

İNŞAAT RUHSATININ DÜZENLENMESİ (Kazanılmış Hak İçin Tek Başına Yeterli Olmadığı – Davalı İdarece Yapının Ruhsatının İptal Edilerek İnşaatın Mühürlenmesi Bu Aşamaya Kadar Gelmiş Yapının Fiili Durumunun da Kazanılmış Hak olarak Kabul Edilmesi Gerektiği)

2005/1721 K. 2008/1837 T. 23.10.2008

- **İNŞAAT RUHSATININ DÜZENLENMESİ (Kazanılmış Hak İçin Tek Başına Yeterli Olmadığı – Davalı İdarece Yapının Ruhsatının İptal Edilerek İnşaatın Mühürlenmesi Bu Aşamaya Kadar Gelmiş Yapının Fiili Durumunun da Kazanılmış Hak Olarak Kabul Edilmesi Gerektiği)**
- **KAZANILMIŞ HAK (İnşaat Ruhsatının Düzenlenmesi Tek Başına Yeterli Olmadığı – Davalı İdarece Yapının Ruhsatının İptal Edilerek İnşaatın Mühürlenmesi Bu Aşamaya Kadar Gelmiş Yapının Fiili Durumunun da Kazanılmış Hak Olarak Kabul Edilmesi Gerektiği)**
- **İNŞAATIN MÜHÜRLENMESİ (İnşaat Ruhsatının Düzenlenmesi Kazanılmış Hak İçin Tek Başına Yeterli Olmadığı – Davalı İdarece Yapının Ruhsatının İptal Edilerek İnşaatın**

Mühürlenmesi Bu Aşamaya Kadar Gelmiş Yapının Fiili Durumunun da Kazanılmış Hak Olarak Kabul Edilmesi Gerektiği)

3194/m.32

ÖZET : İnşaat ruhsatının düzenlenmesi kazanılmış hak için tek başına yeterli olmasa da; idare 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 gerektiği hakkında.

İstemin Özeti : İzmir 4. İdare Mahkemesinin 9.2.2005 günlü, E: 2005/132, K:2005/160 sayılı ısrar kararının temyizden incelenerek bozulması davacı tarafından istenilmektedir.

Savunmanın Özeti : Savunma verilmemiştir.

Danıştay Tetkik Hakimi Gonca Temizhan'ın Düşüncesi : Temyiz isteminin kabulü ile ısrar kararının Danıştay Altıncı Daire kararı doğrultusunda bozulması gerektiği düşünülmektedir.

Danıştay Savcısı Sedat Larların'ın Düşüncesi : İzmir 4. İdare Mahkemesince verilen ve davanın reddine dair olan 1004.2002 gün ve E:2001/698, K:2002/365 sayılı kararında ısrarına ilişkin bulunan 9.2.2005 gün ve E:2005/132, K:2005/160 sayılı kararı, kararda belirtilen nedenlerle yerinde bulunduğundan, temyiz isteminin reddiyle ısrar kararının onanması gerektiği düşünülmüştür.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Hüküm veren Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunca gereği görüldü:

KARAR : Dava, İzmir, ... Sokak, ... ada, ... sayılı parseldeki yapıya ilave kat için verilen 16.1.1988 günlü, 155/1994 sayılı

inşaat ruhsatının iptaline ilişkin 1.11.2000 günlü, 5/2335 sayılı işlem ile 25.1.2001 tarihli yapı tatil tutanağının iptali istemiyle açılmıştır.

İzmir 4. İdare Mahkemesi, 1004.2002 günlü, E: 2001/698, K:2002/365 sayılı kararıyla; dava konusu taşınmazın bulunduğu alanda 1/1000 ölçekli uygulama imar planında değişiklik yapılarak B-4 yapılaşma koşulunun B-S olarak değiştirilmesi sonucu 16.1.1998 günlü ilave 4.normal kat ruhsatının verildiği, anılan plan değişikliğinin İzmir 2.İdare Mahkemesinin 10.11.1998 günlü, E: 1997/799, K:1998/812 sayılı kararıyla iptaline karar verildiği, bu kararın Danıştay Altıncı Dairesinin 15.2.2000 günlü, 2000/847 sayılı kararıyla onanması üzerine gabarinin 12.80 metreye indirilmesine ilişkin imar planı değişikliğinin onaylanarak yürürlüğe girdiği, bunun üzerine 4.normal kata ilişkin ruhsatın iptal edildiği ve ruhsatsız konuma düşen yapı hakkında 25.1.2001 günlü yapı tatil tutanağının düzenlendiği anlaşıldığından, dava konusu işlemlerde hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar vermiştir.

