

67019

KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

JEODEZİ VE FOTOGRAMETRİ MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

İMAR UYGULAMALARINA İLİŞKİN HUKUKİ KARARLARIN İRDELENMESİ

Harita Müh. Mustafa ATASOY

Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde
"Harita Yüksek Mühendisi"
Ünvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir

67019

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 17.01.1997
Tezin Sözlü Savunma Tarihi : 06.02.1997

Tez Danışmanı : Doç.Dr. Cemal BIYIK
Jüri Üyesi : Doç. Dr. Nihat AKYOL
Jüri Üyesi : Doç. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU
Enstitü Müdürü : Doç. Dr. Asım KADIOĞLU

T.C. YÜKSEK ÖĞRETİM KURULU
DOKÜMANTASYON MERKEZİ

ÖNSÖZ

Kadastro Sonrasında Mülkiyet Yapısını Değiştiren Uygulamaların Problemlerinin İrdelenmesi konulu yüksek lisans tezimin yürütücülüğünü üstlenen, çalışmanın her aşamasında bana yol gösteren, yardım ve desteğini esirgemeyen değerli hocam sayın Doç.Dr. Cemal BİYİK'a teşekkürlerimi sunarım.

Çalışmam sırasında bana yardımlarını esirgemeyen Arş.Gör. Bayram UZUN'a, Arş. Gör. Osman DEMİR' e , Arş. Gör. Selçuk REİS'e ve Arş. Gör. Faruk YILDIRIM'a teşekkürlerimi bir borç bilirim.

Trabzon, Ocak 1997

Mustafa ATASOY

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	II
İÇİNDEKİLER	III
TÜRKÇE ÖZET	VI
İNGİLİZCE ÖZET	VII
ŞEKİL LİSTESİ	VIII
TABLO LİSTESİ	IX
1. GENEL BİLGİLER	1
1.1. Giriş	1
2. YAPILAN ÇALIŞMALAR	3
2.1. Mülkiyet Hakkının Kazanılması	3
2.1.2. Medeni Kanunda Mülkiyet Hakkı	3
2.1.2.1. Mülkiyet Hakkının Çeşitleri	3
2.1.2.1.1. Özel (Ferdi) Mülkiyet	4
2.1.2.1.2. Ortak Mülkiyet	4
2.1.2.1.2.1. Müşterek Mülkiyet	4
2.1.2.1.2.2. İştirak Halinde Mülkiyet	5
2.1.2.2. Kadastro Kanunları Dairesinde Mülkiyet Hakkı	6
2.2. Kadastro Sonrasında Mülkiyeti Değiştiren Uygulamalar	7
2.2.1. İsteğe Bağlı Uygulamalar	7
2.2.1.1. İfraz ve Tevhid	8
2.2.1.2. Sınır Düzeltmeleri	9
2.2.1.3. Yola Terk	9
2.2.1.4. Yoldan İhdas	10
2.2.1.5. Parselasyon	11
2.2.2. Zorunlu (Re'sen) Uygulamalar	11
2.2.2.1. 3194/18 Arsa ve Arazi Düzenlemesi	12
2.2.2.2. 2981/3290/3366/10-c İslah İmar Planı Uygulaması	13
2.2.2.3. Kamulaştırma	14
2.2.2.4. Arazi Toplulaştırması	14
2.3. Mevcut Uygulamalarda Adalet İlkesi ve Prensipler	15

2.3.1.	Düzenleme Sahalarının Tespiti	15
2.3.2.	Düzenleme Sınırının geçirilmesi	16
2.3.3.	Düzenleme Sahasına Alınacak Umumi Hizmet Alanlarının Sağlanması	17
2.3.4.	Düzenleme Sırasında Korunacak Yapılar	17
2.3.5.	Toplu İnşaatlarda İmar Düzeni	17
2.3.6.	İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtılması	18
2.3.7.	Düzenleme Ortaklık Payı Oranına Ait Esaslar	19
2.3.8.	Kamu Tesisleri Alanlarına Tahsis	19
2.3.9.	Uygulama Masrafının Tahsili	19
2.3.10.	Hisseli Arazi ve Arsa Satışının Yasaklanması	19
2.3.11.	İfraz ve Tevhid İşlemleri	20
2.3.12.	Tapu Kayıtlarına Belirtme Yapılması	20
2.3.13.	Düzenlemede Umumi Hizmetlere Ayrılacak Payın Hesabı	20
2.3.14.	Düzenleme Ortaklık Payı Oran ve Kamulaştırılacak Alanın Hesabı	21
2.3.15.	Düzenleme Ortaklık Payından Fazla Çıkan Miktarın Sağlanması	21
2.3.16.	Düzenleme Ortaklık Payı Oranı	22
2.3.17.	İmar Parsellerinin Teşkilî	22
2.3.18.	İmar Adalarının Parsellenmesi	23
2.3.19.	Parsel Numarası Verilmesi	23
2.3.20.	Parselasyon Planlarının Onaylanması	23
2.3.21.	Tapu Siciline Beyan ve Tescil	24
2.3.22.	Hisse Hesabı	24
2.4.	İmar Uygulamalarında İtiraz Makamları	24
2.4.1.	İmar Uygulamalarında Yargı Organları	25
2.4.2.	İdare ve Vergi Mahkemeleri	26
2.4.3.	Bölge İdare Mahkemeleri	27
2.4.4.	Danıştay	27
2.4.5.	Asliye Hukuk Mahkemeleri	31
2.4.6.	Yargıtay (Kontrol Mahkemesi)	32

3.	BULGULAR	35
3.1.	İmar Uygulamalarından Dolayı Yüksek Yargıya İntikal Eden problemler	35
3.1.1.	Arsa ve Arazi Düzenlemesi Uygulamalarıyla İlgili Olarak Danıştay'a İntikal Eden Problemler	36
3.1.1.1.	Askı İlanı İle İlgili İtirazlar (veya Davalar)	37
3.1.1.2.	Dağıtım İle İlgili Problemler	40
3.1.1.3.	Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) İle İlgili Problemler	45
3.1.1.4.	Hukuka Aykırı Olarak Yapılan Düzenlemelerin İrdelenmesi	50
3.1.1.5.	Düzenleme Sınırının Geçirilmesi İle İlgili Problemler	59
3.1.1.6.	Müşterek Mülkiyetle İlgili Problemler	61
3.1.1.7.	İsteğe Göre Yapılan Uygulamalarla İlgili Problemler	61
3.1.2.	Arsa ve Arazi Düzenlemesi Uygulamalarıyla İlgili Olarak Yargıtay'a İntikal Eden Problemler	62
3.1.2.1.	Elatmanın Önlenmesi İle İlgili Davalar	63
3.1.2.2.	Müşterek Mülkiyetle İlgili Davalar	64
3.1.2.3.	Satış Vaadi Sözleşmesi İle İlgili Davalar	64
3.1.3.	İslah İmar Planlarının Uygulanması İle İlgili Olarak Danıştay'a İntikal Eden Davalar	65
3.1.3.1.	Dağıtımla İlgili Problemler	66
3.1.3.2.	Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) ile İlgili Problemler	69
3.1.3.3.	İpotekle İlgili Problemler	73
3.1.3.4.	Hukuka Aykırı Yapılan Düzenlemelerin İrdelenmesi	75
4.	İRDELEME	77
5.	SONUÇLAR	78
6.	ÖNERİLER	80
7.	KAYNAKLAR	82
8.	ÖZGEÇMİŞ	83

ÖZET

Ülkemizde re'sen yapılan uygulamalar son yıllarda yerel yönetimlerce sıkça rastlanmaktadır. Ancak gerek vatandaşların bilinçsizliğinden, gerekse uygulamayı yapan idarelerin teknik eksikliklerinden ve gerekse ilgili mevzuatların iyi bir şekilde yorumlanamaması nedeniyle uygulamalara itirazlar yoğun bir şekilde artmaktadır.

Ülkemiz insanların gelenekleri gereği toprağına çok bağılı olması uygulama sonucu oluşan yeni mülkiyet sınırlarına tepkisiyle ortaya çıkarak, ilgili mercilere itiraz şeklini almaktadır. Re'sen yapılan uygulamalarla ilgili davalar ilgili bölgenin idare mahkemelerine açılmaktadır. Bu noktadan hareketle bu davaların oluşma sebeplerinin ilgili ilmi araştırmalarının yapılarak belirlenmesi, uygulamaların sıhhati açısından çok büyük önemler arz etmektedir. Çünkü imarın söz konusu olduğu yerde, günümüzde çok sıkça telaffuz edilen, "rant" konusu gündeme gelmektedir. Gayrimenkuller üzerinde bilinçsizce yapılacak hatalı işlemler ilgililerine büyük ekonomik zararlar getirecektir.

Bu tez çalışmasında imar uygulamaları ile ilgili son yıllarda Danıştay'da verilen 73 karar incelenerek İdare Mahkemeleri'nce verilen kararların hangi oranda Danıştay'ca kabul gördüğü, ne kadarının kabul görmediği nedenleriyle araştırılıp sonuçlarının ilgili sınıflandırılmaları yapılarak, mevcut problemler teknik ve yasal yönden irdelenerek çözüm için uygulama öncesi, uygulama safhası ve uygulama sonrası vatandaş, yerel yönetim, özel sektör ve İdare Mahkemeler olarak uyulması gereken kriterler belirlenerek, objektif bir çözüm sağlanabilmesi için birtakım önerilerde bulunulacaktır.

SUMMARY

Investigating the problems of applications modifying post-cadastre parcel ownership

In Turkey, many local governments apply zoning plans in their own right. However for a number of reasons such as lack of public awareness, technical insufficiencies of applying bodies, and misinterpretation of the body of the current law, many public objections arise against zoning plan applications. Being a sign of strong traditional dependency of the Country's people to land, objections to the newly formed parcel boundaries are often formed into appeals to the corresponding bodies. Such appeals are directed to the courts of the related municipality. Therefore, scientific research to determine the causes of appeals to zoning plan applications are very important in terms of reaching expected goals of such applications. Because, the value of real estate dramatically increases after a zoning plan applications and improper use of real estate will result in great economical losses.

In this thesis, 73 decrees of Federal Court concerning the zoning plan applications of recent years have been examined to determine the acceptance rate of local court decisions by Federal Court. The reasons for the rejected local court decisions have been investigated and classified. The problems have been inspected with both technical and legal aspects and a number of criteria have been determined for what have to be done by people, local government, private sector, and local courts before, during, and after zoning plan applications. Finally, on the basis of these criteria suggestions for objectif resolutions have been made.

Keywords: Zoning Plan Applications, Real Estate, Local Government.

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1. Sınır Düzeltmesi	10
Şekil 2. Yoldan İhdas	10
Şekil 3. Parselasyon	11
Şekil 4. Bölge İdare Mahkemelerinin Görevleri	27
Şekil 5. Danıştay'ın Görevleri	28
Şekil 6. Yönetmelik Yargıda İşleyiş Şeması	30
Şekil 7. Adli Yargıda İşleyiş Şeması	34
Şekil 8. Danıştay Altıncı Dairesi'nce görülen davaların yıllara göre dağılımı	36
Şekil 9. Dağıtım ile ilgili problemlerli uygulama	44
Şekil 10. Hazine arazisi üzerinde Hukuka aykırı olarak yapılan uygulama	55
Şekil 11. Ada Ayırma çizgisi ile ilgili problem	56
Şekil 12. Tevhid işleminin arsa ve arazi düzenlemesi gibi uygulanması	57
Şekil 13. Eğridir gölü koruma alanı içerisinde hukuka aykırı yapılan uygulama ..	60
Şekil 14. Kadastro Ayırma Çapı ile ilgili problem	62
Şekil 14. Danıştay Altıncı Dairesi'nce görülen davaların yıllara göre dağılımı	69

TABLO LİSTESİ

Tablo 1. Danıştay Altıncı Dairesi'nce görüşülen Arsa ve Arazi Düzenlemesi ile ilgili davalar	37
Tablo 2. Arsa ve Arazi Düzenlemesine ilişkin Yargıtay kararları	63
Tablo 3. Danıştay Altıncı Dairesi'nce görüşülen kararlar	65



1. GENEL BİLGİLER

Bu bölümde kadastro sonrasında mülkiyet yapısını değiştiren uygulamalarla ilgili bir değerlendirme yapılmıştır.

1.1. Giriş

Cumhuriyet dönemiyle, mülkiyet kavramı ülkemizde yeni bir boyut kazanarak miri araziden özel mülkiyete geçilmiştir. Tarihi seyri içerisinde çıkarılan tapu ve kadastro kanunları ile taşınmaz malların geometrik ve hukuki durumları tespit edilerek Devlet güvencesi altına alınmıştır. Geniş manada 1950' li yıllarından sonra Dünya konjüktüründeki siyasi, politik, ekonomik, sosyo - kültürel ve teknolojik gelişmeler ülkemizi de etkileyerek, kentlerde bir takım yeni oluşumların meydana gelmesine sebebiyet vermiştir. İnsanların kentlere olan talebi artınca, yerel yönetimler sağlıklı bir kent ortamının oluşturulması için bir takım alt ve üst yapı düzenlemelerine gitmek zorunda kalmışlardır. 1954 yılında çıkarılan 6785 sayılı İmar Kanunu ile kentlerdeki gelişim alanları bir plan dahilinde izine bağlanmıştır. Çıkarılan imar mevzuatı gereği, Belediye sınırları içerisindeki gelişme alanlarının mutlaka imar planları yapılarak 5 yıllık planlar dahilinde, bu planlar uygulanarak kentlerin yıllık imar parseli ihtiyacının karşılanması imkanı tanınmıştır. 6785 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesi olan "arsa ve arazi düzenlemesi" ile kentlerin ihtiyacı alan imarlı arsa temini yanında sosyal donatı alanlarının oluşturulması hedeflenmişti, fakat bu uygulamaların zorunlu olacağına dair bir düzenlemeye gidilmeyişi, idarecilerin bu uygulamaya soğuk bakması ve teknik eleman yetersizliğinden dolayı istenilen ölçüde uygulama imkanı olamamıştır. Ayrıca, planların uygulanması için gerekli olan kamulaştırma yükünün Belediyeler tarafından kaldırılamayacak boyutlara ulaşması imar planlarının uygulanmasını imkansız kılmıştır. 1985 yılında çıkarılan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi olan "arsa ve arazi düzenlemesi" ile imar planlarının daha adil bir şekilde uygulanması amaçlanmış, fakat kentlere çığ gibi artan göç dolayısıyla ihtiyaç oranında imar parseli yine üretilememiştir. Ayrıca,

siyasilerin oy kaygısı nedeniyle kaçak ve plansız yapılaşmalar teşvik edilerek hazine arazileri talan edilmiştir. Bunun sonucu olarak, 2981 sayılı “İmar Affı Kanunu” ile plansız yapılaşmalar tescil edilmek zorunda kalınmıştır.

Halen re’sen uygulaması yapılan, 3194/18. maddesi “arsa ve arazi düzenlemesi” ile 2981/3290/3366/10-c “İslah İmar Planı Uygulaması”nı, yerel idareler kendi bünyelerinde yapabilecekleri gibi, ihale ile özel sektöre de yaptırabilme imkanına sahiptirler. Ülkemizde bu uygulamalar genellikle özel sektör tarafından yapılmaktadır. Bu uygulamaları en hassas bölümünü yeni imar parsellerinin maliklerinin belirlenmesi olan dağıtım aşaması oluşturmaktadır. Re’sen yapılan uygulamalar Ülkemizin gündeminde yer alması çok eskilere dayanmadığından dolayı uygulamalardan doğan bazı teknik problemlerin ortaya çıkması normaldir, Önemli olan teknik ve hukuki hataların asgariye indirilerek, mevcut planların uygulanabilirliğinin artırılmasıdır.

Bu çalışmada, mevcut uygulamalar dolayısıyla ortaya çıkan problemlerin tahlilinin yapılması amaçlanmıştır. Hataların yasal yetersizlikten mi yoksa, teknik yetersizlikten mi? kaynaklandığının bilinmesi gerekir. Bütün bunlara istinaden yapılan uygulamalar sonrasında, bir takım haklarından mahrum bırakıldıklarını iddia ederek İdare Mahkemeleri’ne dava açan malikler, uygulamanın “hakkaniyet ölçüsü içerisinde cereyan etmediğinden” bahsederek düzenlemenin iptalini istemektedir. Bu noktadan hareketle, bu çalışmada; re’sen yapılan uygulamalardaki itirazların sonuçları incelenerek, uygulamalar sonrasında ortaya çıkan nimet ve külfetin daha adil bir şekilde paylaşılması için, mevcut yasalarda hangi kriterler göz önünde bulundurularak nasıl bir düzenleme yapılmalıdır?, veya bu mevzuatlarla yapılan uygulamaların hakkaniyet ölçüsünde dağıtıma yansımaları yeterlidir? Değilse yeniden bir yasal düzenlemeye gidilerek daha optimum bir çözüm yolunun gündeme getirilmesine ihtiyaç var mıdır? Eğer mevcut yasalar bütün bu noktalarda yeterli ise, sadece teknik yönden bir takım problemler mevcut ise bunlar ne tür yaklaşımlarla giderilebilir? Siyasal, politik, ekonomik, sosyo - kültürel oluşumların uygulamalardaki menfi etkilerini en aza indirebilmek için ne tür yaklaşımlar önerilebilir? Bu gibi sorulara çözüm yolları araştırılarak ilgili mercilere bu nokta itibariyle değişik ufuklar açılması hedeflenmiştir.

