

Uygulama imar planına karşı açılan davanın yargılama süreci içerisinde yapının inşaat ruhsatına uygun yapıldığının belirlenmesi halinde, yapı ya da yapı kısımlarının kazanılmış hak kapsamında olduğu

T.C.

D A N I Ş T A Y

Altıncı Daire

Esas No : 2010/9076

Karar No : 2011/469

Özeti : Uygulama imar planına karşı açılan davanın yargılama

süreci içerisinde yapının inşaat ruhsatına uygun

yapıldığının belirlenmesi halinde, yapı ya da yapı

kısımlarının kazanılmış hak kapsamında olduğu

hakkında.

Temyiz İsteminde Bulunan : 1- Yıldızeli Belediye Başkanlığı

Vekili : Av. ...

2- (Müdahil) ...

Vekili : Av. ...

210

Karşı Taraf : ...

Vekili : Av. ...

İstemin Özeti : Sivas İdare Mahkemesince verilen 09.06.2010 günlü,

E:2009/887, K:2010/675 sayılı kararının usul ve yasaya aykırı olduğu ileri sürülerek bozulması istenilmektedir.

Savunmanın Özeti : Savunma verilmemiştir.

Danıştay Tetkik Hakimi Mehmet Sıtkı Çelik`in Düşüncesi : Temyiz isteminin reddi ile mahkeme kararının onanması gerektiği düşünülmektedir.

Danıştay Savcısı E.Emel Çelik`in Düşüncesi : İdare ve vergi mahkemelerince verilen kararların temyizen incelenerek bozulabilmesi için, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü

Kanununun 49 uncu maddesinin birinci fıkrasında belirtilen nedenlerin bulunması gerekmektedir.

Davalı idare ve davalı idare yanında davaya katılanın temyiz dilekçelerinde öne sürülen hususlar, söz konusu maddede yazılı nedenlerden hiçbirisine uymadığından, istemlerin reddi ile temyiz edilen Mahkeme kararının onanmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Danıştay Altıncı Dairesince Tetkik Hakiminin açıklamaları dinlendikten

ve dosyadaki belgeler incelendikten sonra işin gereği

görüşüldü:

Dava, Sivas İli, Yıldızeli İlçesi, Fatih Sultan Mehmet Mahallesi, ... ada, ... sayılı

parselde kayıtlı taşınmazın sahibi olan davacının parseline komşu olan ... sayılı parsel için

verilmiş olan yapı ruhsatının iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince; ... sayılı parseli de

kapsayan alanda Yıldızeli Belediye Meclisi'nin 03.11.2008 günlü, 111/3 sayılı kararı ile plan

değişikliği yapıldığı, ... sayılı parselin 2008 yılı imar planı ile ayrık nizam 4 kat 0.30/1.20

emsal yapılaşma olanağına sahip iken, değişiklik ile blok nizam 5 kat, E(emsal):3.50 haline

dönüştürüldüğü, bu imar planı değişikliğinden sonra ... ada, ... sayılı parselde dava konusu

yapı ruhsatının verildiği, imar plan değişikliğinin iptali istemiyle yapılan 05.05.2009 tarihli

başvurunun zımnen reddine ilişkin işlemin iptali istemiyle açılan davada, Sivas İdare

Mahkemesinin 21.05.2010 tarihli, E:2009/1200, K:2010/515 sayılı kararıyla bu işlemin iptal

edildiği, bakılmakta olan davanın ise söz konusu plan değişikliği sonrası verilen yapı

ruhsatının iptali istemiyle açıldığı, bu durumda yargı kararı ile iptal edilen plan değişikliği

esas alınarak düzenlenen yapı ruhsatının da hukuka aykırı hale geldiği gerekçesiyle iptaline

karar verilmiş, bu karar davalı idare ile müdahil vekilleri tarafından temyiz edilmiştir.

Uyuşmazlıkta inşaat ruhsatına göre yapının süresi içinde tamamlanıp

tamamlanmadığı ve buna göre davacının kazanılmış hakkının bulunup bulunmadığı önem

kazanmaktadır.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 28.maddesinin 4001 sayılı Yasanın

13.maddesi ile değişik birinci fıkrasında: Danıştay, bölge idare mahkemeleri, idare ve vergi

mahkemelerinin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararlarının icaplarına göre

idarenin, gecikmeksizin işlem tesis etmeye veya eylemde bulunmaya mecburdur.Bu süre

hiçbir şekilde kararın idareye tebliğinden başlayarak otuz günü geçemez. Ancak, haciz veya

ihtiyati haciz uygulamaları ile ilgili davalarda verilen kararlar hakkında, bu kararların

kesinleşmesinden sonra idarece işlem tesis edilir hükmü yer almıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ruhsatsız veya Ruhsat ve Eklerine Aykırı Olarak

Başlanan Yapılar başlıklı 32.maddesinde ise: "Bu Kanun hükümlerine göre ruhsat alınmadan

yapılabilecek yapılar hariç; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı

yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu

duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit

edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur.

Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş

sayılır. Bu tebligatın bir nüshasında muhtara bırakılır.

Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale

getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mühürün kaldırılmasını ister.

Ruhsata aykırılık olan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve

yapının bu ruhsata uygunluğu, inceleme sonunda anlaşılırsa, mühür, belediye veya valilikçe

kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir.

Aksi takdirde, ruhsat iptal edilir, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan bina, belediye

encümeni veya il idare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılır ve masrafı

yapı sahibinden tahsil edilir” kuralı yer almıştır.

2577 sayılı Yasa'nın 28.maddesi uyarınca, uyuşmazlık konusu yapıların yapımına

dayanak oluşturan uygulama imar planının iptali ya da yürütmesinin durdurulması kararı

üzerine, davalı idarece bu kararın gereklerine göre

gecikmeksizin uygulanması amacıyla,

plana göre yapılmakta olan yapıların mevcut durumunun tespitine yönelik olarak 3194 sayılı

Yasanın 32. maddesine göre inşai faaliyete devam edilmesinin tedbir olarak mühürlenmek

suretiyle durdurulması gerekmektedir.

Bu şekilde, uygulama imar planına karşı açılan davanın yargılama süreci içerisinde

verilecek kararlar ile bu kararlar üzerine, yeniden yapılacak olan imar planında inşai faaliyeti

durdurulan yapılar için öngörülen durumun, mevcut ruhsatın bu plana uygun olduğu ve inşai

faaliyetin devam edilmesini engelleyen bir yönünün bulunmadığının tespiti halinde

mühürlemenin sona erdirilerek inşai faaliyetin, mevcut ruhsatına göre devamına izin

verilmesi gerektiği, aksine bir durumun tespitinde ise, yeni yapılan imar planına aykırı olan

yapı ruhsatının iptali yoluna gidileceği tabiidir. Ancak, yapı için yargı kararlarından önce,

yapının inşaat ruhsatına uygun yapıldığının belirlenmesi halinde, yapı ya da yapı kısımları

için inşaatın bittiği ve kazanılmış hakkın doğduğunun kabulü gerekmektedir.

Yukarıda açıklanan maddi olay ve hukuki çerçeve içerisinde, İdare Mahkemesince

dava konusu yapı ruhsatı hakkında yeniden karar verilmesi

gerekmektedir.

Açıklanan nedenlerle, Sivas İdare Mahkemesince verilen
09.06.2010 günlü,

E:2009/887, K:2010/675 sayılı kararın bozulmasına, bu kararın
tebliğ tarihinden itibaren 15

gün içerisinde kararın düzeltilmesi yolu açık olmak üzere,
dosyanın adı geçen mahkemeye

gönderilmesine, 07.03.2011 gününde oyçokluğuyla karar verildi.

KARŞI OY

Uyuşmazlığın esasını yargı yerince hukuka aykırılıkları
saptanarak iptal edilen imar

planlarının yürürlükte olduğu süre içerisinde bu planlara
uygun olarak verilmiş olan inşaat

ruhsatlarının ve bu ruhsatları dayalı olarak yapılmış olan
yapıların kazanılmış hak doğurup

doğurmadığı hususu oluşturmaktadır.

İmar planları objektif nitelikte düzenleyici işlemlerdir ve
tesis edildikleri usule

uygun olarak kaldırılmaları veya değiştirilmeleri mümkündür.
Planların idarece kaldırılması

veya değiştirilmesi durumunda bu planların yürürlükte
oldukları süre içerisinde ve bu

planlara dayalı olarak tesis edilen bireysel işlemlerin
kişiler bakımından sübjektif nitelikte

kazanılmış hak doğuracağı tabiidir. İdari işlemlerin geriye
yürümeyeceğine ilişkin idare

hukuku ilkesi ile bu gibi durumlarda kazanılmış hakların

korunması ve idari istikrarın

sağlanması amaçlanmıştır. Ancak bu şekilde bir kazanılmış hakkın var olduğu hallerde idari

işlemin ve dayanağı olan düzenleyici işlemin hukuka uygun olduğu konusunda bir tartışma

da mevcut değildir.

Tartışma idari işlemin dayanağı olan düzenleyici işlemin yargı yerince iptal edilmiş

olması halinde ortaya çıkmaktadır. Zira bu durumda işlem hukuka aykırılığı tespit edilerek

iptal edilmekle tesis edildiği tarih itibariyle hiç varolmamış gibi bütün sonuçlarıyla ortadan

kalkmaktadır.