Bu karar temyiz incelemesi sonucunda Danıştay Altıncı Dairesinin 16.2.2004 günlü, E:2002/4515, K:2004/812 sayılı kararıyla, imar planında B-5 yapılaşma koşullarında kalan taşınmaz üzerinde ilave kat yapımı için 16.1.1998 gününde inşaat ruhsatı verildiği, inşaatın verilen ruhsata uygun olarak tamamlanması üzerine de 25.12.1998 gününde yapı kullanma izni belgesini düzenlendiği, bu işlemler nedeniyle davacının hatası, hilesi veya davacıya isnat edilebilecek bir kusur olmadığı gibi sözkonusu inşaatın o tarihte yürürlükte olan imar planına uygun olarak inşa edilmek suretiyle kullanılabilir hale geldiği, böyle bir yapı nedeniyle yapı kullanma izin belgesini de almış olan davacının artık kazanılmış hakkının doğduğu anlaşıldığından, verilen inşaat ruhsatının yapı bittikten sonra, sözkonusu taşınmazın bulunduğu yerde kat artışı getiren imar planı değişikliğinin 10.11.1998 günlü mahkeme kararı ile iptal edildiği

gerekçesiyle iptal edilmesinde ve 25.1.2001 günü düzenlenen yapı tatil tutanağında hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle bozulmuş ise de, İdare Mahkemesi bir hakkın kazanılmış olduğundan söz edilebilmesi için her şeyden önce doğduğu tarihte mevcut ve aynı zamanda hukuka uygun olan kural veya düzenlemelere göre elde edilmiş olması gerektiği, buna göre, hukuka aykırılığı yargı kararı ile belirlenmiş olan bir düzenlemeye göre elde edilmiş hakkın kazanılmış hak niteliğinde olduğundan söz edilemeyeceği, İmar Mevzuatına aykırı olduğu yargı kararıyla sabit bulunan imar planı değişikliğine dayalı ruhsatın hukuka açıkca aykırılık oluşturduğu tartışmasız olduğundan, olayda davacının bu nitelikteki bir ruhsata dayalı olarak yapılan inşaat dolayısıyla elde ettiği hakkın kazanılmış hak olduğundan bahsedilemeyeceği, aksi bir düşünceyle ilave katın kazanılmış hak kapsamında korunmasının, yargı kararıyla çarpık yapılaşmaya sebep olabilecek olumsuz bir sonuç da ortaya çıkaracağı, yürürlükteki imar planında öngörülen 12.80 m. gabariyi aşan ilave 4. kat inşaatının ruhsatın iptaline ve ruhsatsız konuma düşmesi nedeniyle İmar Yasasının 32. maddesi uyarınca yapı tatil tutanağı düzenlenmesine ilişkin işlemlerde mevzuata ve hukuka aykırılık bulunmadığı, gerekçesiyle bozma kararına uymayarak davanın reddi yolundaki ilk kararında ısrar etmiştir.

Davacı, İzmir 4. İdare Mahkemesinin 9.2.2005 günlü, E:2005/132, K:2005/160 sayılı ısrar kararının temyizen incelenerek bozulmasını istemektedir.

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. İmar hukukunda kazanılmış haktan bahsedildiğinde, yürürlükteki imar planlarına duyulan güven ile daha sonra iptal edilen plan dolayısıyla korunması gereken kamu yaran, sağlıklı kentleşme, yargı kararlarının gereğini yerine getirme zorunluluğu

birlikte değerlendirilmelidir.

Öte yandan, düzenleyici işlemin iptal edilmiş olmasının ona dayalı bireyselleşmiş tüm hukuki durumların da hukuken geçersiz olması sonucunu yaratmayacağı kuşkusuzdur.

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 inşaata 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 inşaata 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 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. Bu itibarla; imar işlerinde kazanılmış hakkın ölçütü olarak, hukuki duruma uygun fiili durumlar esas kabul edilmelidir.

