

T.C.
DANIŞTAY
İDARİ DAVA DAİRELERİ KURULU
YD İtiraz No : 2015/1064



İtiraz Eden (Davacı) : TMMOB Mimarlar Odası Başkanlığı

Vekili : Av. Berna Çelik Yeşilkaya
Konur Sok. No:4/2 - Kızılay/ANKARA

Karşı Taraf (Davalı) : Çevre ve Şehircilik Bakanlığı - ANKARA

Vekili : İ. Hukuk Müşaviri Bayram Keskin - aynı adreste

İstemin Özeti : Danıştay Altıncı Dairesince verilen yürütmenin durdurulması isteminin reddine ilişkin 22/01/2015 günlü, E:2014/6805 sayılı karara, davacı itiraz etmekte ve yürütmenin durdurulmasını istemektedir.

Danıştay Tetkik Hakimi : Ulya Emiroğlu

Düşüncesi : Uyumazlık konusu Yönetmelik maddesi ile öngörülen koşulların bugüne kadar hiç inşaatla başlanmamış durumlara ilişkin olması karşısında kazanılmış haklar kapsamında değerlendirilmelerine hukuken olanak bulunmadığı gibi eşit durumda olan kişilere farklı hukuk kurallarını tercih etme imkanı sağlayan dava konusu Yönetmelik maddesinde İmar Kanununun 1. Maddesinde belirtilen yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacına aykırı olduğu, bu itibarla itirazın kabulü gerektiği düşünülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Hüküm veren Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunca dosya incelendi, gereği görüldü.

Dava; Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Geçici 6. maddesi uygulamasının usul ve esaslarını belirlemek üzere Valiliklere dağıtımı yapılan 23/05/2014 günlü, 6522 sayılı Genelge ile dayanağı 22/05/2014 günlü, 29007 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin iptali istemiyle açılmıştır.

Danıştay Altıncı Dairesinin 22/01/2015 günlü, E:2014/6805 sayılı sayılı kararıyla, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 27 ncı maddesinde öngörülen koşulların bulunmaması nedeniyle yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmiştir.

Anılan karara davacı itiraz etmekte yürütmenin durdurulmasını istemektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun 1. maddesinde bu Kanunun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlendiği belirtilmiştir.

Planlı Alanlar Tip İmar İmar Yönetmeliği'nin 01/06/2013 günlü 28664 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Planlı Alanlar Tip İmar İmar Yönetmeliği'nde değişiklik yapılmasına dair Yönetmelik'in 1. Maddesi ile değişik 2. maddesinde, proje hazırlanması, yapı ruhsatı ve arazi düzenlemesine ilişkin uygulamaların bu Yönetmelik ile Bakanlıkça çıkarılan diğer imara ilişkin yönetmeliklerde yer alan tanımlara göre gerçekleştirileceği, bu Yönetmeliklerde yer alan genel hükümler, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümlerin, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyeceği, bu Yönetmeliğin ve ilgili idarelerin Kanuna ve diğer mevzuata göre çıkaracakları imar yönetmeliklerinin diğer hükümlerinin ise uygulama imar planında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanacağı kurala bağlanmıştır.

T.C.
DANIŞTAY
İDARİ DAVA DAİRELERİ KURULU
YD İtiraz No : 2015/1064

Dava konusu 22/05/2014 günlü, 29007 sayılı Resim Gazetede yayınlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile Yönetmelik'in Geçici 6. Maddesi "Bu madde değişikliğinin yürürlüğe girdiği tarihten önce; belirli parsellere yönelik olarak; yıkım ruhsatı başvurusunda bulunulan veya binası yıkılan veya riskli yapı tespiti yaptırılan veya Bakanlıkça lisanslandırılan kuruluşlarca yapı kimlik numarası alınarak riskli yapı tespit işlemlerine başlanılan veya inşaat sözleşmesi yapılan veya proje sözleşmesi yapılan veya inşaat yahut proje yapmak için noter tasdikli taahhütname veya vekâletname alınan veya yeni inşaat yapmak üzere; ifraz, tevhit, yola terk işlemi için başvurulmuş veya imar durum belgesi, yol kotu tutanağı, aplikasyon krokisi almak üzere başvurulmuş veya zemin ve temel etüt raporu hazırlanan parsellere ilişkin, madde değişikliğinin yürürlüğe girdiği tarihten önce veya sonra yapılan yapı ruhsatı müracaatları, 1/1/2016 tarihine kadar sonuçlandırılmak kaydıyla, bu Yönetmelik hükümlerine veya ilgisinin talebine göre Yönetmeliğin 14/9/2013 tarihli, 8/9/2013 tarihli ve 1/6/2013 tarihli değişiklik hükümlerine veya 1/6/2013 tarihinden önce yürürlükte olan ilgili idarelerin mevzuatına göre neticelendirilir. Ancak bu madde hükmü hiçbir şekilde yapının plânla belirlenen kat adedini ve emsalini artırmak amacıyla uygulanamaz ve bu amaçla yapı ruhsatı düzenlenemez." şeklinde değiştirilmiş; uyumsuzluk konusu 23.05.2014 tarihli, 6522 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü Genelgesi ile de söz konusu Yönetmelik maddesi kapsamındaki uygulamalara ilişkin usul ve esaslar düzenlenmiştir.

Davalı idarenin savunma dilekçesinde, söz konusu düzenlenmenin amacının idarelerin çıkaracakları imar yönetmelikleri yürürlüğe girinceye kadar olan mağduriyetlerin önüne geçilmesi adına dava konusu yönetmelik maddesindeki koşulları sağlamak kaydıyla, inşaat yapmak üzere işlem sürecini başlatan parsel maliklerine Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde çeşitli zamanlarda yapılan düzenlemelerden faydalanma olanağı sağlanması olduğu belirtilmiştir.

