düzenlemesi**, Ankara, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 2009.

URL.1. <http://www.mevzuat.gov.tr/Kanunlar.aspx>, (14.10.2013).

URL.2. <http://www.mevzuat.gov.tr/Yonetmelikler.aspx>, (14.10.2013).

URL.3. http://tr.wikipedia.org/wiki/Mülkiyet_hakkı, (15.10.2013)

Yuncu, L. Demet, **Sosyal Politika Forumu Araştırma Raporu**, İstanbul, Boğaziçi Üniversitesi, 2011. (Erişim) (<http://www.spf.boun.edu.tr/docs/discussionpaper4.pdf>), 14.10.2013.

Danıştay 1. Dairesi'nin Esas: 1988/336 Karar: 1988/355 Tarih: 19.12.1988, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1989/901 Karar: 1990/477 Tarih: 28.03.1990, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1989/265 Karar: 1989/1913 Tarih: 11.10.1989, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1990/1511 Karar: 1992/749 Tarih: 27.02.1992, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1992/1205 Karar: 1993/826 Tarih: 05.03.1993, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1993/4629 Karar: 1994/2895 Tarih: 14.09.1994, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1993/714 Karar: 1993/5180 Tarih: 08.12.1993, **Kazancı -**

İçtihat Bilgi Bankası, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1993/2471 Karar: 1993/3934 Tarih: 05.10.1993, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1993/2471 Karar: 1993/3934 Tarih: 05.10.1993, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1994/335 Karar: 1994/1679 Tarih: 28.04.1994, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1994/1986 Karar: 1994/4142 Tarih: 10.11.1994, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1994/2996 Karar: 1994/3721 Tarih: 24.10.1994, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1996/5651 Karar: 1997/5364 Tarih: 27.11.1997, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1996/6035 Karar: 1997/5336 Tarih: 26.11.1997, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1997/5447 Karar: 1998/4661 Tarih: 19.10.1998, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1997/5781 Karar: 1998/6711 Tarih: 22.12.1998, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1997/810 Karar: 1998/460 Tarih: 21.01.1998, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1997/2333 Karar: 1998/388 Tarih: 20.01.1998, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1997/5436 Karar: 1998/6285 Tarih: 14.12.1998, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1997/384 Karar: 1998/438 Tarih: 21.01.1998, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1997/3703 Karar: 1998/2935 Tarih: 03.06.1998, **Kazancı -**

İçtihat Bilgi Bankası, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1998/4017 Karar: 1999/3968 Tarih: 14.09.1999, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1998/795 Karar: 1999/1545 Tarih: 17.03.1999, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1999/1215 Karar: 2000/1847 Tarih: 04.04.2000, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 1999/1868 Karar: 2000/3241 Tarih: 23.05.2000, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 2001/6013 Karar: 2002/6006 Tarih: 16.12.2002, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 2001/2999 Karar: 2003/1045 Tarih: 19.02.2003, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 2002/6073 Karar: 2004/3442 Tarih: 02.06.2004, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 2002/5617 Karar: 2004/1412 Tarih: 10.03.2004, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 2002/2368 Karar: 2003/5127 Tarih: 24.10.2003, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 2002/2857 Karar: 2003/5230 Tarih: 28.10.2003, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 2004/8126 Karar: 2007/841 Tarih: 13.02.2007, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 2004/5446 Karar: 2006/1146 Tarih: 15.03.2006, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 2005/6177 Karar: 2006/598 Tarih: 15.02.2006, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 2006/2217 Karar: 2008/2361 Tarih: 16.04.2008, **Kazancı -**

İçtihat Bilgi Bankası, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin Esas: 2009/8585 Karar: 2010/167 Tarih: 18.01.2010, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Danıştay 6. Dairesi'nin, Esas: 2010/2297, Karar: 2010/1020, Tarih: 08.11.2010, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Konya İdare Mahkemesi'nin Esas: 2001/1868 Karar: 2002/1594 Tarih 27.11.2002, (Erişim) (<http://www.kararara.com/danistay/6d/danistay7066.htm>), 11/10/2013.

İdari Dava Daireleri Genel Kurulu'nun Esas: 1996/755 Karar: 1998/160 Tarih: 27.03.1998, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

İdari Dava Daireleri Genel Kurulu'nun Esas: 1997/369 Karar: 1999/1 Tarih: 08.01.1999, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun Esas: 2009/106, 04.03.2009 Tarihli Kararı, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun, Esas: 2010/5-662, Karar: 2010/651, Tarih: 15.12.2010, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2003/2311, 2003/2548 Sayılı Kararı, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2004/14677, 2005/468 Sayılı Kararı, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2004/11454, 2004/12516 Sayılı Kararı, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2004/488, 2004/1294 Sayılı Kararı, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2006/3554, 2006/4865 Sayılı Kararı, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2007/12245, 2008/3832 Sayılı Kararı, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2007/8662, 2007/9207 Sayılı Kararı, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2011/3621, 2011/4500 Sayılı Kararı, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2011/12862, 2012/833 Sayılı Kararı, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2011/7741, 2011/9914 Sayılı Kararı, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2011/12865, 2012/969 Sayılı Kararı, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2011/90, 2011/982 Sayılı Kararı, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2012/7819, 2012/12280 Sayılı Kararı, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2012/6375, 2012/7335 Sayılı Kararı, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2012/7472, 2012/7249 Sayılı Kararı, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2012/312, 2012/685 Sayılı Kararı, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2012/12829, 2012/17003 Sayılı Kararı, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2012/10582, 2012/16572 Sayılı Kararı, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Yargıtay 4. Hukuk Dairesi'nin Esas: 1999/2788, 1999/3666 Sayılı kararı, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Yargıtay 4. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2012/8385, 2012/11521 Sayılı Kararı, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2010/11031, 2010/15798 Sayılı Kararı, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2010/11412, 2010/15473 Sayılı Kararı, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2011/2181, 2011/10028, Sayılı Kararı, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2012/3460, 2012/7286 Sayılı Kararı, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2010/3042, 2010/6904 Sayılı Kararı, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Yargıtay 16. Hukuk Dairesi'nin Esas: 2004/10242, 2005/10693 Sayılı Kararı, **Kazancı - İçtihat Bilgi Bankası**, (Erişim) (<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm>), 11/10/2013.

Zonguldak İdare Mahkemesi'nin Esas: 2009/1218, 2010/119 Sayılı Kararı,

Zonguldak İdare Mahkemesi'nin Esas: 2011/2070, 2012/468 Sayılı Kararı.