2. YAPILAN ÇALIŞMALAR

Bu bölümde mülkiyet kavramı ile ilgili genel tanımlamalar yapılarak, kadastro sonrasında mülkiyet yapısını değiştiren uygulamalar hakkında genel bilgiler verilmiştir.

2.1. Mülkiyet Hakkının Kazanılması

Mülkiyet sözcüğü, Arapça mülk sözcüğünden gelmektedir. Mülk saltanat anlamındadır. mülk sözcüğünden türeyen bütün sözcüklerde güç, kuvvet, iktidar, egemenlik anlamları bulunur. Mülke sahip olan kişiye malik denir.

Mülkiyet hakkı her şeyden önce bir tasarruf ve egemenlik hakkıdır. Bu hak mutlak ve tekeldir, sürekli, sınırlanmıştır.

“Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz” (Anayasa md 35).

2.1.2. Medeni Kanun’da Mülkiyet Hakkı

Mülkiyet hakkı; hakkın sahibine, hakkın konusu olan eşya üzerinde, hukuk düzeninin çizdiği sınırlar içinde dilediği gibi tasarruf etme yetkisi veren haktır.

Mülkiyet hakkı, hukuk düzeninin çizdiği sınırlar içinde, en geniş nitelikte bir aynı haktır (Medeni Kanun mad. 618).

“Taşınmaz mal mülkiyetinin konusu yerinde sabit olan şeylerdir” (Medeni Kanun mad. 632). Buna göre; arazi, tapu siciline kaydedilen haklar, madenler, binalar ve bunların bağımsız katları birer taşınmaz mal niteliğindedir [1].

2.1.2.1. Mülkiyet Hakkının Çeşitleri

Mülkiyet hakkı; konusuna göre, “taşınır mal” ve “taşınmaz mal” mülkiyeti, bu hakka sahip olan kişilerin bir veya birden fazla olmasına göre “özel mülkiyet” ve

“ortak mülkiyet” olarak çeşitlere ayrılmaktadır.

Mülkiyet hakkına bir kişi (özel veya tüzel olabilir) tek başına malik (sahip) ise “özel (müstakil) mülkiyet”, birden fazla kişi malik ise “ortak (müşterek veya iştirak halinde) mülkiyet” söz konusu olur [2].

2.1.2.1.1. Özel (Ferdî) Mülkiyet

Bir kişi bir şeyin bütününe tek başına malik ise bu mülkiyete özel mülkiyet denir. Örneğin; arsa, bağ, bahçe, daire, otomobil vb. kişi o şeyden dilediği gibi tasarrufta bulunabilir. Özel mülkiyet Medeni Kanununun 618-685 maddeleri arasında düzenlenmiştir. Özel mülkiyet iki şekilde karşımıza çıkmaktadır.

1) Bağımsız mülkiyet; Bu mülkiyet bir kişinin başkalarıyla ortak olmadan, Medeni Kanun çerçevesinde bir şey üzerinde bireysel sahipliğidir.

2) Kat mülkiyeti; Bu mülkiyet 1966 yılında yürürlüğe giren 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre, bir kişinin sahip olduğu özel bir mülkiyet çeşididir. Esasen bu mülkiyet tam bağımsız olmayıp, arsa payı ile bağlantılıdır. Esas arsa üzerindeki paylı mülkiyet, yapının bağımsız bölümleri üzerinde bireysel mülkiyet hakkı söz konusudur [2].

2.1.2.1.2. Ortak Mülkiyet

Bir şey üzerinde birden fazla kişinin aynı zamanda malik olduğu mülkiyet şekline ortak mülkiyet denir. Ortak mülkiyet Medeni Kanununun 623-631 maddeleri arasında düzenlenmiştir. Ortak mülkiyet iki şekilde kendini gösterir.

2.1.2.1.2.1. Müşterek Mülkiyet

Bir şey üzerinde birden fazla kişi, her biri kendi payına ait olmak üzere malik olup ta, o şeyin fiilen taksim edilmemiş şekline müşterek mülkiyet denir.

Müşterek mülkiyette pay oranları mülkiyetin esasını oluşturur. Paydaşların mal üzerindeki pay oranları bellidir.

Örneğin;

Ali Korkmaz ; Veli oğlu 3/20

Ahmet Korkmaz ; Veli oğlu 7/20

Veysel Doğan ; Murat Oğlu 10/20

Müşterek mülkiyette, paydaşlardan her biri payını temlik tasarruf da bulunabilir, yani; satabilir, rehin edebilir, borcuna karşılık haciz işlemi yaptırabilir. Bütün bu işlemleri yaptırırken diğer paydaşların iznini almaya ihtiyaç yoktur. Ancak paydaşlar, başkalarına mal üzerinde maddi kullanmayı gerektiren aynı haklar veremezler. Örneği; geçit hakkı, sükna (oturma) hakkı, kira hakkı vb. Çünkü her bir malikin payı, malın her tarafını kapsadığından bir başka kişiye verilecek böyle bir maddi kullanma hakkı, öbür maliklerin haklarına tecavüz oluşturabilir.

Payın, paydaş olmayan üçüncü bir kişiye satılması halinde diğer paydaşların yasal olarak tercihen satın alma (şuf'a) hakkı vardır [2].

Müşterek mülkiyetin sona ermesi;

1) Müşterek mülkiyete konu malın tabii afetler sonucu tamamen yok olmasıyla,

2) Müşterek mülkiyete konu malın paydaşların anlaşarak satmalarıyla,

3) Müşterek mülkiyete konu malın kamulaştırılmasıyla,

4) Müşterek mülkiyete konu malın paydaşları arasında fiilen taksim edilmesiyle ki, bu da iki türlü yapılır:

a) Rızai taksim: Paydaşların aralarında anlaşarak malı taksim etmeleridir.

b) Kazai taksim: paydaşlar aralarında anlaşamadıkları takdirde mahkeme kararıyla malı taksim etmeleridir.

2.1.2.1.2.2. İştirak Halinde Mülkiyet

İştirak halinde mülkiyet, Medeni Kanununun kabul edildiği 4 Ekim 1926 tarihinden sonra hukukumuzda girmiş bir mülkiyet şeklidir. İştirak halinde mülkiyet, Medeni Kanununun 629-631 maddeleri arasında düzenlenmiştir. İştirak halindeki mülkiyete, ortakların hakkı malın üzerindeki belli bir paya değil, o malın tamamına ilişkindir. Her malikin hakkı, malın tamamını kapsar. İştirak halinde mülkiyette

“senin payın, benim payım” diye bir şey söz konusu değildir. Dolayısıyla maliklerden her hangi biri, malın tamamı veya belirli bir payı üzerinde tek başına tasarrufta bulunamaz.

Örneğin;

Pınar Korkut	;	Bedri kızı	}	Verasete iştirak
Hülya Korkut	;	Hulusi Kızı		
Orhan Korkut	;	Hulusi oğlu		

İştirak halinde mülkiyette; ortaklardan herhangi birisi, diğerlerinin izni olmadan mülkiyeti konusu malın tümü veya bir payı üzerinde tasarrufta bulunamaz. Bu nedenle de ortaklar oy birliği ile alacakları kararlarla malları idare ederler. Her türlü gelir ve gider ortaklar arasında saklı paya göre bölüştürülür [2].

İştirak halinde mülkiyetin sona ermesi:

- 1) iştirak halinde mülkiyete konu malın, tabii afetler sonucu tamamen yok olmasıyla,
- 2) Mirasçılarının anlaşarak iştirak halinde mülkiyete konu malı satmalarıyla,
- 3) iştirak halinde mülkiyete konu malın, kamulaştırılmasıyla,
- 4) iştirak halinde mülkiyete konu malın, taksit edilmesiyle,
- 5) iştirak halinde mülkiyete konu malın mülkiyetinin müşterek mülkiyete dönüştürülmesiyle, iştirak hali iki türlü müşterek mülkiyete dönüşür;
 - a) İştirak halinin mahkeme kararıyla (Asliye Hukuk Mahkemesi) müşterek mülkiyete dönüştürülmesiyle (mirasçılardan birinin talebi yeterlidir).
 - b) Mirasçılarının anlaşarak hep birlikte ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne gidip iştirak halindeki mülkiyeti müşterek mülkiyete çevirmeleriyle sona erer.

2.1.2.2. Kadastro Kanunları Dairesinde Mülkiyet Hakkı

İnsanoğlunun göçebelikten kurtulup toprağa yerleşik olarak yaşamaya başladığı günden itibaren başlıca amacı ; faydalandığı taşınmaz mallar üzerinde mülkiyet hakkına sahip olmak ve bunu korumak olmuştur. İlk zamanlarda kaba kuvvetle korunan taşınmaz mal mülkiyeti, medeni toplumlarda din kuralları veya hukuk kurallarıyla korunmaya başlanmış ve böylece “taşınmaz mal mülkiyeti”

kavramı ortaya çıkmıştır. Mülkiyete konu olan "mülk" lerin sahipliğinin devamlılığını sağlamak için de "kadaastro" işlemleri başlatılmıştır [1].

Anayasa ve Medeni Kanun gereği, kadaastro yapılmak üzere 1934 yılında çıkartılan 2613 sayılı "Kadaastro ve Tapu Tahriri Kanunu" nun kadaastroyu tarifi "Kadaastro, gayrimenkul malların hukuki ve hendesi (geometrik) vaziyetlerini tespit eder ve gösterir" (md.1) şeklindedir.

Kadaastro konusunu taşınmaz mallardır. Taşınmaz mal kavramı içine her çeşit arazi ve arsalar, bina ve tesisler girer. "Mülk" olarak da bilinen taşınmaz mallara sahip olmaya "mülkiyet" denilmiştir [1].

Mülkiyet hakkının konusu şeylerdir (eşyalardır). Bir şeyin hukuki anlamda şey olarak kabul edilebilmesi için, mülkiyet hakkına konu olmaya elverişli olması gerekir. Bu da maddi bir varlığa sahip olmak, tasarruf ve egemenliğe elverişli olmak ve ekonomik bir değer taşımakla olur. Maddi olmayan şeyler mülkiyet hakkının konusu olamazlar. Örneğin; teknik buluşlar vb.

2.2. Kadaastro Sonrasında Mülkiyeti Değiştiren Uygulamalar

Kadaastro sonrası mülkiyet değişikliği iki şekilde olmaktadır. Bunlardan biri isteğe bağlı uygulamalar, diğeri ise re'sen yapılan uygulamalardır.

2.2.1. İsteğe Bağlı Uygulamalar

Eğer kamu, imarla ilgili köklü çözümler üretmiyorsa veya üretmiyorsa, mal sahipleri arazilerini imara uygun bir şekilde kullanabilmek için kendileri çözüm üretmek zorunda kalırlar. Yapacakları başka bir şey olmadığından mecburen kendileri çözüm ararlar. Bazıları, imar planının kendilerine sağladığı avantaj dolayısıyla küçük bir tavizle çözüm bulabilirken, bazıları çok büyük fedakarlık yapma durumunda kalırlar [3].

Mal sahiplerinin isteği ile taşınmazlar üzerinden yapılan uygulamalar aşağıda açıklanmıştır.

2.2.1.1. İfraz ve Tevhid

Şahısların kendi istekleri ile ilgili uygulama çalışmalarında ifraz-tevhid (ayırma-birleştirme) en çok kullanılan şekildir. 3194 sayılı İmar Kanununun 15.maddesi ifraz ve tevhid işlemleri ile ilgili hükümleri taşır.

Bir parselin iki veya daha fazla sayıda parçalara bölünmesine ayırma (ifraz), birbirine bitişik ve aynı malik veya paydaşlarına ait olan birden çok parsellerin bir parsel haline dönüştürülmesine birleştirme (tevhid) denir [1].

İfraz ve tevhid;

- a) Tarımsal alan düzenlemesi,
- b) İmar parseli oluşturmak , amacıyla yapılır.

İfraz (Ayırma) işlemi; kelime anlamı ayırma olan ifraz, genellikle ilgisinin isteği veya bir yargı kararı ile olur. İfraz işlemi bir küçülmeyi gerektirdiğinden, her şeyden önce bu küçülmeye mevzuatın izin vermesi gerekir. Bu nedenle ifrazın yapılmasındaki işlemler, tevhide nazaran bazı farklılıklar gösterir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün yönergesinde, ayırmanın, aşağıda belirtildiği gibi iki şekliinden bahsedilmektedir.

a) Parselasyon niteliğinde olan ayırma: İmar parsellerini oluşturmak amacıyla ve parseller içerisinde yol, meydan, yeşil alan, park, otopark vb. kamu hizmetlerine ayrılan yerlerden herhangi birini kapsayacak şekilde yapılan ayırma işlemidir.

b) Parselasyon niteliğinde olmayan ayırma: Kamu hizmetlerine terk edilecek alanları kapsamında bulunmayan ve yalnız bir parselin birden fazla parçalara ayrılması işlemidir.

Birleştirme (Tevhid); İmar mevzuatının gereği olarak, imar adaları içerisindeki imar parsellerinin boyutları yapı nizamına göre belirlenmektedir. Şehir plancıları tarafından belirlenen bu kıstaslara göre minimum parsel boyutlarından daha küçük boyuttaki parsellere inşaat yapma izni verilmez.

Uygulamada gerek miras yolu ile parsellerin bölünmesinden, gerekse parselin imar parseli içinde kalan kısmının yeteri büyüklükte olmamasından dolayı, imara uygun olmayan parseller oluşabilmektedir. Bu şekildeki oluşumların sonucunda küçük parsel sahipleri parsellerini birleştirerek yapılaşma yoluna

gidebilmektedirler. Bundan başka yola yeterince cephesi veya yeterince derinliği olmayan parsellerin de tevhid işlemine ihtiyacı olmaktadır.

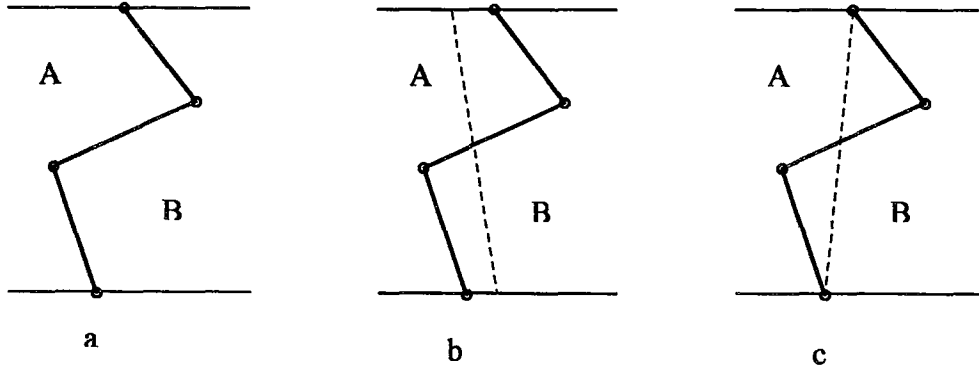
Birleştirme işleminin yapılabilmesi için taşınmazların aynı kişi veya kişilere ait ve sınırdış olması gerekir. Ancak imar parselinin birleştirme işleminde birleştirilecek taşınmazların aynı şahıslara ait olması zorunluluğu yoktur [1].

2.2.1.2. Sınır Düzeltmeleri

İki parselin arasında kırıklı bir sınırın olması, taşınmazın kullanılmasında bir takım zorluklar meydana getirebilir. Mesela, taşınmaz bir arsa ise üzerinde yapılacak binanın yerleştirilmesinde bir takım zorluklar olabilir. bu gibi durumlarda, iki komşu parsel sahibinin anlaşması ile aradaki kırık sınır düzeltilebilir. Sınır düzeltmesinde temel alınan husus, iki parselin sınır düzeltmesi yapıldıktan sonra parsellerin alanlarının değişmemesidir. (Şekil 1a)'da görüldüğü gibi, A ve B parselleri arasındaki sınır düzeltilirken yeni sınırın belirli bir doğruya paralel ve dik olma şartı aranabileceği gibi (şekil 1b), belirli bir noktadan da geçme şartı da (şekil 1c) aranabilir. (Şekil 1c)'deki çözüm bilhassa parsel cephesinin çok önemli olduğu hallerde uygulanır [1].

2.2.1.3. Yola Terk

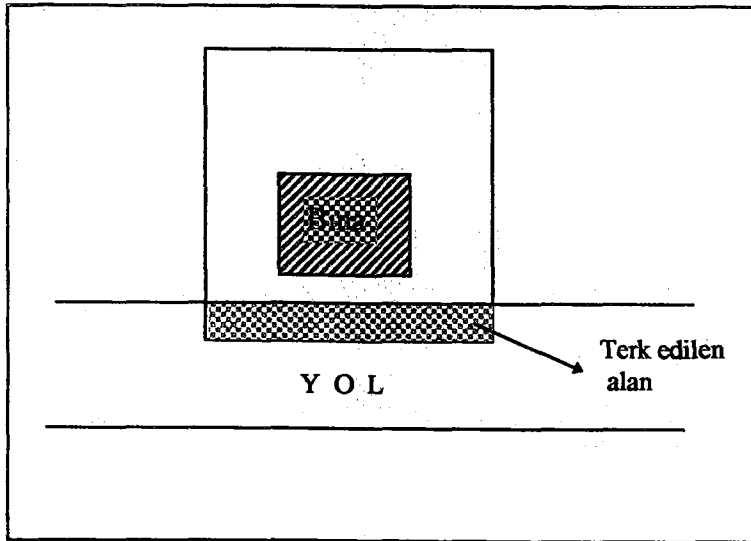
İmar planı uygulama yöntemlerinden birisi de bedelsiz yola terktir. (Şekil 2)'de görüldüğü gibi arsası üzerine bina yapmak isteyen kişi, Belediye'ye başvurduğunda, bahse konu olan parselin bulunduğu yere ait imar planı ile kadastro haritası üst üste çakıştırıldığında, arsanın müstakil parsel olmaya uygun olup olmadığı incelenir. Eğer bu şartlar yerine geliyorsa, parsel ruhsat verilebilmesi için parselin imar adası dışında kalan ve yola, yeşil alana, çocuk bahçesi gibi yerlere rastlayan kısımlarının bedelsiz olarak terk edilmesi istenir. Bu işlemin ilgili kanunlarda tam olarak karşılığı yoktur. Bu husus imar yönetmeliğinin 16. maddesinden faydalanarak uygulanmaktadır. Bedelsiz yola terk'in % 35'ten fazla çıkması halinde, fazlalık kısım mal sahibinin uhdesinde kalacak şekilde belirlenmektedir [1].