Kazanılmış hakların korunması Hukuk Devleti ilkesinin bir gereği olup, İdare Hukukunda kazanılmış hak sorununun çözümünde, hukuki güvenlik ilkesi ile hukuka uygun idare arasındaki dengenin gözetilmesi zorunludur.

Danıştay Birinci Dairesi E:1988/336, K:1988/355 sayılı, imar işlerinde kazanılmış haklar üzerinde durduğu bir kararında "... imar işlerinde ilgililer yönünden kazanılmış hakların doğumunun saptanmasında; yapı ruhsatı, yapı kullanma izni gibi işlemlerin ve inşaatla başlanmış olması, tamamlanmış olup, olmadığı, tamamlanmamışsa hangi seviyede bulunduğu durumlarının ve bunların tarihlerinin önemli bir etken olduğu ve bu kavram ve esaslardan hareket edilerek olayına göre kişilerin imar işlerindeki haklarının kazanılmış bir hak teşkil edip etmediği konusunda bir sonuca gidildiği görülmektedir... Bugüne değin hiç inşaatla başlanmamış olması halinde ise ilgililer lehine kazanılmış bir haktan söz edilemeyeceği, yapı ruhsatı alınmış olmasının, hukuka uygun olarak verilmesine rağmen bu hususun tek başına hak kazandırmaya yeterli sayılamayacağı, idarenin kolluk yetkilerine dayanarak verdiği izinleri (ruhsatları) kamu düzeni ve kamu yararı ilkelerinden hareketle geri alabilme yetkisinin mevcut bulunduğu..." belirtilmiştir.

Danıştay Birinci Daire'sinin anılan kararında belirtildiği gibi taşınmazın iktisap edilmesi ve inşaat ruhsatı alınması bile tek başına kazanılmış hak için yeterli görülmemelidir. İmar işlerinde, kazanılmış hakkın saptanmasında, inşaatın yargı kararı verilirken fiilen bulunduğu aşama öncelikle dikkate alınmalıdır. Kazanılmış hak, verildiği anda hukuka uygun olan inşaat izninin tamamı için değil yürütmenin durdurulması veya iptal kararı verilinceye kadar binanın fiilen yapılan kısmı için kabul edilmelidir.

T.C.
DANIŞTAY
İDARİ DAVA DAİRELERİ KURULU
YD İtiraz No : 2015/1064

Uyuşmazlıkta ise, yıkım ruhsatı başvurusunda bulunulması, binanın yıkılması, riskli yapı tespiti yaptırılması veya Bakanlıkça lisanslandırılan kuruluşlarca yapı kimlik numarası alınarak riskli yapı tespit işlemlerine başlaması, inşaat sözleşmesi yapılması, proje sözleşmesi yapılması, inşaat yahut proje yapmak için noter tasdikli taahhütname veya vekâletname alınması, yeni inşaat yapmak üzere; ifraz, tevhit, yola terk işlemi için başvurulması, imar durum belgesi, yol kotu tutanağı, aplikasyon krokisi almak üzere başvurulması, parselde yönelik zemin ve temel etüt raporu hazırlanması gibi hususlar kazanılmış haklar kapsamında değerlendirilerek bu koşulları yerine getiren kişilere, ruhsata yönelik işlemlerin gerçekleştirilmesi konusunda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde çeşitli zamanlarda yapılan düzenlemeler konusunda tercih yapma imkanının getirildiği anlaşılmaktadır.

İmar hukukunda kazanılmış hakkın ölçütü olarak, hukuki duruma uygun fiili durumların esas kabul edilmesi gerekmekte olup, dava konusu Yönetmelik maddesi ile öngörülen koşulların bugüne kadar hiç inşaatla başlanmamış durumlara ilişkin olması karşısında bu şartları yerine getiren ilgililer lehine kazanılmış bir haktan söz edilmesine hukuken olanak bulunmamaktadır.

Öte yandan, dava konusu Yönetmelik ile belirli şartlara haiz kişilere, farklı tanım ve kurallara sahip, farklı tarihlerde yürürlüğe konulan düzenlemelerden birini tercih etme imkanı tanınmasının, bir bölgede aynı kurallara bağlı olması gereken yapılaşmalarda farklı kuralların uygulanmasına yol açacağı ve dolayısıyla düzensiz imar uygulamalarına sebebiyet vereceği açıktır.

Bu durumda, proje hazırlanması, yapı ruhsatı ve arazi düzenlemesine ilişkin uygulamaların Planlı Alanların Tip İmar Yönetmeliği ile Bakanlıkça çıkarılan diğer imara ilişkin yönetmeliklerle getirilen düzenlemelere göre gerçekleştirileceği ve bu Yönetmeliklerde yer alan genel hükümler, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümlerin, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyeceği hususu dikkate alındığında; eşit durumda olan kişilere farklı hukuk kurallarını tercih etme imkanı sağlayan dava konusu Yönetmelik maddesinde 3194 sayılı İmar Kanununun 1. maddesinde belirtilen yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacına aykırı olduğu sonucuna varılmaktadır.

Açıklanan nedenlerle, olayda 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 4001 sayılı Kanunla değişik 27. maddesinde öngörülen ve yürütmenin durdurulmasına karar verilebilmesi için gerekli olan koşulların gerçekleştiği anlaşıldığından, davacı itirazının kabulü ile dava konusu işlemin yürütülmesinin durdurulmasına 30/09/2015 gününde oyçokluğuyla karar verildi.