Dosyanın incelenmesinden, İzmir ... Sokak, No: ... adresinde ve

tapunun ... ada, ... sayılı parselinde kayıtlı taşınmazda mevcut zemin + 3 katlı yapının bulunduğu alanda 1/1000 ölçekli uygulama imar planında B – 4 nizam olan yapılaşma koşulunun B – 5 nizama çıkarılmasına ilişkin 14.2.1997 tarihli plan değişikliğinde ısrar edilmesine yönelik 16.10.1997 günlü, 4007/4206 sayılı tadilat ruhsatı ve 25.12.1998 günlü, 1518 sayılı yapı kullanma izin belgesi verildiği, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kat yüksekliğinin artırılmasına yönelik değişiklik yapılmasına ilişkin 16.10.1997 günlü, 4007/4206 sayılı belediye meclis kararına karşı İzmir 2. İdare Mahkemesinin E:1997/799 sayılı esasına kayden açılan davada anılan Mahkemece 17.3.1998 tarihinde yürütmenin durdurulmasına karar verildiği ve mahkemenin 10.11.1998 günlü, K:1998/812 sayılı kararı ile de işlemin iptal edildiği, anılan kararın Danıştay Altıncı Dairesince onandığı, bunun üzerine gabarinin 15.80 m.den 12.80 m.ye indirilmesine ilişkin olarak yapılan plan değişikliğinin İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının 10.10.2000 günlü 17969 sayılı işlemi ile onaylanarak yürürlüğe girdiği, 4. kat ilavesine ilişkin 16.1.1998 günlü, 155/1994 sayılı tadilat ruhsatının da Belediye Başkanının 1.11.2000 tarihli oluru ile iptal edildiği, 25.1.2001 tarihli yapı tatil tutanağı ile de ruhsat iptali yapılan ilave 4. katın mühürlendiği anlaşılmaktadır.

Uyuşmazlıkta, İmar planında B-5 yapılaşma koşullarında kalan taşınmaz üzerinde ilave kat yapımı için 16.1.1998 gününde inşaat ruhsatı verilmiş, inşaatın verilen ruhsata uygun olarak tamamlanması üzerine de 25.12.1998 gününde yapı kullanma izni belgesi düzenlenmiştir. Bu işlemler nedeniyle davacının hatası, hilesi veya davacıya isnat edilebilecek bir kusur olmadığı gibi sözkonusu inşaat o tarihte yürürlükte olan imar planına da uygun olarak inşa edilmiştir.

Yukarıda da belirtildiği üzere 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 İdare Mahkemesi kararının 10.11.1998 tarihinde verilmesine ve davacıya 25.12.1998 tarihinde yapı kullanma izni düzenlemesine karşın davalı idarece yapı bittikten sonra 1.11.2000 günlü işlemle inşaat ruhsatının iptal edildiği ve yapı tatil tutanağının 25.1.2001 tarihinde düzenlenerek yapının mühürlendiği anlaşıldığından 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 yapı tatil tutanağı ile inşaatın mühürlenmesine ilişkin işlemlerde hukuka uyarlık bulunmadığından, davanın reddi yolundaki İdare Mahkemesinin ısrar kararında hukuki isabet görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle, davacıların temyiz isteminin kabulüne, İzmir 4. İdare Mahkemesince verilen 9.2.2005 günlü, E: 2005/132, K: 2005/160 sayılı ısrar kararının

SONUÇ : Danıştay Altıncı Dairesince verilen karar doğrultusunda bozulmasına, dosyanın anılan İdare Mahkemesine gönderilmesine, 23.10.2008 gününde oyçokluğu ile karar verildi.

KARŞI OY :

Temyiz edilen kararlar ilgili dosyanın incelenmesinden; İzmir 4. İdare Mahkemesince verilen ısrar kararının usul ve hukuka uygun bulunduğu, dilekçede ileri sürülen temyiz nedenlerinin kararın bozulmasını gerektirecek nitelikte olmadığı anlaşıldığından, davacıların temyiz isteminin reddi ile İdare Mahkemesinin kararının onanması gerektiği oyuyla karara

katılmıyoruz.