Şekil 1. Sınır Düzeltmesi

2.2.1.4. Yoldan İhdas

İmar planı ile kadastro haritası çakıştırdığında mevcut yolların imar adası içine rastlayan kısımlarının sahibi, o kentin tüzel kişiliğidir, yani Belediye veya köydür. Bu gibi yerlerin, Belediye veya köy tüzel kişiliği adına tesciline "yoldan ihdas" denir. Uygulamada yoldan tüzel kişilik adına tescil edilme, vatandaşa satılma ve bu kişinin parseli ile tevhid edilme işleminin tümüne de yoldan ihdas denilmektedir.



Şekil 2. Yola Terk

Yoldan ihdas işlemi üç safhalıdır;

a- İmar adası içinde kalan yol fazlasının tüzel kişilik adına tapuya tescili,

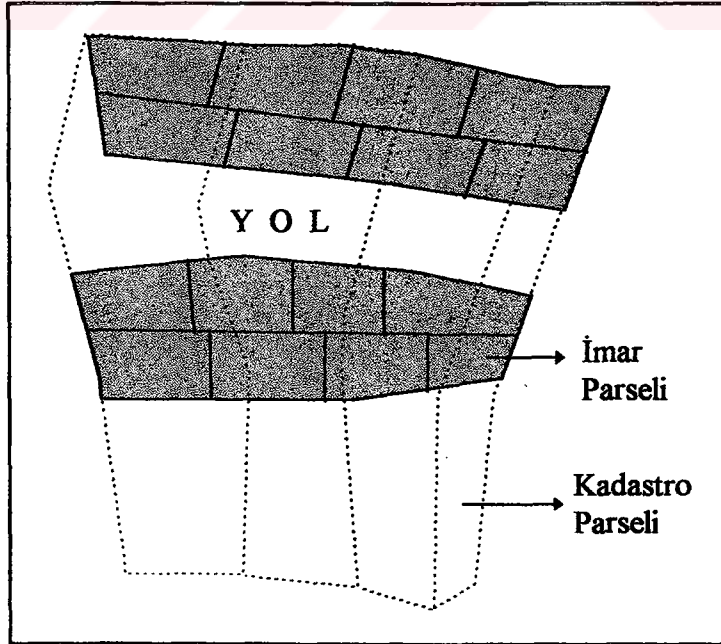
- b- Yeni parselin ilgili parsel sahibine satışı,
- c- Aynı kişiye ait iki komşu parselin tevhididir.

2.2.1.5. Parselasyon

İfrazın biraz daha geniş kapsamlısı olan parselasyon büyük kadastro parsellerinin yol, yeşil alan, çocuk parkı ve kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan kısımlarının bedelsiz terkinden sonra (şekil 3)'de görüldüğü gibi, geriye kalan kısmının imar mevzuatına uygun parsel boyutlarında bölünmesi işlemidir. İki veyahut daha fazla parsel tevhid edilip, parselasyonu da yapılabilir. Bu durumda iki işlem bir arada yürütülür [1].

2.2.2. Zorunlu (Re'sen) Uygulamalar

Taşınmaz maliklerinin rızasına bakılmaksızın yetkili idarece imar planının araziye uygulanmasıdır [4].



Şekil 3. Parselasyon

2.2.2.1. 3194/18 Arsa ve Arazi Düzenlemesi

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18'inci maddesinin amacını, kanun koyucu, kanunun gerekçeli kararında şöyle tanımlıyor. "İmar hududu içinde bulunan binalı ve binasız arazi ve arsaların imar düzenine uygun bir hale getirmek amacıyla bu yerlerin sahiplerinden muvafakat aranmaksızın mevzuat hükümlerine göre yeni bir düzenleme getirmeye ve sahiplerine dağıtmaya ve mümkün olmadığı takdirde Belediye ve Valiliğe ait sahalardan yer vermeye Belediye ve Valiliklerin yetkili kılınması amaçlanmıştır [5].

Bu madde ile kadastral parsellerin, imar parseli haline gelirken alanlarının % 35'ine kadar olan miktarı değer artışları karşılığında kamuya verilmektedir. Ancak kanunun 18. maddesi, şehrin konut ihtiyacını karşılamayı ve düzgün parsel üretmeyi amaçlarken, konut maliyetini olumsuz yönden etkileyen arsa değerini artırmaktadır. Öyle ki; yabancı ülkelerde yapı maliyetinin % 10'u altında kalan arsa değerleri, ülkemizde % 10-50 arasında değişmekte, son yılların izlenimleri bu sınırın çok daha aşınmak yönünde geliştiğini göstermektedir [5].

1985'te yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu'nda 18. madde arsa ve arazi düzenlemesini şöyle açıklamaktadır; "İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri, malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleriyle, yol fazlalarıyla, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerleri birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerine yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan sınırları dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır (3194, md. 18).

Yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlere ait alanlar için gerekli olan arazi, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" (DOP) olarak düzenlemeye giren parsellerden alınmaktadır. Bu payın parsel yüzölçümüne oranı (DOPO) % 35'i geçemez. Geçtiği durumlarda, yeteri kadar kamulaştırma yapılması gerekir (3194, md. 18).

Arsa ve arazi düzenlemesinde düzenleme alanının içine bir takım parseller tamamı ile, bir takım parseller ise bir kısmıyla girmektedir. Düzenleme kararını, belediye ve mücavir alanda Belediye Encümeni, bunun haricinde ise İl İdare Kurulu verdiği için, kişilerin böyle bir işlem için Kadastro Müdürlüğü'ne başvurmaları söz konusu değildir.

2.2.2.2. 2981/3290/3366/10-c İslah İmar Planı Uygulaması

2981, 3290 ve 3366 sayılı kanunlarla 1985 yılından başlayarak, ülkemizde çok yoğun olarak ıslah imar planı uygulaması başlamıştır. Arsa ve arazi düzenlemesi çalışmaları yapılamayacak kadar yoğun yapılaşmış, hisseli, kaçak ve gecekondular olarak yapılaşmış bölgelerde uygulanmaktadır.

İslah imar planı uygulamasında amaç, imara uygun parsel üretmek değil çoğu zaman mevcut yapıları koruyacak şekilde hissesiz parsel üretmektir [5].

Uygulama ile kaçak, hisseli ve gecekondular bölgelerindeki yapıların mülkiyet sorunlarının çözümünde olabildiğince sosyal ve teknik altyapının bölgeye getirilmesi amaçlanmıştır [5].

"İmar mevzuatına aykırı bina yapılmış, hisseli arsa ve araziler veya özel parselasyona dayalı arazilerde, imar adası veya parseli olabilecek büyüklükteki alanlarda, binalı veya binasız arsa ve arazileri birbirleriyle, yol fazlalarıyla veya Devlet'in hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle birleştirmeye bunları yeniden ada ve parsellere ayırmaya, yapıları yeniden doğan imar ada veya parseli içinde kalanları yapı sahiplerine, yapı olmayanlarına diğer hisse sahiplerine müstakil veya hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre vermeye, bunlar adına ve tescil ettirmeye tescil işlemi dışında kalanları hisselerini 2942 sayılı kamulaştırma tespit edilecek bedeli peşin ödenmek veya parsel sahipleri adına kanuni ipotek tesis edilerek, tapu siciline terkin ettirmeye belediye veya valilikler re'sen yetkilidir. Belediye veya valiliklerin talebi halinde yetkiler kadastro müdürlüklerince de kullanılır"(2981/3290/3366. md. 10-c).

2.2.2.3. Kamulaştırma

İmar planında gösterilen, yol, park, çocuk bahçesi, okul, hastane, vb. kamunun kullanacağı veya kamuya hizmet edecek tesislerin üzerine kurulacağı arazinin mülkiyeti özel kişilerin elinde olabilir. Bu gibi yerleri kullanabilmek için bunların mülkiyetinin ilgili kamu kuruluşuna geçmesi gerekir. Mülkiyetin, sahiplerinin rızasını almaksızın, kamuya aktarılma işlemine kamulaştırma denir [3].

Anayasa'nın 46. maddesi doğrudan doğruya kamulaştırmanın temel ilkeleri ile ilgilidir. Buna göre, kamulaştırma, "Devlet veya kamu tüzel kişileri tarafından kamu yararı için gerekli özel kişilere ait taşınmaz malları ve kaynakların, kanunla gösterilen esas ve usullere göre yetkili organlarca verilen karar uyarınca ve parası peşin ödenerek zorla mülkiyetinin alınması veya irtifak kurulmasıdır" şeklinde tarif edilebilir.

Kamulaştırma ile ilgili kanun 1983 yılında yayımlanan 2942 sayılı "Kamulaştırma Kanunu"dur. Kamulaştırma Kanunu ve yönetmeliği yeterli olmadığı durumlarda ilgili kurumlar kendi görev alanları için özel olarak hazırlanmış mevzuattan yararlanırlar [1].

2.2.2.4. Arazi Toplulaştırması

Tarımsal yapıdan kaynaklanan problemlerin başında genel olarak işletmelere ait arazinin muhtelif yerlerde birbirine ayrı çok sayıda ve düzensiz geometrik şekillerde parsellere ayrılmış olması gelmektedir. Bu sebeple işletmeler; modern tarım tekniklerinin kullanılmaması, işgücünün artması, girdilerin gerektiği gibi kullanılmaması, zaman kaybına sebep olması, sınır ihtilaflarına meydan vermesi, işlenemeyen arazi miktarının artmasından dolayı verimli olamamaktadır.

Tarımsal kalkınmanın sağlanabilmesi, büyük ölçüde tarımsal bünyenin ıslahına, tarımsal bünyenin ıslahı ise mülkiyet ve tasarruf sisteminin yeniden düzenlenmesini zorunlu kılmaktadır. Söz konusu düzenleme ise arazi toplulaştırması ile mümkün olmaktadır.

Türkiye’de, 3083 sayılı “Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu” ile “uygulama yöneltmeliği” hükümlerine göre yapılan arazi toplulaştırma hizmetleri,

- Fazla parçalanmış arazilerin modern işletmecilik esaslarına göre birleştirilmeli,

- Gerekli arazi ve toprak ıslahının yapılması,

- Tarla içi yol şebekesinin, yüzey tahliye sisteminin ve sulama tesislerinin inşası,

- Fazla meyilli yerlerde teraslama ve ağaçlandırma gibi toprak muhafaza tedbirlerinin alınması,

- Arazinin yeniden tanzim ve dağıtım, mümkün olan hallerde işletmelerin genişletilmesi,

- Yerleşim yerlerinin yeniden düzenlenmesi, iskan, elektrifikasyon gibi hizmetlerin sağlanması,

- İşletmelerin ıslahı ve yeniden düzenlenmesi, işletmelerin rasyonel bir şekilde çalışmalarının temini için gerekli tedbirlerin alınması,

gibi dağınık arazilerin birleştirilmesi, birim sahadan en yüksek verimi elde etmek ve işçiliğin verimini artırmak için tarımın bütün kollarında gerekli ıslahın yapılarak çiftçinin hayat seviyesini yükseltecek bütün teknik, sosyal, kültürel ve ekonomik tedbirlerin alınmasını hedef almaktır [6].

2.3. Mevcut Uygulamalarda Adalet İlkesi ve Prensipleri

Yapılan uygulamaların hukuka uygun bir şekilde olması için, gerekli yasal kuralların uygulanması gerekir. Bu yasal uygulamalar aşağıda belirtilmiştir.

2.3.1. Düzenleme Sahalarının Tespiti

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, Belediye Encümeni Kararı ile; dışında valilikler, İl İdare Kurulu 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 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 bulunmamasına ve diğer kısmında bir kaç taşınmaz malın tevhid 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.

Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde imar kanununun 18. maddesi hükmünün tatbiki mümkün olmayan hallerde, müstakil inşaata elverişli olan kadastro parsellerine, plana göre inşaat ruhsatı verilir [7].

2.3.2. Düzenleme Sınırının Geçirilmesi

Düzenleme sınırı;

- a) İskan sahasının bittiği yerlerde iskan sınırından,
- b) İskan 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 planlarında 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 geçirilir [7].

2.3.3. Düzenleme Sahasına Alınacak Umumi Hizmet Alanlarının Sağlanması

Düzenleme sahasının tespitinde; düzenleme ile iskana açılacak sahanın imar planı ile getirilmiş park, otopark, yeşil saha ve umumi hizmet alanlarının sağlanması için bu alanların, düzenlemeye giren parsellerden dengeli olarak alınacak düzenleme ortaklık payı ile karşılanmasına dikkat edilir [7].

2.3.4. Düzenleme Sırasında Korunacak Yapılar

imar veya kadastro parselleri üzerine inşa edilmiş ve düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı bile imar parseli içinde bırakılabilir.

Bu gibi yapıların bulunduğu parsellerin yol, meydan, otopark ve yeşil saha gibi yerlere giren kısımları ile bitiştiğinde düzgün imar parseli teşkil etmek için bahçelerinden gerekli miktar ifraz edilerek, düzenleme ortaklık payı olarak alınır. Alınacak miktar düzenleme ortaklık payından fazla ise kamulaştırma ile alınabilir [7].

2.3.5. Toplu İnşaatlarda İmar Düzeni

Kooperatif evleri, siteler, toplu konut inşaatı gibi birbirleri ile ilgili birden fazla binanın veya tesisin:

a) İfrazda gerek kalmaksızın kat mülkiyeti kanununa göre vaziyet planına esas olmak üzere imar adalarına veya imar parsellerine ayrılarak,

b) Evvelce parsellere veya adalara ayrılmış alanların, amaçlarına uygun hale getirmek üzere, vaziyet planları dikkate alınarak tevhid edilmek suretiyle.

İmar parselasyon planları yeniden yapılır veya değiştirilir [7].

2.3.6. İmar Parsellerinin Oluşturulması Ve Dağıtılması

İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında aşağıdaki esaslar dikkate alınır.

a) Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün merteye aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır.

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

c) Mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilmemesi halinde;

İmar 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 parsellerin 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 muvafakatı ile düzenleme ortaklık payı miktarı bedele dönüştürülebilir.

Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde İmar Kanunu'nun 18 inci maddesi hükmünün tatbiki mümkün olmayan hallerde inşaata elverişli olan kadastro parsellerine plana göre inşaat ruhsatı verilirken de yukarıdaki hüküm uygulanır.

Bu maddeye göre yapılacak bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz şekilleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine tabidir.

Bu bedel, düzenlemenin gerçekleştirilmesi için yapılacak kamulaştırmalar dışında kullanılamaz [7].

2.3.7. Düzenleme Ortaklık Payı Oranına Ait Esaslar

Düzenleme ortaklık payı oranı: Bir düzenleme sahasında tespit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının, bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin yüzölçümü miktarına oranıdır.

Evvelce 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 uncu maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dahil edilenlerin, ilk parselin ifrazında alınan terk oranının % 35'e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir [7].

2.3.8. Kamu Tesisleri Alanlarına Tahsis

Düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri düzenlemeye giren parselleri oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilir [7].

2.3.9. Uygulama Masrafının Tahsili

İmar planına ve 5 yıllık imar uygulama programına dahil olmak şartıyla düzenleme sahaları, mal sahiplerinin arsa payı oranı itibariyle çoğunluğunun talebi üzerine de tespit edilir. Bu takdirde parselasyon masrafları talepte bulunan mal sahipleri tarafından karşılanır [7].

2.3.10. Hisseli Arazi Ve Arsa Satışının Yasaklanması

Veraset yoluyla intikal eden, İmar Kanunu hükümlerine göre şuyulandırılan, Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve

depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yoluyla satılanlar hariç, imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerine ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz [7].

2.3.11. İfraz Ve Tevhid İşlemleri

Arazi ve arsa düzenlemesi yapılmış imar adalarındaki bir veya birkaç parselde, meskun alanlardaki kadastro parsellerinde, maliklerin müracaatı üzerine imar planı ve mevzuatına uygun olmak şartıyla ifraz ve tevhid işlemleri yapılabilir [7].

2.3.12. Tapu Kayıtlarına Belirtme Yapılması

Düzenlemeye alınan taşınmaz malların ada ve parsel numaraları ve belediye encümen kararı örneği bir yazı ile birlikte mahalli tapu ve kadastro idaresine gönderilerek, kayıtlarında "İmar Düzenlemesi" alındığının belirtilmesi istenir.

Tapu sicil müdürlüğünce, düzenleme alanına tamamen veya kısmen giren bütün parsellerin sicilinde, bunların düzenlemeye tabi olduğuna dair gerekli belirtme yapıldıktan sonra, ilgili idarece her türlü ifraz ve tevhitlerine izin verilmez.

Umumi hizmete yönelik düzenlemeler öncelikle ve acilen sonuçlandırılır [7].

