

Taşınmaz üzerinde yer alan yapıya ek inşaat için verilen inşaat ruhsatının iptalini kabul eden İdare Mahkemesinin kararının iptali ve ruhsatsız duruma düşen yapının yıkımı için alınan Encümen kararının iptali istemiyle dava açılmış, dava sonucu; imar planının değişikliğine uygun olarak verilen yapı ruhsatına dayanılarak inşa edilen binaların tamamen bitmesi nedeniyle kazanılmış hak söz konusu olduğu, bu nedenle yapının ruhsatsız duruma düştüğünden bahisle verilen yıkım kararında

hukuka uyarl k bulunmadığı

Danıştay Ondördüncü idaresinin E.2015/101132, K.2016/92 sayılı kararı

Taşınmaz üzerinde yer alan yapıya ek inşaat için verilen inşaat ruhsatının iptalini kabul eden  dare Mahkemesinin kararının iptali ve ruhsatsız duruma düşen yapının yıkımı için alınan Encümen kararının iptali istemiyle dava açılmış, dava sonucu; imar planının değişikliğine uygun olarak verilen yapı ruhsatına dayanılarak inşa edilen binaların tamamen bitmesi nedeniyle kazanılmış hak söz konusu olduğu, bu nedenle yapının ruhsatsız duruma düştüğünden bahisle verilen yıkım kararında hukuka uyarl k bulunmadığı gerekçesiyle idari işlemin iptali kararı verilmiş, bu kararın kanun yararına bozulması talebiyle dava Danıştay'a intikal ettirilmiştir.

 ptal edilen imar planı sonrası, o imar planına uygun olarak verilen ruhsat geçerliliğini yitirmektedir.  dare yargı gereklerine göre işlem tesis ederek inşaat ruhsatını iptal etmiş sonrasında da yıkım kararı almıştır.

Yıkım kararı konusu ayrıca irdelenmesi gereken bir husustur, ki Danıştay kararında da bu husus ayrıntılı şekilde açıklanmıştır.

 mar planları ve uygulamaları objektif nitelikte düzenleyici bir idari işlemdir. Planların ** darece** kaldırılması ya da değiştirilmesi durumunda bu planların yürürlükte oldukları süre içerisinde bu planlara dayalı olarak tesis edilen bireysel işlemler, kişiler bakımından sübjektif nitelikte kazanılmış hak doğuracaktır. Yani hukuken geçerli olan bir imar planına dayanılarak ruhsatı alınan ve tamamlanan bina, sonradan o bölgenin imar planı değişse ve bina imar planına aykırı fiziksel özellikler taşısa bile kazanılmış bir hak olduğu için hukuka uygun bir yapıdır. Çünkü idari işlemler geriye doğru yürütülemez.  dari bir karar olan imar planı

değişikliği, etki ettiği bölgede geriye yönelik düzenlemeler yapamaz.

İmar planlarının **yargı kararı** ile iptal edilmesi durumunda ise izlenecek iş ve işlemler değişmektedir. Bir kere yargı kararı ile iptal edilen bir imar planı en baştan, yani kabul edildiği tarihten itibaren geçerli olmak üzere yürürlükten kalkar. Bu da demek oluyor ki, hukuken geçerli olduğu bir dönemde ruhsatı alınarak bir bina tamamlanırsa, daha sonra bu binanın bulunduğu alanın imar planı iptal edilirse, bina da ruhsatsız kalmış olur ve imara aykırı bir yapı olmuş olur. Öbür türlü yargı tarafından hukuka aykırı olduğu tespit edilen ve iptaline karar verilen bir imar planına dayanılarak inşa edilen bir binaya müsaade edilirse, hukuka aykırılığa rağmen ileriye yönelik kazanılmış bir hakkın tanınması sonucunu doğurur ki, bu durum hukuk devleti ilkesiyle çelişmektedir. Bu durum çok istismar edilebilecek bir durumdur. Belediyeler tarafından bir takım kimselere maddi menfaat sağlamak amacıyla imar planları değişikliği yapıldığı karşılaşılabilen bir durumdur. (Örnek; [1](#) , [2](#)) Bu hukuksuz imar planına dayanılarak ruhsatlarını alıp inşaatı tamamlanan binalar, imar planlarının iptal edilmesi sonrasında aynen olduğu gibi kalacak ve hukuka aykırı yapılar olarak varlıklarını sürdüreceklerdir ki bu hakkaniyete ve kanuna aykırı bir durum olurdu. Zira İmar Kanunun 3. maddesinin, "...herhangi bir saha, plan esaslarına, bölge şartlarına ve yönetmeliğe aykırı kullanılamaz." hükmü gereğini yerine getirmeyen, planlara ve/veya bölge şartlarına aykırı yapılar inşa edilmiş olur. Eğer yapıldığı imar planına uygun olan ancak imar planı yargı mercilerince iptal edilen yapılar yıkılmaz ise, hukuka aykırılığı tespit edilerek iptal edilen ve tesis edildiği tarih itibarıyla yürürlükten kalkan bir düzenleyici işleme dayanılarak tesis edilmiş ve dava konusu da edilmiş bir işleme rağmen ileriye yönelik bir kazanılmış hakkın tanınması sonucunu doğurur ki bu durum da hukuk devleti ilkesine aykırıdır.