İmar planının yargı yerince iptal edilmesi durumunda, kazanılmış hakkın varlığını iki

ayrı hukuki duruma göre irdelemek gerekir.

Yargı yerince iptal edilen plana dayalı olarak verilmiş olan inşaat ruhsatının idarece

iptal edilmesi veya söz konusu ruhsatla ilgili olarak açılmış bir davanın mevcut olması halinde

her ne kadar ruhsat işlemi tesis edildiği tarihte plana uygun ise de hukuka aykırılığı

saptanan plana ilişkin olarak verilen iptal kararı nedeniyle imar planı tesis tarihi itibariyle

yürürlükten kalkacağından inşaat ruhsatının da hukuki dayanağı kalmayacağı ve iptali

gerekeceği tabiidir.

Aksi görüş yargı yerince hukuka aykırılığı tesbit edilerek iptal edilen ve tesis edildiği

tarih itibariyle 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 durumunun kısaca tüm işlem ve eylemlerinin hukuka uygun olduğu

devlet biçimi olarak tanımlayabileceğimiz Hukuk Devleti ilkesiyle bağdaşmayacağı aşıkardır.

Nitekim, iptal edilen düzenleyici normlara göre kazanılmış hakların korunması

amacına yönelik olarak Anayasa'nın 153.maddesi ile getirilen "ipta kararları geriye yürümez"

hükmüne rağmen, yargı yerlerinde görülmekte olan davaların Anayasa Mahkemesince iptal

edilen hükümler dikkate alınarak çözümlenmesinin Hukuk Devleti ilkesine uygun olduğu

içtihatlarla benimsenmiştir.

Bu gibi durumlarda kazanılmış hakkın varlığı söz konusu olmamakla birlikte, açık

hata, ilgilinin hilesi veya kusuru ile tesis edilmemiş olması kaydıyla hukuka aykırı olan bu

işlemlerin yürürlüklerini sürdürdükleri zaman içerisinde ilgili kişiler bakımından geçmişe

dönük olarak sağladıkları sübjektif hakların parasal olarak karşılığının idarece tazmini, bir

başka deyişle, kişilerin bu işlemler sebebiyle uğradıkları zararlarının hizmet kusurunun

varlığından bahisle açacakları tam yargı davasına konu etmeleri mümkündür.

Yargı yerince iptal edilmiş olan imar planlarına dayalı olarak verilmiş yapı ruhsatının

idarece iptal edilmemesi ve dava konusu da edilmemesi halinde ise, ruhsat hukuken

varlığını sürdüreceğinden bu ruhsatlara göre yapılmış inşaatlarda kazanılmış hakkın varlığı

söz konusu olacaktır. Ancak bu durumda dahi hukuka aykırı olan bu işleme dayalı kazanılmış

hakkın koşulsuz olmadığı, kamu düzenini bozucu, kamu hizmetinin gereklerini ve kamu

yararını engelleyici nitelikteki kazanılmış hakkın geleceğe yönelik olarak aynen

korunamayacağı, idarenin kaldırma veya değiştirme işlemi ile kazanılmış hakkı ortadan

kaldırabileceği ancak maduriyetin tazminata davasına konu olacağı bu durumun Hukuk

Devletinin gereği olduğu doktrinde kabul edilmektedir.

Aksi takdirde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 3.maddesinde "Herhangibir saha, her

ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı

maksatla kullanılamaz." şeklinde ifade edilen "genel esas"a rağmen yargı yerince iptal edilen

planla yapılanma koşulları veya fonksiyonu değiştirilmiş olan bir sahada fonksiyona aykırı

olan bir yapılaşmanın oluşması ve geleceğe yönelik olarak korunmasına hukuken olanak

yaratılmış olur ki bu durumun idari işlemlerin tümünün ortak maksadı olan kamu yararının ve

kamu düzeninin temini bakımından mümkün olamayacağı tabiidir.

Somut olayda yapı ruhsatının iptali istemiyle bu davanın açıldığı anlaşılmakta olup;

yapı ruhsatına dayanak alınan imar planının hukuka aykırılığı saptanarak yargı yerince iptal

edilmiş olması karşısında inşaat ruhsatının da dayanağının kalmadığı, hukuka aykırı olan

ruhsata göre inşa edilen yapının ilgiliye ileriye yönelik olarak koşulsuz bir kazanılmış hak

tanımasının üstün kamu yararı bakımından olanaklı olmadığı dava konusu yapı ruhsatının da

iptali gerekeceğinden mahkeme kararının onanması gerektiği oyu ile bozma kararına

katılmıyorum.