2.3.13. Düzenlemede Umumi Hizmetlere Ayrılacak Payın Hesabı

Düzenleme alanına giren kadastro parselleri ile varsa imar parsellerinin yüzölçümleri toplamından, imar adalarının imar parsellerine ayrılan kısımlarının yüzölçümleri toplamı çıkarılarak "umumi hizmetlere ayrılan miktar" bulunarak bir hesap cetveli düzenlenir.

Bağışlanan arazi parçalarının bulunması veya kamulaştırılması gereken miktar yerine belediye mülkiyetindeki parsellerin tahsisi halinde, kadastro parselleri ile varsa imar parsellerinin ilgili olanlarından bu miktarlar düşüldükten

sonra bulunan toplam alan, umumi hizmetlere ayrılan miktarın hesaplanması esas olur [7].

2.3.14. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı ve Kamulaştırılacak Alanın Hesabı

Düzenleme ortaklık payı oranı ve kamulaştırılacak alan tutarı şu şekilde hesaplanır:

Düzenleme ortaklık payı oranı; umumi hizmetlere ayrılan miktarın, düzenleme ortaklık payı alınacak parsellerin düzenlemeye giren miktarları toplamına bölünmek suretiyle bulunur. Düzenlemeye giren miktar, bu parsellerin tapu senedi alanından düzenlemeye girmeyen ve bağışlan alanların çıkarılması ile bulunur.

Bu oran % 35'ten fazla çıktığı takdirde; kamulaştırılması gereken alan, umumi hizmetlere ayrılan alandan, düzenlemeye giren parsel alanları toplamının % 35'inin çıkarılması ile bulunan farkın 100 ile çarpıp 65'e bölünmesiyle bulunur [7].

2.3.15. Düzenleme Ortaklık Payından Fazla Çıkan Miktarın Sağlanması

Düzenleme sahasında umumi hizmetlere ayrılan miktarın, düzenlemeye giren alan toplamının % 35'inden daha fazla çıkması halinde, bu miktarın % 35'e düşürülmesi için önce, varsa bu düzenleme sahasındaki belediyeye ait arsalar, bu işe tahsis edilir. Bunlar yetmediği takdirde, bu sahada, belediyeye devri mümkün hazine veya özel idare mülkiyetindeki parsellerden; meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere rastlayan kısımların belediyeye devirleri sağlandıktan sonra aynı maksada tahsis edilirler.

Bunlar da yetmediği takdirde, aşağıdaki sıraya göre kamulaştırma yapılır.

a) Kadastro parsellerinin yüzölçümü en büyük olanından başlamak üzere, müstakil imar parselleri verildikten sonra arta kalan miktarları,

b) Alanları en küçük bir imar parseli alanının dörtte birinden daha küçük olan kadastro ve varsa imar parsellerinin en küçüğünden başlanarak yeteri kadarı,

c) Tamamı yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark, cami, karakol gibi umumi tesislere isabet eden kadastro ve varsa imar parsellerinin yeteri kadarı Kamulaştırılır [7].

2.3.16. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı

Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin % 35'ini geçemez.

Düzenleme ortaklık payı, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeye giren kısımlarının yüzölçümleri ile orantılı olarak alınır.

Düzenleme ortaklık payı oranı ile, düzenlemeye giren her bir kadastro parselinin veya evvelce bir pay alınmamış bir imar parseli varsa, bunların bağlı veya düzenleme sebebiyle bulunacak yüzölçümü ile çarpılıp esas yüzölçümünden çıkarılmak suretiyle maliklerin düzenlemeden sonra sahip olması gereken parsel yüzölçümleri elde edilir [7].

2.3.17. İmar Parsellerinin Teşkil

İmar adaları, imar planı 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 parselleri tahsis edilebileceği tespit edilir ve bu amaçla bir "Tahsis Cetveli" düzenlenir.

İmar adaları içerisinde yerleştirilen parsel sayısı ve her parselin yüzölçümü ile hangi kadastro ve varsa imar parselleri karşılık olarak verildiği, düzenlenecek "Ada Dağıtım Cetvelleri" üzerinde gösterilir [7].

2.3.18. İmar Adalarının Parsellenmesi

İmar adaları, imar planı ve yönetmeliği hükümlerindeki şartlara uygun olarak parsellere ayrılır.

Alan belirlendikten sonra, parseli hisseli durumda bırakmamak için sınırları, plan yönetmeliğine aykırı olmamak kaydıyla az miktarda kaydırılarak kesinleştirilir.

Meskun sahalarda teşkil edilecek parsel, birden fazla mevcut bina girmesini önlemek ve müstakil hale getirebilmek için, düzgün imar parseli teşkili yerine, mevzuata uygun bina yapılabilecek parsellerde kadastro parsel sınırları, imar parseli sınırı olarak alınabilir [7].

2.3.19. Parsel Numarası Verilmesi

Düzenlenen imar parsellerine, her ada için birden ve kuzey batıdan başlanarak, parsel numarası verilir.

Gerektiğinde birden fazla binanın ve tesisin yapılmasını sağlamak amacı ile bir imar adası bir parsel olarak düzenlenebilir [7].

2.3.20. Parselasyon Planlarının Onaylanması

Parselasyon planları; düzenleme işlerine ait belgelerle beraber belediye ve mücavir alan için belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca, mutad vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda planlar kesinleşir. Kesinleşen parselasyon planlarının tescili için, mahalli tapu ve kadastro teşkilatına aşağıdaki bilgi ve belgelerin gönderilmesi gerekir.

a) Parselasyon planının onaylandığının ve ilan edilerek kesinleştiğini bildiren ve tapuya tescilini isteyen yazı.

b) Parselasyonun dayandığı, (ilgili idarece onaylı) ve halen yürürlükteki imar planının onay tarihi ve numarası ile pafta numarası veya numaraları,

c) Parselasyon planının onaylandığına dair belediye encümeni veya il idare kurulu kararı örneği,

d) Kadastro standartlarına göre düzenlenmiş parselasyon planının boyut değiştirmeyen Őeffaf altlığa çizilmiş aslı ile üç kopyası,

e) Nirengi ve poligon koordinat değerleri, kanavaları, röper krokileri, ölçü krokileri, dağıtım ve yüzölçümü hesapları ile cetvellerden ikişer onaylı örnek [7].

2.3.21. Tapu Siciline Beyan ve Tescil

Tescil işlemi için tapu sicil müdürlüklerine gönderilen dağıtım cetvelleri, kadastro veya imar parsellerinin bulunduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilir ve sonra sırayla imar parsellerinin tescili yapılır [7].

2.3.22. Hisse Hesabı

Muhtelif parsellerden hisselendirme suretiyle teşekkül eden imar parselinin tescili yapılırken, hissenin umumi paydasında en çok 2400 rakamı esas alınır. Paydanın paya tam bölünemediği durumlarda bölümden elde edilen rakamda , virgülden sonra gelen ilk üç basamak esas alınır. Bilahare yapılan hesaplarda çıkan fark hissedarlar arasında hisseleri oranında dağıtılır [7].

2.4. İmar Uygulamalarında İtiraz Makamları

Kişiler yönetimin kararlarına, genellikle kendi çıkarlarının zedelendiğini hissettikleri an itiraz ederler. "Çıkarın zedelenmesi" aslında görelî bir kavramdır. Yönetim, genelde yaşamı ve özelde taşınmaz mallardan istifade etmeyi toplum yararı amacıyla sınırlamaktadır. Bu sınırlama herkese eşit oranda tatbik edildiği takdirde kişileri fazla rahatsız etmemekte ve kolaylıkla kabullenilmektedir. Park yasağı olan bir yola aracının bırakılması özgürlüğü elinden alınan kişiler herhangi bir itiraz durumunda olmazlar. Ancak; park etmiş araçlarla dolu bir yol kenarına aracını bırakmak istemesi durumunda trafik yetkilisinin kendisini engellemeye kalkması sonucunda kişi haksızlığa ve eşitsizliğe uğradığı duygusuna kapılacaktır. Eğer o yörede park yasağı yoksa, muhtemelen görevliye itiraz

edecek ve diğer araçları örnek verecektir. Fakat park yasağı varsa o zaman itiraz etmeyecek ama ayrıcalıklı işleme maruz kalmanın sıkıntısını hissedecektir.

İşte imar uygulama kararları karşısında, kişilerin düşünme ve davranışlarını yukarıdaki örneğe benzetebiliriz. Sekiz katlı binaların hakim olduğu bir adada bulunan bir parselin, sahibi inşaat yapmak üzere belediyeye başvurduğunda “en çok 5 kat’lık yapı izni verilebilir” diye bir cevap alması halinde, bir yanlışlık yapıldığı izlenimi kendisinde oluşacaktır. Ancak imar planı tadilatı ile kat yüksekliğinin 5 kata indirildiğini öğrenince bu kez ayrıcalıklı ve haksız bir işlem yapıldığı kanısına varacaktır ve doğal olarak itiraz yollarına başvuracaktır.

Özel kişiler arasındaki ilişkilerde verilen kararlara tarafların istekleri sonucu varıldığından, bu kararlar kesin (özel durumlar hariç) olup itiraz imkanları çok sınırlıdır. Evini başka kişiye sattıktan sonra, istisnai durumlar hariç, satış işlemine itiraz edip malını geri alması adeta imkansızdır. Çünkü, satış taraflı bir işlem olup, satan ve alan isteklerini açıkça ifade etmişlerdir.

Özel kişi ile yönetim arasındaki taşınmaz temliklerinin durumu ise farklı bir işlemdir. Bu durumda yönetim, taşınmazın bulunduğu bölgeyi doğrudan kamu hizmetine tahsis etmiş ve hizmeti yerine getirmek amacıyla kamulaştırma sürecine girmiştir. Taşınmazın ne kamu hizmetine tahsisinde, ne de kamulaştırılmasında, kişilerin görüş ve düşünceleri alınmamıştır.

Yönetim hukukunda kararlar; kamu yararı amacıyla verildiğinden ve ayrıca kamu yararı kişi hak ve menfaatinin üstünde kabul edildiğinden, taraflar arasında eşitsizlikler olmaktadır. Öte yandan, yönetimin almış olduğu bu tek yanlı ve eşit olmayan kararlarını dengelemek ve kontrol etmek üzere Anayasa’ımızda “İdarenin her türlü eylem ve işlevine karşı yargı yolu açıktır” (md.125) hükmü ile kontrolün yargı kanalıyla olacağı belirtilmektedir. Kamu yararı amacıyla verilen kararlar sonunda sadece temel hak ve özgürlükler ihlal edilmemiş, aynı zamanda kararların genel kurallara uygun olması sağlanmış olacaktır [8].

2.4.1. İmar Uygulamalarında Yargı Organları

Bir davanın taraflarına tanınan hukuksal yol “yasa yolu” olarak adlandırılır. Bu yol ile yanlış olarak verildiği ileri sürülen İdare kararlarının incelenmesi ve

değiştirilmesi sağlanır.

Dava açmak ancak uygulamanın onaylanmasından sonra kanunlarla belirlenen bir süre içerisinde davacının bir dilekçe ile ilgili İdare veya Vergi Mahkemesi Başkanlıklarına; bu mahkemelerin bulunmadığı yerlerde Asliye Hukuk Hakimliklerine verilebilir. Fakat yönetsel yargı yerlerinde dava açılması, ya da temyiz yoluna başvurulması tersi yasada ön görülmedikçe dava konusu olan yönetsel işlemlerin, ya da yargı kararlarının yürütülmesini durdurmaz. Şu kadar ki; mahkeme, taraflardan birinin istemi üzerine yürütmenin durdurulmasına karar verebilir. Mahkemenin bu yolda bir kararı yoksa ya da yasada açıkça ön görülmemişse, yürütme kendiliğinden durmaz.

Türkiye'de idarenin işlem ve eylemlerine karşı itirazlar başvurulabilecek 4 tür yargı organı vardır: Danıştay, Bölge İdare Mahkemeleri, İdare Mahkemeleri ve Vergi mahkemeleri [9].

2.4.2. İdare Ve Vergi Mahkemeleri

İdare Mahkemeleri, yönetsel yargı alanının genel görevli ilk derece mahkemeleridir. Yasalarla başka yargı yerlerinin görev alanına girmeyen yönetsel uyuşmazlıklara karşı açılacak iptal ve tam yargı davaları İdare Mahkemeleri'nce karara bağlanır. İdare Mahkemelerinin görev alanını belirlemede genel kural, Vergi Mahkemeleri ile ilk derece mahkemesi olarak Danıştay'ın ve Askeri Yüksek İdare Mahkemesi'nin görev alanına girmeyen tüm yönetsel uyuşmazlıklarda İdare Mahkemeleri görevlidir.

Bir başkan ve iki üyeden oluşan İdare ve Vergi Mahkemeleri, üye tam sayısı ile toplanır ve oy çokluğu ile karar verir. Başkanın yokluğunda mahkemeye kıdemli üye başkanlık eder.

İdare ve Vergi Mahkemelerinin olağan çalışma yöntemi; kurul olarak toplanıp karar vermeleridir. Yasa, bazı uyuşmazlıkların, İdare ve Vergi Mahkemeleri'nce kurul olarak değil, tek yargıyla çözümlenmesi olanağını da getirmiştir.

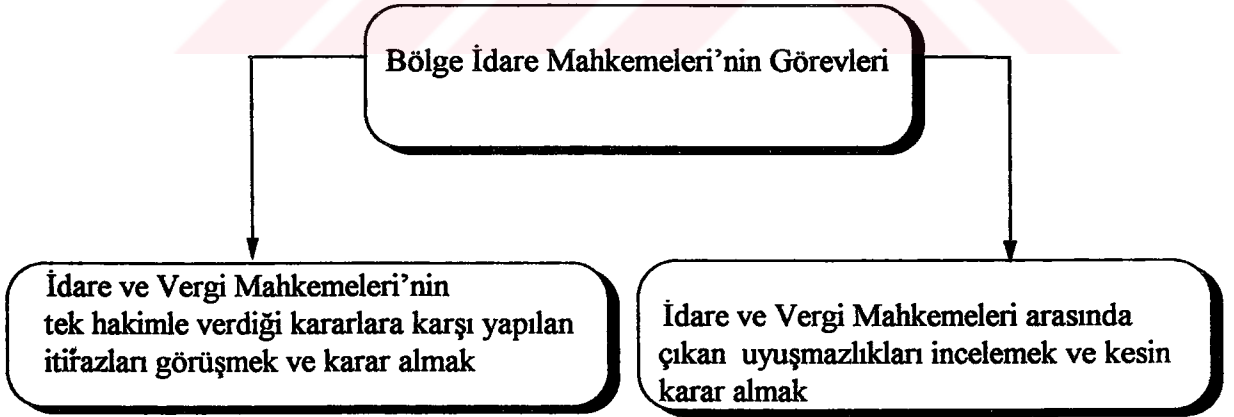
İdare ve Vergi Mahkemelerinin kurul olarak verdiği kararlara karşı Danıştay'a, tek yargıçla verdiği kararlara karşı da Bölge İdare Mahkemesi'ne başvurma olanağı vardır [9].

2.4.3. Bölge İdare Mahkemeleri

Bölge İdare Mahkemeleri, bölgelerin coğrafya ve iş durumlarına göre, İçişleri Bakanlığı, Maliye ve Gümrük Bakanlığı'nın görüşü alınarak Adalet Bakanlığı'nca kurulur ve yargı çevreleri bilinir. Bölge İdare Mahkemeleri bir başkan ve iki üyeden oluşur.

İdare ve Vergi Mahkemeleri başkanlarıncı, diğcr türde ise, bu görev Bölge İdare Mahkemeleri'nce atanan devamlı üyelerce yerine getirilir. Bölge İdare Mahkemeleri'nde olağan düzen birinci durumdur. İkinci durum ancak iş yükünün gerekli kıldığı bölgede söz konusu olmaktadır [9].

Bölge İdare Mahkemeleri'nin iki ana görevi vardır. Bunlar; (şekil 4)'de görölmektedir.



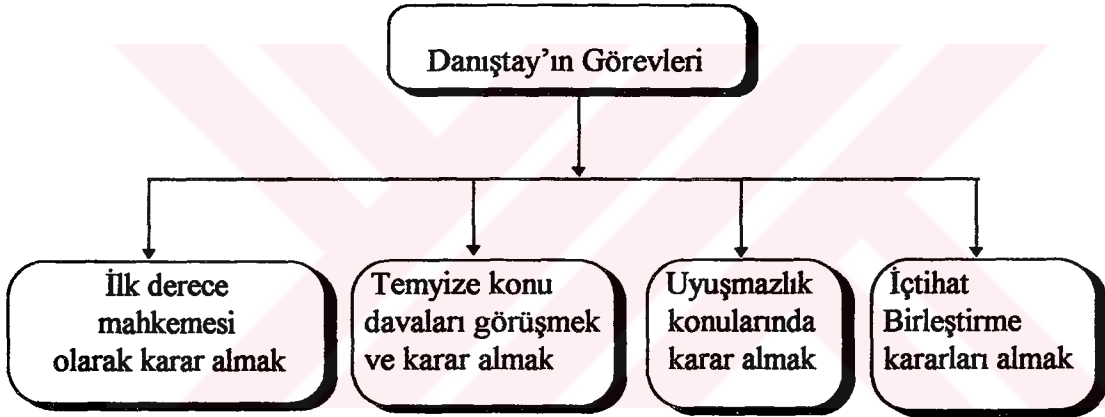
Şekil 4. Bölge İdare Mahkemelerinin Görevleri

2.4.4. Danıştay

1868 yılında Fransız örneğine göre kurulan Danıştay, bir yandan en yüksek "Yönetmel Mahkeme", diğcr yandan da Devlet'in en yüksek "danışma ve inceleme"

organıdır. Bir Anayasa kurumu olan Danıştay bağımsızdır. Danıştay'ın hükümet ve bakanlarla olan ilişkileri, Başbakanlık aracılığı ile yürütülür.