İlgili Danıştay kararında bu gibi durumlarda kazanılmış haktan

söz edilemeyeceği řu şekilde açıkça ortaya konulmuştur;

Olayda uyuşmazlığın çözümü, idareden alınan yapı ruhsatına dayanılarak yapılan bir yapıya ait yapı ruhsatının ve dayanağı imar planının sonradan yargı kararıyla iptal edilmesi durumunda, henüz iptal kararı verilmeden önce yapı ruhsatına dayanılarak bitirile ve yapı kullanma izin belgesi alınmış yapıların ilgililer lehine kazanılmış hak sağlayıp sağlayamayacağı ve bu durumun yapının yıkımına engel teşkil edip etmeyeceğinin belirlenmesine bağlıdır.

Doktrinde; kazanılmış hakka ilişkin tanımlamalara ve kazanılmış hakkında varlığı için gerekli şartların neler olduğuna yönelik tartışmalara genel olarak bakıldığında; kazanılmış hakkın varlığı için dört ana unsurun arandığının söylemek olanaklıdır. Bunlar; somutlaşma unsuru, tamamlanmış olma unsuru, hukuka uygunluk unsuru ve iyi niyet unsuru olarak sıralanabilir.

Somitlaşma unsuru; düzenleyici işlemin tek başına kazanılmış hak oluşturamayacağı, bu düzenleyici işleme dayanılarak ilgili lehine hak tanıyan birel bir işlemin gerekli olduğu anlamına gelir. Uyuşmazlık konusu olayda, düzenleyici işlem olan imar planına dayanılarak ilgiliye yapı ruhsatı verildiğinden somutlaşma unsuru bulunmaktadır.

Tamamlanmış olma unsuru; hakkın bütün sonuçlarıyla fiilen elde edilmedikçe kazanılmış hakkın doğmayacağı anlamına gelir. Uyuşmazlık konusu olayda, yapı fiilen tamamlanarak yapı kullanma izin belgesi alındığından, tamamlanmış olma unsuru da gerçekteşmiştir.

Hukuka uygunluk unsuru; kazanılmış hakkın ancak hukuka uygun durumlardan doğabileceği, hukuka uygunluğünün kaynağının Anayasa, yasa, yönetmelik gibi bir hukuk normuna dayanması gerektiği, hukuka aykırı işlemlerden kazanılmış hak doğmayacağı anlamına gelir. Yasalara aykırı durumlara dayanılarak kazanılmış hak iddiasında bulunulamayacağıının

hukukun temel ilkelerinden birini teşkil ettiği anayasa mahkemesinin 25.02.1986 günü E:1985/1, K:1986/4 sayılı kararında da vurgulanmıştır.

Uyuşmazlık konusu olayda; yapıya ilişkin yapı ruhsatının ve dayanacağı imar planı değişikliğinin hukuka aykırı olduğunun yargı kararıyla ortaya konularak iptal edildiği dikkate alındığında; ilgiliye hak tanıldığı ileri sürülen durumun hukuka uygun bir işlemde kaynaklanmadığı ortadadır. Bu sebeple; olayda, kazanılmış hakkın olmazsa olmaz unsurlarından olan hukuka uygunluk unsuru bulunmamaktadır. Bir an için yapı ruhsatının verildiği anda imar planına uygun olduğu, hukuka aykırılığının sonradan ortaya konulduğu söylenebilir ise de; iptal kararlarının geriye yürür biçimde iptal edilen işlemleri hiç tesis edilmemiş gibi ortadan kaldırdığı dikkate alındığında bu durum da sonucu değiştirecek nitelikte değildir.

Nihayetinde İdarenin yıkım işlemine dair kararını iptal eden idare mahkemesi kararı Danıştay tarafından kanun yararına bozulmuştur. Bundan sonra bu tür olaylarda mahkemelerin bu yönde karar vereceği açığa kavuşmuş oldu. Artık Belediyeler imar plan değişikliği yaparken daha dikkatli olmak zorunda, mahkeme iptal edilecek imar planları telafisi güç bir çok sonuç doğuracaktır ve bu telafisi güç sonuçlar hukuka aykırı imar planı düzenleyen ve bu imar planına dayanarak yapı inşasına müsaade eden Belediyelerden / ya da ilgili kurumdan tazmin edilecektir.