İdare görevleri açısından Danıştay, çalışmalarını dosya üzerinde yapar. Danıştay'ın çalışmaları kapalı olarak sürdürülür. İdari dairelere ve idari daireler kuruluna gelen dosyalar, daire veya kurul başkanı tarafından bir üyeye veya tetkik hakimine verilir. Bunlar dosyayı, daire veya kurulda konuşulmak üzere hazırlarlar. Daire veya kurulda yapılan görüşme sonunda konu karara bağlanır. Görüşülmekte olan işle ilgili bilgi ve belgeler, ilgili kuruluşlardan istenebilir. Tamamlayıcı bilgi edinmek için ilgili kuruluşlardan yetkili kişiler çağrılıp dinlenebilir. Danıştay'ın yargı ile ilgili görevleri aşağıdaki gibi sıralanabilir (Şekil 5).



Şekil 5. Danıştay'ın Görevleri

a) İlk derece mahkemesi olarak Danıştay; 2575 sayılı yeni Danıştay Kanunu'nda gösterilen alanlarda açılan iptal ve tam yargı davalarını karara bağlar.

b) Temyiz yeri olarak Danıştay; Temyiz yeri olarak, ilk derece İdare ve Vergi Mahkemeleri'nce nihai olarak verilmiş olan, Bölge İdare Mahkemeleri'ne itiraz yolu ile gidilemeyen kararlar ile, ilk derece mahkemesi olarak Danıştay'ca nihai olarak verilmiş olan kararları inceler ve karara bağlar.

c) Uyuşmazlık yeri olarak Danıştay; Danıştay uyuşmazlık yeri olarak, yönetsel yargı yerleri arasında çıkan görev ve yetki uyuşmazlıklarını giderir.

d) İctihadı Birleştirme Kararları; Danıştay, yönetsel yargı alanında içtihat bakımından uyum sağlamak amacı ile içtihadı birleştirme kararları alır.

Danıştay gerek yönetsel, gerekse yargısal görevlerini "kurul " olarak yerine getirir. Danıştay'da ikisi yönetsel, sekizi yargısal olmak üzere, on daire vardır.

Danıştay'ın yargı görevleri, sekiz "Dava Dairesi", "İdari Dava Daireleri Genel Kurulu" ve "İctihadı Birleştirme Kurulu" tarafından yerine getirilir.

Dava Daireleri; Danıştay'da yönetsel davalara bakmak üzere kurulmuş olan sekiz dairenin her birinde bir başkan ile en az dört üye bulunur. Dairelerin görüşme yeter sayısı beştir ve kararlarını çoğunlukla alır.

İdari ve Vergi Dava Daireleri Kurulları; İdari dava daireleri genel kurulu, idari dava dairelerinin başkanları ile üyelerinden, vergi dava daireleri genel kurulu, vergi dava dairelerinin başkan ve üyelerinden oluşur. Dava daireleri genel kurullarına Danıştay başkanı veya vekillerinden biri başkanlık eder.

İdari ve vergi dava daireleri genel kurullarının üç ana görevi vardır. Bunlar;

a) İdare Mahkemeleri ile Vergi Mahkemeleri'nce verilen direnme kararlarını incelemek,

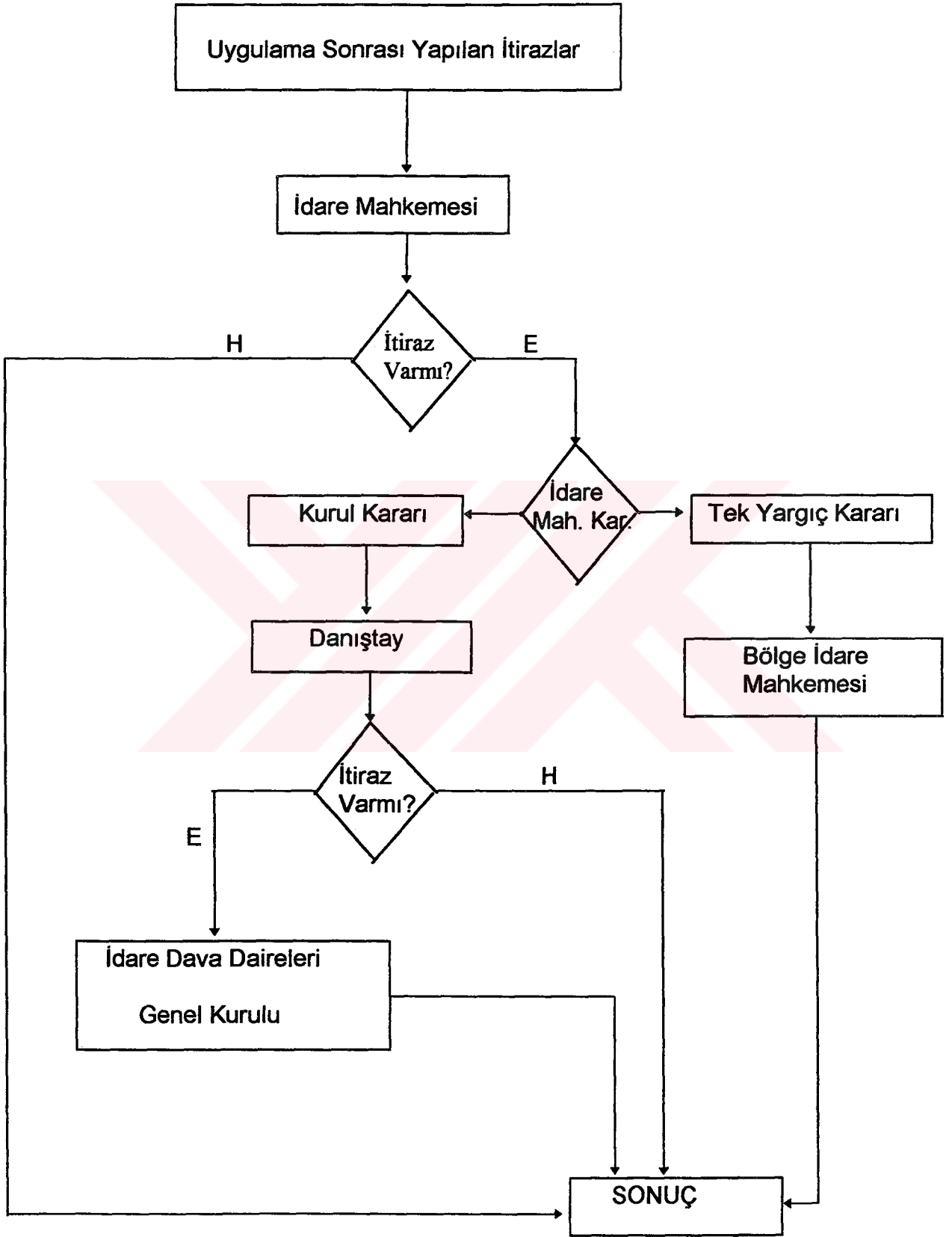
b) Danıştay idari dava daireleri ile vergi dava dairelerince, ilk derece mahkemesi olarak verilen kararları temyizen incelemek,

c) Danıştay dava daireleri, ilk derece mahkemesi olarak aldığı yürütmeyi durdurma kararlarına karşı yapılan itirazları kesin olarak karara bağlanılır.

İdari Dava Daireleri Genel Kurulu ile Vergi Dava Daireleri Genel Kurulu temyiz ya da itiraz yeri olarak görev yaparken bu kurullara, incelenen karara katılmış, ya da karar almış olan daire başkan ve üyeleri katılamazlar.

İctihadı Birleştirme Kurulu; İctihadı Birleştirme Kurulu, Danıştay Başkanı, Başsavcı, Başkan Vekilleri, ve Dava Daireleri ile üyelerden oluşur. Bu kurul, Danıştay'ın yargı kararları arasındaki aykırılık ve uyuşmazlıkların giderilmesi, ya da birleştirilmiş içtihatların değiştirilmesi durumlarında, içtihadın birleştirilmesine, ya da değiştirilmesine karar verir.

Anayasa Mahkemesi'nin bir kararında belirtildiği gibi, içtihadı birleştirme, yeni bir kurul koyma değildir. İctihadı birleştirme kararları açıklayıcı bir işlem niteliğindedir. Yorum ve anlam birliğini sağlama amacını güder.



Şekil 6. Yönetmelik Yargıda İşleyiş Şeması

İçtihadı birleştirme kararları Resmi Gazete'de yayımlanır; bunlar Danıştay'ı, yönetsel yargı yerlerini ve yönetimi bağlarlar.

İlk derece mahkemesi kararları ve diğer Danıştay kararları, aynen adli yargıda olduğu gibi, sadece kararın tarafı olan kişi veya makamı bağlar. Diğer mahkeme, kişi veya makamlar için bağlayıcı değildirler [9].

2.4.5. Asliye Hukuk Mahkemesi

Yargı yetkisi, Türk Milleti adına bağımsız mahkemelerce kullanılır (Anayasa m.7).

İtirazlar mahkemelere yapılarak uygulamaların bozulması yönünde karar alması için yasal haklar kullanılır.

Yurdumuzda mahkemeler iki derecelidir yani, birinci (ilk) derecedeki hüküm (bidayet) mahkemeleri ile kontrol mahkemesi olan Yargıtay arasında ikinci bir mahkeme yoktur.

İlk derece mahkemeleri ikiye ayrılır;

- 1) Genel mahkemeler,
- 2) Özel mahkemeler.

Bakacakları davalar kişi veya iş çeşidi açısından sınırlandırılmamış olup, aksi yazılı bulunmadıkça medeni usul hukukunun alanına giren her türlü davaya bakan mahkemelere **genel mahkemeler** denir. Bunlar Sulh ve Asliye Hukuk (ve Ticaret) Mahkemeleridir. Belirli kişiler arasındaki uyuşmazlıklara veya belirli tip uyuşmazlıklara bakmak için özel kanunlarla kurulmuş olan mahkemelere ise, **özel mahkemeler** denir. Örneğin Kadastro Mahkemeleri, İş Mahkemeleri gibi.

Her ilçede ve il merkezinde (merkez ilçede) bir Asliye Hukuk Mahkemesi vardır. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin bir başkan ve iki üyeden kurulu toplu mahkeme olması gerekirse de yurdumuzdaki Asliye Hukuk Mahkemeleri tek hakimlidir (Ankara, İstanbul, İzmir hariç).

Her ilçede Sulh Hukuk Mahkemesi için ayrı, Asliye Hukuk Mahkemesi için ayrı olmak üzere iki hakim yoktur. İş az olan ilçelerde, her iki mahkemenin de görevini aynı hakim yapar.

Özel mahkemelerin baktıkları işler genel değil, özeldir. Belli kişiler veya konular bakımından sınırlandırılmıştır. Özel mahkemeler, yalnız özel kanunlarında gösterilmiş olan işlere ve davalara bakarlar; bunun dışındaki işler ve davalar genel mahkemeler görevine girer.

Bir yerde (örneğin iş veya hakim azlığı nedeniyle) ayrı bir özel mahkeme kurulmamış ise, o özel mahkemenin işlerine de genel mahkemeler (Sulh veya Asliye Mahkemesi) tarafından bakılır.

Özel mahkemelerin hepsi de hüküm (İlk derece, bidayet) mahkemesi olup, bunların üstündeki kontrol mahkemesi (yüksek mahkeme), genel mahkemelerde olduğu gibi, Yargıtay'dır [10].

2.4.6. Yargıtay (Kontrol Mahkemesi)

Yargıtay; adli yargı alanındaki yüksek mahkemedir (Anayasa m.139; Yargıtay Kanunu md.1).

Yargıtay, adli mahkemelerce verilen nihai kararları ve hükümleri son merci olarak inceleyip karara bağlar; kanunla gösterilen belli davalara da ilk ve son derece mahkemesi olarak bakar (Anayasa m.139,1; Yargıtay km.m.3). Bundan başka Yargıtay, ülkede (adli yargı alanında) içtihat birliğini de gerçekleştirmekle görevlidir.

İlk derece mahkemelerince verilmiş olan nihai kararlar ve hükümler temyiz edilince, yüksek mahkeme olan Yargıtay tarafından incelenir. Temyiz edilmezse bu şekilde kesinleşir.

Yargıtay'da 21 adet Hukuk Dairesi ile 10 adet Ceza Dairesi vardır. Her dairede bir başkan ile yeteri kadar üye bulunur. Daireler arasında konu itibariyle iş bölümü yapılmıştır. Bu nedenle davalar ilgili dairelerce incelenir.

İlgili daire ilk derece mahkemesi kararını ya onar ya da bozar. Bu karara "daire kararı" denir. Tashihi karar (karar düzeltilmesi) istenilmez veya bu husustaki talep reddedilirse, daire kararı kesinleşir.

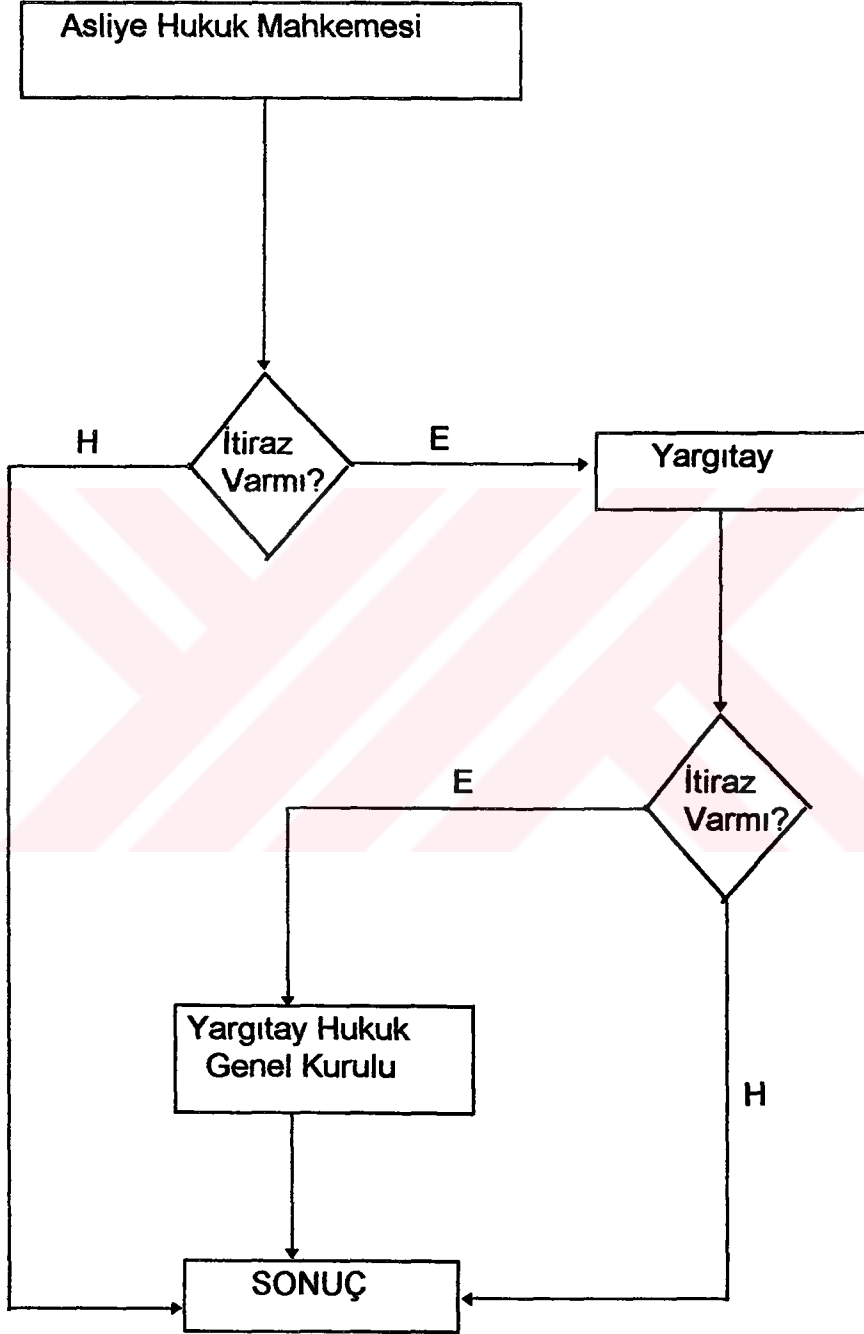
Buna karşılık, Yargıtay'ın bozma kararı vermesi halinde, ilk derece mahkemesi bu karara uyabilir veya direnebilir (ısrar). Mahkeme bu karara uyarsa, konuyu yeniden görüşerek daire kararı doğrultusunda karar verir. Bu karar da

yeni bir karar olduğu için temyiz yolu açıktır. Şu kadar ki, Yargıtay'ın kendi kararı doğrultusunda verilmiş olan bu kararı artık onaylaması gerekir.

İlk derece mahkemesinin Yargıtay kararına direnmesi halinde, dosya Yargıtay Hukuk (veya Ceza) Genel Kurulu'na gönderilir. Genel kurul ilk derece mahkemesinin kararını ya onar ya da bozar. Bu karara "Hukuk (veya Ceza) Genel Kurulu Kararı" denir. Bu karar aleyhine de tashihi karar yoluna başvurulabilmesi mümkündür. Tashihi karar istenilmez veya tashihi karar talebi reddedilirse, genel kurul tarafından onanan mahkeme kararı kesinleşir. Eğer, genel kurul kararı ilk derece mahkemesinin kararını bozmuşsa, bu takdirde mahkeme genel kurul kararı doğrultusunda yeni bir karar vermek zorundadır [10].

Yargıtay'ın çeşitli daireleri ile genel kurul kararı arasında kanun hükümlerinin yorumlanması, uygulanması veya boşlukların doldurulması hususunda görüş ayrılıkları (çeliŐkiler) belirebilir. Tabiatıyla, bu tip çeliŐkilerin varlığı hukukun güvenilirliğini sarsar. İşte bu tip çeliŐkiler İctihatları Birleştirme Genel Kurulları'nca karara bağlanarak giderilir. Bu genel kurullar tarafından alınan kararlara "İctihadı Birleştirme Kararı" denilir (Yargıtay Kanunu md.15,16).

İlk derece mahkemesi kararları, daire kararları ve genel kurul kararları ister olay ve ister prensip kararı niteliğinde bulunsunlar sadece karara taraf olan kişi, mahkeme veya makamları bağlarlar. Diğer kişi, mahkeme veya makamlar açısından bu kararlar sadece kendisinden kıyas en yararlanılabilecek kaynak niteliğini haizdirler. Buna karşılık, İctihadı Birleştirme Genel Kurulu tarafından verilen kararlar, benzer hukuki konularda ilk derece mahkemelerini, Yargıtay Genel Kurullarını ve dairelerini bağlar. Hakimler ihtilafları bu ictihadı birleştirme kararları doğrultusunda incelemek ve hükme bağlamak zorundadır. Bu kararlar Resmi Gazete'de yayımlanır (Yargıtay Kanunu md.45).



Şekil 7. Adli Yargıda İşleyiş Şeması

3. BULGULAR

Bu bölümde Arsa ve Arazi Düzenlemesi ve Islah İmar Planı uygulaması ile ilgili yüksek yargıya intikal etmiş davaların incelenmesi yapılmıştır.

3.1. İmar Uygulamalarından Dolayı Yüksek Yargıya İntikal Eden Problemler

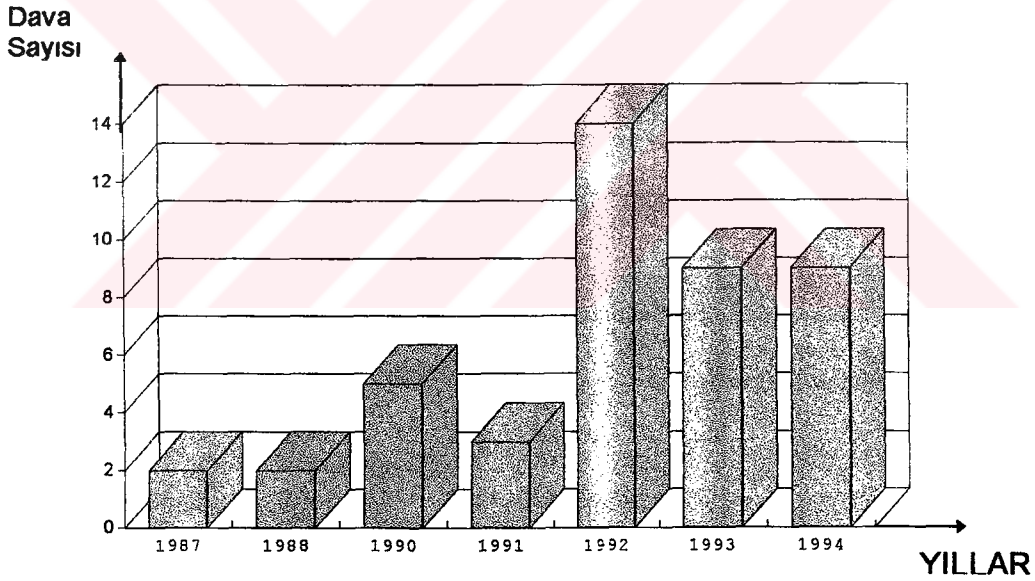
Ülkemizde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun giderek artan 18. madde ve 2981/10-c maddesi uygulamaları sonucunda çok sayıda itirazlar ve davaların açıldığı tesbit edilmiştir. Bu davaların sebepleri belirli konularda toplansa bile, sonuçları, davacıları tatmin etmediği için bir çoğu Yüksek Yargı'ya da intikal etmiştir. Davaların Yüksek Yargı'ya intikaline sebebiyet veren faktörlerin başlıcaları şunlardır:

- 1) Uygulama mevzuatının eksik oluşu veya açık olmayışı,
- 2) Uygulamanın alternatif çözümünün çokluğu,
- 3) Uygulayıcıların bilgi veya tecrübe eksikliği,
- 4) Taşınmaz maliklerinin bilinçsiz oluşu dolayısıyla haklarını zamanında savunamamaları,
- 5) İtirazları ilk inceleyen mahkemenin çok çeşitli davalara bakması, dolayısıyla bu konuda uzman olmayışı,
- 6) Kurulan bilirkişi heyetlerinin ehil, işbilir nitelikte olmayışı,
- 7) Usul yönünden yapılan hatalar.

İmar uygulamalarından doğan çoğu davalar idari nitelikte olduğundan, bunların sonucuna yapılan itirazların büyük çoğunluğu Danıştay makamına olmaktadır. Bu yüzden bu çalışmada Danıştay'a intikal ederek karara bağlanmış çok sayıda dava incelenmiş ve bunlardan bazı örnekler secilerek üzerlerinde yorumlar yapılmıştır.

3.1.1. Arsa ve Arazi Düzenlemesi Uygulamalarıyla İlgili Olarak Danıştay'a İntikal Eden Davalar

Bu tür davaların Danıştay'da toplandığı yer Danıştay Altıncı Dairesi'dir. Danıştay Altıncı Dairesi'ne, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulaması "Arsa ve Arazi Düzenlemesi" ile ilgili olarak 1987-1995 yılları arasında intikal eden 44 dava dosyası incelenmiştir. İdare Mahkemeleri'nce bu davaların 31'i hakkında düzenlemenin bozulması, 2'si hakkında kısmen bozulması, 10'u hakkında ise davanın reddine karar verilmiştir. Buna karşılık Danıştay Altıncı Dairesi ise; İdare Mahkemesi'nce verilen 33 bozma kararından 22'sini bozmuş, 11'ini ise onaylamıştır. Ayrıca, İdare Mahkemesi'nce verilen 10 red kararının 8'ini bozmuş, 2'sini ise onaylamıştır (Tablo 1).



Şekil 8. Danıştay Altıncı Dairesi'nce görüşülen davaların yıllara göre dağılımı

Bu davaların yıllara göre dağılımı yukarıdaki şekil 8'de görülmektedir. Davacıların İdare Mahkemeleri'ne müracaat etmeleri ile Danıştay Altıncı Dairesi'nin kararı arasındaki sürenin yaklaşık 2-3 yıl sürdüğü anlaşılmaktadır.

Tablo 1'de verilen davalar gruplandırılarak aşağıda incelenmiştir.

3.1.1.1. Askı İlanı İle İlgili İtirazlar (veya Davalar)

Parselasyon işlemleri bizzat muhatabına tebliği gerekli sübjektif ve kişisel işlemler olduğundan, parselasyon işlemi sonucunda verilen yeni parsellerin tapularının düzenleme tarihinin işlemi öğrenme tarihi olarak alınması suretiyle davanın süre aşımı nedeniyle reddedilmesinin doğru olmadığı;

3194/18. maddesi uyarınca yapılan bir uygulamanın İdare mahkemesi'nce; davacının, parselasyon planı sonucu oluşan parsellerden kendisine tahsis edilen taşınmazın tapusunu aldığı tarihte parselasyon işlemi öğrendiği, öğrenme tarihinden itibaren 60 günlük süre içinde dava açılması gerekirken bu süre içerisinde açılmadığı gerekçesi ile davanın süre aşımı nedeniyle reddine karar vermiş. Bu karar davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Tablo 1. Danıştay Altıncı Dairesince Görüşülen Arsa ve Arazi Düzenlemesi İle İlgili davalar

Karar No	Esas No	İdare Mah. Kararı			İli	Altıncı Daire Kararları		
		Dava Türü	İptal	Red		Bozma	Onama	Karar Tarihi
94/3721	94/2996	Askı İlam.		*	İzmir 1.	*		22.10.1994
88/1497	88/1456	Askı İlam.		*	?	*		29.12.1988
90/286	88/2108	D.O.P	*		?		*	08.03.1990
90/477	88/901	D.O.P	*		?	*		28.03.1990
90/1897	89/1790	D.O.P	*		?	*		11.10.1990
93/4077	92/5026	D.O.P		*	Trabzon	*		12.10.1993
93/889	92/1572	D.O.P	*		İstan.3	*		08.03.1993
92/4497	91/3828	D.O.P	*		Adana 2.	*		25.11.1992
92/3774	91/312	D.O.P	*		Adana 2.	*		19.10.1992
92/3286	92/325	D.O.P	*		Adana 2.		*	24.09.1992
92/3283	91/3189	D.O.P	*		Kayseri		*	24.09.1992
92/1119	91/730	D.O.P	*		Manisa	*		18.03.1992
92/3558	91/1097	D.O.P		*	Eskişehir.	*		13.10.1992
94/4047	94/1816	D.O.P		*	Eskişehir.		*	08.11.1994
94/4142	94/1986	D.O.P	*		İstan. 4		*	10.11.1994
87/818	87/376	D.O.P	k. *		?	*		16.09.1987
88/1481	88/2044	D.O.P		G.Y.*	?	*		21.11.1988
91/1209	91/118	Dağıtım	*		Sakarya	*		16.05.1991
93/5998	93/1045	Dağıtım	*		Kocaeli	*		29.12.1993

Tablo 1.'in devamı

93/204	91/783	Dağıtım	*		Edime	*		27.01.1993
92/3792	91/1079	Dağıtım	*		Konya	*		20.10.1992
92/3594	91/1880	Dağıtım	*		Sakarya	*		14.10.1992
92/3478	91/474	Dağıtım	*		Antalya	*		08.10.1992
92/981	91/1083	Dağıtım	*		Edime	*		11.03.1992
91/3189	90/1676	Dağıtım	*		Adana 1.	*		23.12.1991
90/1008	89/239	Dağıtım	*		Erzurum	*		21.05.1990
93/1120	92/2305	Dağıtım	*		Sakarya		*	17.03.1993
93/832	92/1325	Dağıtım	*		İzmir 3.	*		05.03.1993
94/3393	94/712	Düzen.Sın.	*		Manisa	*		07.10.1994
87/970	87/76	Düzen.Sın.	*		?		*	21.10.1987
93/4498	92/4472	Huk. Aykı.	*		İstan.2		*	27.10.1993
93/1252	93/142	Huk. Aykı.		*	Adana 1.	*		01.04.1993
92/3519	91/2075	Huk. Aykı.	*		Kayseri	*		12.10.1992
90/870	89/2251	Huk. Aykı.		*	Konya	*		14.05.1990
94/2895	93/4629	Huk. Aykı.	*		Antalya		*	14.09.1994
91/1934	91/197	Huk. Aykı.	K.*		Sakarya		*	08.10.1991
92/3612	91/2348	Huk. Aykı.		*	Manisa	*		15.10.1992
92/394	90/933	Huk. Aykı.	*		Adana 2.	*		30.01.1992
94/54	94/10	Huk. Aykı.				Red		18.03.1994
94/2899	93/4620	Huk. Aykı.	*		Ankara3	*		15.09.1994
94/1679	94/335	Huk. Aykı.	*		Sakarya		*	28.04.1994
94/2444	93/3010	Huk. Aykı.	*		Sivas	*		13.06.1994
93/826	92/1205	Müş.Mülk.	*		Aydın	*		05.03.1993
92/2894	90/1956	İsteğe Gö.		*	Manisa		*	18.06.1992

Anayasa'nın 126. maddesinde, idari işlemlere karşı açılacak davalarda sürenin yazılı bildirim tarihinden başlayacağı kurala bağlanmış, 7201 sayılı Tebligat kanunu'na ilişkin Tebligat Tüzüğü'nün 51. maddesinde ise tebliğin muhatap muttali olmuş ise geçerli olacağı, muhatabın beyan ettiği tarihin tebliğ tarihi sayılacağı ve muhatabı tebliğe muttali olduğunun ve bunun tarihinin iddia ve ispatına cevaz bulunmadığı öngörülmüştür.

Nitekim, Danıştay İçtihatları Birleştirme Kurulu'nun parcelasyon planlarına karşı açılacak davalara ilişkin 12.2.1970 günlü, 1970/1 sayılı içtihadı Birleştirme Kararı'nda da Anayasa'nın, idarenin işlemlerinden dolayı açılacak davalarda süre aşımının yazılı bildirim tarihinden başlayacağı hükmü karşısında, ilan tarihini dava

açma süresine başlangıç kabul etmenin imkânsız olduğu kararına varmıştır (Danıştay 6. H.D. E:94-2996, K:94-3721, 1994).

Bir diğer dava konusunda İdare Mahkemesi'nce, yapılan düzenlemeye ilişkin parselasyon plânının Belediye Encümeni kararı ile onaylanarak 3194 sayılı yasanın 19. maddesi uyarınca Belediye'de asıldığı gibi Belediye hoparlörü ile ve mahalli gazetelerde yayımlanmak suretiyle ilan edildiğinin anlaşıldığı, bu tarihten çok sonra davacının yurt dışında olduğunun bahisle haberdar olduğu ve ilgili idareye müracaat ederek itirazda bulunduğu, itirazının idarece reddi üzerine İdare Mahkemesine dilekçe ile dava açılmış; açılan davada, süre aşımı bulunduğu gerekçesiyle dava reddedilmiş, karar davacı tarafından temyiz edilmiştir.

Olayda ise yurt dışında işçi olarak çalışan davacının yurda giriş yaptıktan sonra maliki olduğu taşınmaz hakkındaki düzenleme işlemini öğrendiğini belirterek anılan işleme karşı dilekçe ile itiraz ettiği, ancak itirazın davalı idarece 60 gün içinde cevap verilmemek suretiyle reddedilmesi üzerine parselasyon işleminin iptali için bu davanın açıldığı dosyanın incelenmesinden anlaşılmaktadır. Bu itibarla yurt dışında oturan bir kimsenin Belediye sınırları içindeki hoparlör, askı vs. gibi yollarla işlemde haberdar olmasının mümkün bulunmadığı, ancak yurda döndükten sonra haberdar olarak yaptığı yazılı itirazın reddinden itibaren dava açma süresinin başlayacağı gösterilmeksizin davanın İdare Mahkemesi'nce süre aşımı yönünden reddedilmesini Danıştay Altıncı Dairesi, yukarıdaki yazılı olan hükümleri gereğince bozmuştur (Danıştay 6. H.D. E: 88-1456, K: 88-1497, 1988).

Her iki dava konusunda da görüldüğü gibi, 3194/18 arsa ve arazi düzenlemesi yapıldıktan sonra, 3194/19 maddesinde belirtilen "İmar planlarına göre parselasyon planları yapılıp, Belediye ve mücavir alan içinde Belediye Encümeni, dışında ise İl İdare Kurulu'nun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca mutat vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir, tashih edilecek planlar hakkında da bu hüküm uygulanır." denilmektedir. Oysa ki, bu şekilde yapılan uygulamalara değişik nedenlerle, uygulamadan memnun olmayanların yapacakları itirazların idare mahkemeleri olmasa bile Danıştay veya Bölge İdare Mahkemeleri tarafından bozulması yukarıdaki davalardan da görüldüğü gibi mümkündür.

3194/19. maddesinde yukarıda belirtilen hüküm yerine, uygulama bölgesinde taşınmaz maliklerinin Tapu Sicili'nde "Mal Sahipleri Sicili"ne göre düzenlenen adreslerinden yararlanılabilir. Bu adreslere bildirim yapıldıktan sonra, yine bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca mutata vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir. Şeklinde bir uygulama yapılacak olursa, hem uygulama bölgesindeki taşınmaz maliklerinin uygulama ile ilgili bilgi sahibi olmaları sağlanır, hem de uygulama sonucunda askı ilanı ile ilgili problemlerin ortadan kalkması sağlanabilir.

3.1.1.2. Dağıtım İle İlgili Problemler

Dağıtım aşaması ile ilgili olarak Danıştay Altıncı Dairesi'ne 11 adet dava intikal etmiştir. Bu davaların daha önce İdare Mahkemesi tarafından düzenlemeye ilişkin tamamı bozulmuştur.

Danıştay Altıncı Dairesi, bu kararlardan 9 tanesi hakkında İdare Mahkemesi'nin düzenlemeye ilişkin iptal kararlarını bozmuş, diğer 2 kararını da onaylamıştır.

Karar metinlerinin incelenmesinden anlaşıldığına göre, İdare Mahkemesi'nce mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelenmesi sonucunda aşağıdaki nedenler dolayısıyla iptal kararı verilmiştir:

1) Davacıya düzenleme sonucu oluşturulan ve müstakilen tahsis edilen parselden başka çeşitli parsellerde hisse verildiği, bunların kadastro parselinin bulunduğu adada yer almadığı, parselin yapılaşma nizamı ve ebatları açısından uygulama yapılmasının çok güç olduğu gerekçesiyle (Danıştay, 6. H.D. E:92-1325, K:93-832, 1993).

2) Davacıya eski kadastro parselinin bulunduğu yerden 8 ayrı müstakil parsel verildiği, kalan kısmının ise davacının eski parseline uzak 4 ayrı imar parseli verildiği, oysaki eski parselin tamamı umumi hizmetlere ayrılan yerlere tahsis edildiği bu suretle mevzuata uyarlılık bulunmadığı (Danıştay, 6. H.D. E:91-118, K:91-1209, 1991).

3) Davacının parselinin kamu kullanım alanında kaldığı için kamulaştırılarak kamuya tahsis edilmesi gerekirken, bu parselin tamamının

davacıdan alınarak buna karşılık 150-200 m. mesafede iskan alanında arsa tahsis edildiği yapılan bu işlemde hukuka uyarlılık bulunmadığı gerekçesiyle (Danıştay, 6. H.D. E:93-1045, K:93-5998, 1993).

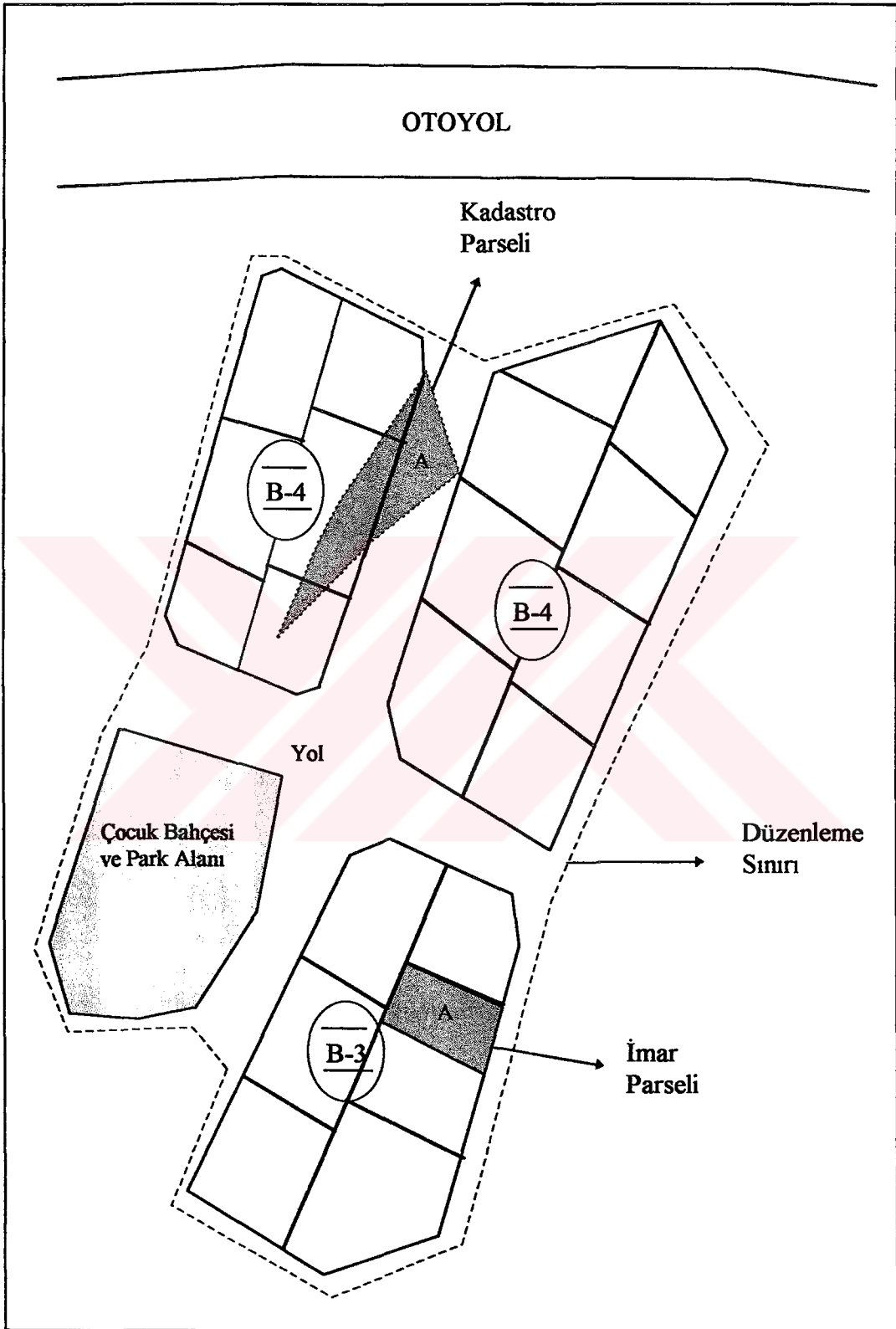
4) Davacının maliki olduğu bir parsel olarak verilen yeni parselin davacının eski parselinden uzakta eş değer olmayan ve sit alanı yakınında kalan, daha az kıymetli yer olduğu gerekçesiyle (Danıştay, 6. H.D. E:91-1880, K:92-3594, 1992).

5) 3194/18. maddesine dayalı olarak çıkarılmış olan yönetmeliğin Md. 10-a fıkrası gereği imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki parsellere verilmesi hususuna aykırı olarak davacıya 900 m. ilerde bir parsel verilmiş olmasının imar mevzuatı ve dağıtım ilkelerine aykırı olduğu gerekçesiyle (Danıştay, 6. H.D. E:91-474, K:92-3478, 1992).

6) Davacının parselinin şuyulandırma öncesi B-4 katlı imar nizamına tabi alanında kaldığı, bu yere karşılık davacılar verilen parselin Şekil 9'de görüldüğü gibi B-3 imar nizamına tabi alanda meyilli bir arazide, merkez dışında ve yeni yapılan oto yola 300-400 m. uzaklıkta, davacıların elinden alınan parsel olarak yaklaşık 600 m. mesafede olduğu bu durumda ise, İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkındaki Yönetmeliğin 10-a fıkrası hükmüne uymadığı gerekçesiyle (Danıştay, 6. H.D. E:92-2305, K:93-1120, 1993).

7) Yapılan düzenlemede davacıya, taşınmazına karşılık dört ayrı adadaki dört ayrı parselde hisseli yer verildiği, eski konumu itibarıyla bulunduğu yere göre yeni parsellerin yaklaşık 300-400 m. mesafede verildiği, en önemlisi şuyulandırma öncesi zaten çok küçük olan davacıya ait hisselerin düzenleme ortaklık payı çıktıktan sonra kalan hisselerinin müstakilen çok küçük parsellere ayrılmış olduğu, bu nedenle uygulamanın hatalı bulunduğu gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir (Danıştay, 6. H.D. E:91-783, K:93-204, 1993).

8) Davacı, düzenleme sonrasında kadastro parselinin değişik İmar adalarına hisselendirildiği, bu şekilde dağıtım yapmanın mevzuata aykırı olduğu gerekçesiyle (Danıştay, 6. H.D. E:89-239, K:90-1008, 1990).



Şekil 9. Dağıtım İle ilgili Problemlili Uygulama

9) Dava konusu dosyanın incelenmesinde; İdare Mahkemesi'nce mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda, düzenlenen bilirkişi raporu ile parselasyon işleminde İmar Mevzuatına uyarlılık bulunmadığı gerekçesiyle (Danıştay , 6. H.D. E:90-1676, K:91-3139, 1991).

İdare Mahkemesi'nce yukarıda sayılı maddeler dolayısıyla ile verilen iptal kararları davalı idareler tarafından temyiz edilmiştir. Danıştay Altıncı Dairesi temyize konu davaların 9 tanesi hakkında uygulamanın devamı yönünde kararlar almıştır. 2'si hakkında da İdare Mahkemesi kararını onaylamıştır. Şöyle ki;

1) Yapılan düzenlemede davacıya müstakilen bir parsel tahsis edildiği, kalan kısmın da müstakil bir parsel oluşturmasının mümkün bulunmaması nedeniyle iki parsel hisselendirildiği. Ayrıca düzenleme sonucunda yapılaşma hakkının da artırıldığı göz önüne alındığında davacının mağduriyeti bulunmadığı gibi, teknik zorunluluk nedeniyle kalan kısmın hisseli olarak verilmesinde mevzuata aykırılık bulunmadığından eksik olarak verilen bilirkişi raporuna dayanarak düzenlemenin iptal edilmesinin doğru olmadığı (Danıştay, 6. H.D. E:92-1325, K: 93-832, 1993).

2) Bu tarz düzenlemenin taşınmazlarının tamamı umumi hizmetlere ayrılan taşınmaz maliklerinin konut alanından taşınmaz sağlamaya yönelik olduğu, davacıya kendi yerinden yer tahsisinin mutlak uygulaması gerekli bir kural içermemekte, mümkün olması halinde düzenleme ile oluşacak imar parsellerinin aynı yerdeki ve yakınındaki eski parsel tahsisinin sağlanmasını öngörmektedir. Bu nedenle uygulamanın iptal edilmesinin doğru olmadığı (Danıştay, 6. H.D. E:91-118, K:91-1209, 1991).

3) Düzenleme alanında alınan düzenleme ortaklık payı kamu hizmet alanlarının karşılanmasına yeterli bulunduğundan, davacı parselinden D.O.P. alındıktan sonra herhangi bir kamulaştırma yapmadan iskan alanından parsel tahsis edilmesinde hukuka aykırılık bulunmamaktadır. Bu durumda, İdare Mahkemesi'nce parselin tamamının kamulaştırılması gerekeceğinden dolayı dava konusu işlemin iptaline karar verilmesinde isabet görülmediği (Danıştay, 6. H.D. E:93-1045, K:93-5998, 1993).

4) Dosyanın incelenmesinden, Uygulama İmar Planında köy meydanı ve otopark sahasında kalan davacıya ait taşınmazın, 3194/ 18. maddeye göre

yapılan düzenleme sırasında % 3 oranında D.O.P. alındıktan sonra imar planı gereği aynı yerden tahsis edilmesinin mümkün olmaması nedeniyle davacıya kadastro parseline karşılık 250 m. uzaklıkta müstakil bir parsel tahsis edilmesi münasebetiyle, İdare Mahkemesi'nce düzenlemenin iptaline karar verilmesinde isabet görülmediği (Danıştay 6. H.D. E:91-1880,K:92-3594, 1992).

5) İdare Mahkemesi'nce verilen karara dayanak yapılan bilirkişi raporu tamamen hukuki içerik taşıyan, teknik konuya değinmeyen, davacının imar hukuku açısından bir kaybı olup olmadığı yönünden görüş belirtmeyen, 900 m. ilerde olduğu belirtilen taşınmazın köşe başı parsel olduğu hususu göz önüne alınmaksızın düzenlenmiş bir rapor olduğu ve karar verilmesi yeterli olmadığı sonucuna varılmıştır (Danıştay, 6. H.D. E:91-474, K:92-3478, 1992).

6) İdare Mahkemesi'nce düzenlemenin bozma nedeni olarak zikredilen gerekçelerin yerinde görülmesi dolayısıyla, Danıştay Altıncı Dairesi'nce, İdare Mahkemesinin kararının onaylanmasına karar verildi (Danıştay, 6. H.D. E:92-2305, K:93-1120, 1993).

7) İdare Mahkemesi'nce yukarıda özetlenen bozma gerekçelerinin, Danıştay Altıncı Dairesi'nce yerinde görülerek İdare Mahkemesi kararının onaylanmasına karar verildi (Danıştay, 6. H.D. E:91-783, K:93-204, 1993).

8) Uyuşmazlık konusu olayda da, davacının taşınmazına karşılık aynı yerde tahsis yapılamaması nedenlerini araştırılmadan salt yönetmelik maddesinin lafzına bakılarak düzenlemeye bozma kararının verilmesinde isabet görülmemiştir (Danıştay 6. H.D. E:89-239, K:90-1008, 1990).

9) Dava konusu taşınmazın yer aldığı bölgenin tamamen tarla niteliğinde olup imar planı sınırı içine alındığı, yürürlükteki imar planında taşınmazın tamamen Belediye hizmet alanı, çocuk bahçesi, sağlık tesisi ve imar yollarına tahsisli olduğu, yapılan düzenleme ile kadastro parseline karşılık değişik imar adalarında konut alanında kalan beş ayrı imar parselinin tahsis edildiği, bir kısmının da Belediye hizmet alanında hisselendirildiği anlaşılmaktadır. Bu itibarla İdare Mahkemesi'nin bozma kararında isabet görülmemiştir (Danıştay, 6. H.D. E:90-1676, K:91-3189, 1991).

Danıştay Altıncı Dairesi tarafından verilen kararların incelenmesi sonucu; İdare Mahkemesi tarafından, bilirkişilere hazırlattırılan raporların büyük bir

kısımının eksik hazırlandığı ortaya çıkmaktadır. Özellikle esaslar hakkındaki yönetmeliğin “ düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır” hükmüne uyulmadığı, hazırlanan raporlarda bu fıkraya atıfta bulunarak düzenlemenin iptali yönünde görüş bildirilmektedir. Oysaki teknik yönden bunun mümkün olup olmadığından hiç söz edilmemektedir.

3.1.1.3. Düzenleme Ortaklık Payı (D.O.P.) İle İlgili Problemler

Düzenleme ortaklık payı ile ilgili olarak Danıştay Altıncı Dairesi’nce görüşülen 14 tane dava dosyasından 10’u için İdare Mahkemeleri düzenlemenin iptali, bir tanesi hakkında kısmen iptal, diğer 3 tanesi hakkında da davanın reddine karar vermiştir. Buna karşılık Danıştay Altıncı Dairesi; İdare Mahkemelerince düzenlemenin iptaline karar verilen 6 dosya ile bir kısmen iptal’i bozmuştur. İdare Mahkemesi’nce 3 red kararına karşın bir bozma ile 2 onama kararı vermiştir. Genel manada Danıştay Altıncı Dairesi, İdare Mahkemesi’nin 14 kararına karşın 8 bozma, 4 tane de onama kararı vermiştir.

Karar metinlerinin incelenmesinde, aşağıdaki problemler ortaya çıkmıştır.

1) İmar düzenlemesinin amacı; imar planlamasına uygun yapılaşmanın sağlanması için imar ada ve parselleri oluşturmak olduğu, bu amacın gerçekleşmesi için de düzenleme sınırı içinde kalan alanda yasa ve ilgili yönetmelik hükmünde öngörülen esaslar dahilinde bütün taşınmazların birlikte değerlendirilmesinin gerekli olduğu olayda ise, düzenleme alanı içinde farklı uygulamalar bulunduğu, bir kısım parsellerin % 40’a yakın oranda bedelsiz terk ile yapılaşmasına izin verildiği, bir kısmında ise D.O.P. alınmadığı, bir kısmında da hesaplanan D.O.P.’nin üzerinden kesinti yapıldığı anlaşılmaktadır, bu nedenle düzenlemenin iptaline karar verilmiştir.

Danıştay Altıncı Dairesi’nce; Uygulama esnasında davacıya ait parseller için 3194/18. madde hükümlerine azami dikkatin gösterildiği belirtilmektedir. Düzenleme alanındaki bazı parsellerden daha önce % 40 oranında terk işlemi yapmış olmaları nedeniyle D.O.P.’nin alınmaması, yapılaşmış bulunan bazı kadastro parsellerinden ada sistemine geçilmesi için düzenleme sınırı içine

alınması, diğ er bir imar adasında kullanma yapılaşma kabiliyeti münferiden gerçekleşmeyecek imar parselleri oluşturulması parselasyon planının davacı ile ilgili bölümünün iptalini sağlayacak nedenler değildir (Danıştay 6. H.D. E:91-3828, K:92-4497, 1992).

2) Dava konusu karar metninin incelenmesinde, davacılara ait parselin toplam yüzölçümünden % 35 oranında düzenleme ortaklık payı alındığı, buna rağmen taşınmazın diğ er bir kısmının planda park olarak düzenlenmiş alandan da hisselendirilmek suretiyle verildiğı, buna rağmen İdare Mahkemesi'nce davanın reddine karar verilmiştir.

Danıştay Altıncı Dairesi'nce; İmar planında park olarak düzenlenmiş bulunan alanda taşınmaz maliklerinden 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğın 12. maddesinde "Düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, Belediye hizmet veya diğ er resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilir" denilmektedir. Oysa ki; D.O.P'nın % 35'in üzerine çıkması sonucu eksik kalan miktarın kamulaştırılması söz konusu olduğı halde parsellerin tamamından adı geçen madde hükmünce park alanına tekrar pay verilmesi hukuka aykırı gör lmektedir, bu nedenle İdare Mahkemesi kararında isabet görülmemiştir (Danıştay 6. H.D. E:91-1097, K: 92-3558, 1992).

3) Davacıya ait parselin iki kez ifraz işlemine tabi tutulması sonucu %43 oranında yola iştirak payı alınmasına karşı bir diğ er parselden hiç kesinti yapılmaması, İdare Mahkemesi'nce düzenlemenin iptali karar verilmiştir.

Danıştay Altıncı Dairesi'nce; dava konusu parselin daha önceki ifrazı nedeniyle % 26 oranında yola iştirak payı alınmış, aynı parsel tekrardan düzenleme bölgesi içerisine dahil edilerek düzenlemeye tabi tutulmuş. Daha önce yola terk edilen miktar eklenmek suretiyle yeniden düzenlenmiş ve bu parsel üzerinden % 35 oranında D.O.P. alınmıştır. Bu durum "İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğın 11. maddesinin 3. fıkrasında; ancak, taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine mülga 6785/ 1605 sayılı İmar Kanununun 39. maddesine göre "daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dahil edilenlerin,

ilk parselin ifrazında alınan terk oranını %35'e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir" kuralı yer almaktadır. Dava dosyasının incelenmesinden, davalı parselin ilk parselin ifrazından oluştuğu, ifraz nedeni ile % 26 oranında yola iştirak payı alındığı dolayısıyla % 26 terk oranını % 35'e tamamlayan fark kadar D.O.P. alınması gerektiği ve D.O.P.'nin alınış şekli düzenlemenin tamamını ilgilendirdiğinden davalı parselin de bulunduğu alanda 3194 sayılı yasanın 18. maddesi uyarınca yapılan düzenleme işleminde mevzuata uyarlık bulunmadığı açıktır. Bu durumda düzenleme işleminin tamamının yukarıda belirtilen gerekçe ile iptal edilmesi gerekirken yalnızca dava konusu parselle ilgili olarak iptal kararı verilmesinde isabet görülmemiştir (Danıştay, 6. H.D. E:92-325, K:92-3286,1992).

4) Davacı kooperatife ait arsanın imar düzenlemesine tabi tutulması sonucunda, D.O.P. olarak terk edilen bölümün yasada ön görülen % 35 oranının altında kalması nedeniyle, eksik alanın arsa karşılığı belli bir bedelinin kooperatifçe ödenmesine ilişkin Belediye Encümeni'nce karar alınması, İdare Mahkemesi'nce davanın reddine karar verilmiştir.

Danıştay Altıncı Dairesi; dava dosyasının incelenmesinde; parselin zemin durumu ve üzerindeki yapının özelliği itibariyle düzenleme ortaklık payı alınamaması ve ilgili kooperatifin onayı ile düzenleme ortaklık payının bedele dönüştürülmesi söz konusu değildir. Diğer bir anlatımla, uyumsuzluk bedele dönüştürülen bir ortaklık payının miktarından doğmayıp, Belediye'nin düzenleme ortaklık payının en az % 35 oranında olacağı ve bu miktarda bedelsiz arsa terki sağlanmıyorsa farkının ödenmesinin istenmesinden kaynaklanmaktadır. Sonuç olarak ortada bedel uyumsuzluğu ve adli yargıyı ilgilendiren bir durum değil, imar yasasının Belediye'ce yanlış yorumlanmasından doğan bir encümen kararı mevcut bulunmaktadır (Danıştay, 6. H.D. E:88-2044, K:88-1481, 1988).

5) Davacının hissedar olduğu kadastro parselinin imar parseline dönüştürülmesi için yaptığı başvurunun reddi üzerine öteki hissedarlarla birlikte taşınmazın % 50'sini Belediyeye hibe olarak vermeye razı oldukları, buna karşın Belediye encümeni kararı ile % 50'sini hibe olarak kabul edilerek parselasyon planının onandığı buna rağmen İdare Mahkemesi'nce davanın reddine karar verilmiştir.

Danıştay Altıncı Dairesi; davacının hissedar olduğu kadastro parselinin imar parseline dönüştürülmesi için yaptığı başvurunun Belediye'ce reddi üzerine öteki hissedarlarla birlikte taşınmazının % 50'sini Belediye'ye hibe etmeye razı olduğunu belirttiği, ancak ertesi günü verdiği dilekçe ile, dilekçede bu isteminden vazgeçtiği, buna karşın Belediye Encümeni kararı ile % 50'sini hibe olarak kabul edilerek parselasyon planının onandığı, bu işlemin iptali için açılan davada ise, İdare Mahkemesi'nin yasal % 35 oranında düzenleme ortaklık payı alınabileceği sonucuna vararak dava konusu işlemin % 35'i aşan katılma payı alınmasına ilişkin kısmını iptal ettiği anlaşılmaktadır. Yasada öngörülen D.O.P. oranı mutlak bir değeri ifade etmeyip, ancak düzenleme alanında umumi hizmetlere giden kısımlar hesaplandıktan sonra alınabileceği, bu nedenle böyle bir hesaplama yapılmaksızın taşınmazın % 35'inin dahi alınması yanlıştır. Diğer taraftan, taşınmazın imar parseline dönüştürülmesi için yapılacak düzenlemenin hibe koşuluna bağlanmasının da yasaya aykırı olduğu açıktır. Dava konusu işlemin hibenin kabulü ile düzenlemenin yapılması niteliğinde olduğu ve bu durumda işlemin tümünün iptal edilmesi sonucuna varılmıştır (Danıştay, 6. H.D. E:87-376, K:87-818, 1987).

6) Belediye encümeni kararı ile imar uygulaması sahası içinde kalan 7 adet parselden uygulamadan dolayı D.O.P.'nin alınmamasına karar verildiği, davalı idarenin bilirkişi raporuna itiraz dilekçesinde ise, bu parsellerin daha önce imar planında kamu hizmetlerine ayrılmış olmaları nedeniyle kamulaştırılmak suretiyle Belediye adına tescil edildiğini ve bu nedenle D.O.P.'nin kesilmediği öne sürülmektedir.

Danıştay Altıncı Dairesi; Kamulaştırma nedeniyle Belediye adına tescil edilen iki kadastro parseli düzenleme sonucunda tamamının pazar yerinden tahsil edildiği diğer iki parselin ise kısmen pazar yeri kısmen de imar adalarından imar parselleri verildiği diğer iki parselinin ise tamına karşılık imar parselleri verildiği anlaşıldığından, Belediye mülkiyetinde düzenlemeye giren ve kamu hizmetlerine de tahsis edilmeyen kadastro parsellerinden D.O.P. kesilmeksizin Belediye adına imar parselleri oluşturulmasında; diğer taraftan düzenleme bölgesinde kapanan yolların yoldan ihdas edilerek Belediye adına parsel üretilmemesinde 3194/ 18. maddesi uyarınca yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile ilgili Esaslar

Hakkındaki Yönetmelik kurallarına uygun bulunmamaktadır. Bu nedenle bilirkişi raporunda yer alan ve yukarıda belirtilen konularda yeterli bir inceleme yapılarak, bu hususların parselasyon işlemini davacı yönünden bir haksızlığın olup olmadığı araştırılması gerekir (Danıştay, 6. H.D. E:92-5026, K:93-4077, 1993).

7) Davacının parselinin D.O.P.'nin % 35'den fazla alındığı ileri sürülmektedir, oysa ki parselinin bir kısmının ilkokul alanına diğer bir kısmının açık pazar yerine hisselendirildiği kalan kısmının da müstakilen verildiği anlaşılmaktadır,

Danıştay Altıncı Dairesi; Uyuşmazlık konusu olayda davacının düzenlemeye giren parselinin % 35 D.O.P. kesintisi yapıldıktan sonra parselinin bir kısmını ilk okul alanına bir kısmının da açık pazar yerinden hisselendirildiği bunun dışında da kalan parseline karşılık iki adet müstakil imar parseli verildiği anlaşılmakta olup davacıdan % 35 oranının üzerinde D.O.P. alınmadığı ortadadır. Dolayısıyla % 35'in üstünde kalan kısmının kamu hizmetlerine tahsis edildiği hisse olduğu açık olup, İdare Mahkemesi'nce bu husus göz önünde bulundurulmaksızın % 35'in üzerinde D.O.P. alındığı gerekçesiyle işlemin iptal edilmesi yanlış bir karardır.

8) İdare Mahkemesi'nce; uygulama bölgesindeki parsellerden D.O.P. kesintisi alınmak suretiyle Belediye adına parsel tahsisi yapılarak düzenlemenin iptaline karar verilmiştir.

Danıştay Altıncı Dairesi; Uygulama bölgesinde bulunan davacıların sahip olan kadastro parselinin üzerinde 4 katlı betonarme bina inşa ettikleri, düzenleme ile binanın bir imar parselinde korunmasına özen gösterilerek bir imar parseli içerisinde muhafaza edildiği diğer taraftan davacılarından % 35'in altında D.O.P. alındıktan sonra kalan yerlerine karşılık adı geçen parselden tahsis edildiği fakat parseline karşılık tahsis edilen alanın küçük olması dolayısıyla düzenleme alanında Belediye'nin de taşınmazları olması ile Belediye'nin bu parselde hisselendirilmesi davacı yönünden avantaj teşkil etmektedir. Davacının iddia etmiş olduğu Belediye adına parsel tahsisi D.O.P. kesintisinden gelmeyip Belediye'nin kendi taşınmazından tahsis edildiği yapılan inceleme sonucunda görülmüştür. Bundan dolayı İdare Mahkemesi'nce uygulamanın iptal edilmesi yanlış bir karardır (Danıştay 6. H.D. E:91-1730, K:92-1119, 1992).

9) Davacının parselinden D.O.P.'nin % 35'den fazla kesinti yapıldığı, fazla olarak alınan yer için takdir edilen bedel yerine arsa verilmesi yolundaki isteminin reddine ilişkin Belediye Encümeni kararının iptali istemiyle açılmış ve karara bağlanmıştır. İdare Mahkemesi'nce dava reddedilmiştir.

Danıştay Altıncı Dairesi; Belediye'lerin yaptığı düzenlemeler sonucunda takdir edilen bedel yerine arsa verilmesi yolundaki istemin, ancak düzenleme işlemine karşı açılacak bir davada incelenebileceği, dava konusu işlemin ise düzenleme işleminin kesinleşmesinden itibaren yıllar geçtikten sonra yapılan başvurunun reddine ilişkin ve düzenleme işlemi dışında bir işlem olması ve davacının isteminin bu aşamada İdarenin kabulüne bağlı bulunması karşısında tesis edilen dava konusu işlemde mevzuata aykırılık bulunmamaktadır. Bu nedenle İdare Mahkemesi'nce davanın reddine ilişkin karar isabetli görülmüş ve onaylanmıştır (Danıştay 6. H.D. E:94-1816, K:94-4047, 1994).

3.1.1.4. Hukuka Aykırı Olarak Yapılan Düzenlemelerin İrdelenmesi

Hukuka aykırı olarak yapıldığı ileri sürülen uygulamalarda, Danıştay Altıncı Dairesi'nce görüşülen 12 adet dava dosyasından 7'si hakkında İdare Mahkemeleri düzenlemenin iptali, bir tanesi hakkında kısmen iptal, diğer 4 tanesi hakkında da davanın reddi kararını vermiştir. Buna karşılık Danıştay Altıncı Dairesi; İdare Mahkemelerince düzenlemenin iptaline karar verilen 7 dosyanın 4' ünü bozmuş, 3' ünü de onaylamıştır. İdare Mahkemelerince 4 red kararına karşın 3 bozma, bir de onama kararı vermiştir. Genel manada Danıştay Altıncı Dairesi, İdare Mahkemesi'nin 12 kararına karşın 8 tanesini bozmuş, 4'ünü de onaylamıştır.

Karar metinlerinin incelenmesinde İdare Mahkemesi'nce, yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi üzerine aşağıdaki problemler ortaya çıkmıştır:

1) Düzenleme sahasında Belediye başkanının taşınmazı bulunmaktadır. Belediye Encümeni'nce, parselasyon planlarının onaylanması sırasında başkanın taşınmazı bulunmasından dolayı oy hakkı bulunmamaktadır. Buna rağmen Belediye başkanının da iştirakiyle Belediye Encümeni'nde oy kullanması sonucu parselasyon planının onaylanması gerekçesiyle, davacı tarafından itirazda bulunulmuş, İdare Mahkemesi tarafından dava red edilmiştir

Danıştay Altıncı Dairesi'nce dava konusu Belediye Encümeni kararı ile onaylanan parselasyon planının düzenleme sınırı içinde kadastro parselinin Belediye başkanına ait olduğu anılan parselasyon planı ile bu taşınmazın yeni oluşturulan imar parsellerinden birine müstakilen tahsis edildiği oysa ki " 1580 sayılı Belediye Kanunu'nun 77. maddesinde Belediye Encümeni'nin Belediye başkanı ile seçilmiş Encümen üyelerinde ve 88. Madde de yazılı Daire Başkanlarından oluşacağı belirtilmiş, aynı Yasanın 80. Maddesinde ise, Encümen üyelerinin özel suretle ilgili oldukları sorunların görüşmelerinde bulunamayacakları kararı yer almıştır". Şu hale göre, dava konusu taşınmazla aynı adada ve düzenleme sınırı içinde bulunan taşınmazın imar parseline dönüştürülmesini ön gören parselasyon planının onaylanmasına ilişkin Belediye Encümeni toplantısına bizzat iştirak eden Belediye başkanı'nın yukarıda değinilen Yasa kuralına aykırı olarak hareket ettiği gerekçesiyle Belediye Encümen kararının Mevzuata aykırılığı gözetilmeksizin davanın reddi yolunda verilen İdare Mahkemesi kararında usul ve yasaya uyarlılık bulunmamaktadır (Danıştay 6. H.D. E: 1989-2251, K: 1990-870, 1990).

2) Kadastro parselinin, arsa ve arazi düzenlemesine göre parselasyona tabi tutulması sonucu oluşan taşınmazda davacı kooperatif tarafından yapılmakta olan inşaatın, düzenleme bölgesinde bulunan kadastro parselinin hissedarlarından olan bir kişinin parselasyon planına karşı açmış olduğu davada İdare Mahkemesi'nce verilen yürütmenin durdurulması kararı gerekçe gösterilerek inşaatına başlanan kooperatifin inşaatının durdurulmasına ilişkin davalı idare işleminin iptali isteğiyle açılmış, İdare Mahkemesi'nce yürütmenin durdurulması kararlarının iptal kararları gibi dava konusu işlemin tesis edildiği andan itibaren doğrudukları tüm sonuçları ile birlikte kaldırılmaları anlamına geleceği ve bu kararların sadece davacı yönünden hüküm ifade edeceği fiili ya da hukuki bir imkansızlık söz konusu ise idarece iptal edilen işlemden zarar görenlerin zararının karşılanması doğduğu, ancak hiçbir durumda idarece iptal edilen işlemin yol açtığı zararlardan kaçınılmasına veya herhangi bir yoldan bu işlemin tesisine katkısı bulunmayan üçüncü kişilere zarar verecek şekilde işlem tesisine imkan bulunmadığı gerekçesiyle inşaatın durdurulmasında hukuka uyarlılık bulunmadığı

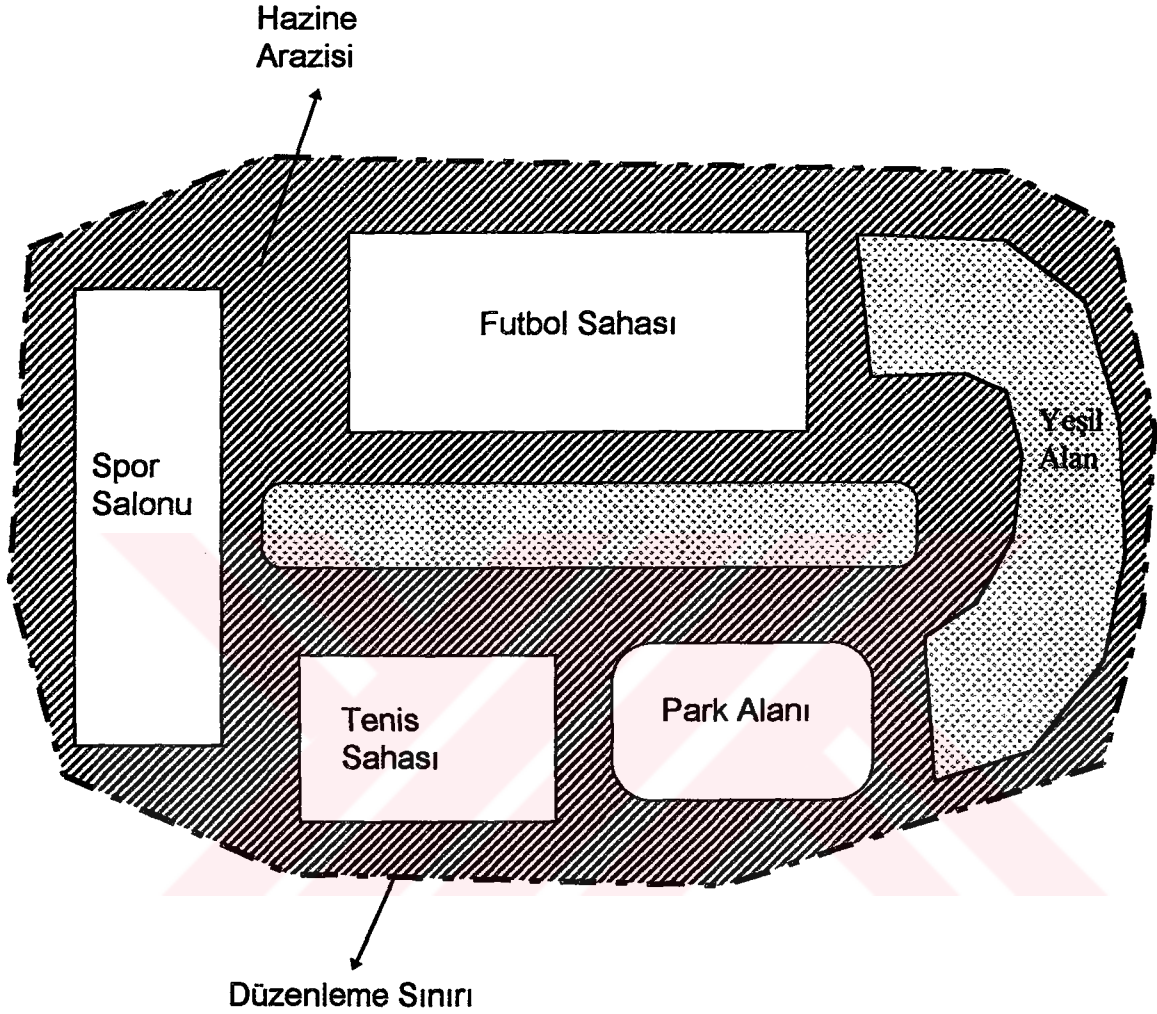
gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilerek, bu karar davalı tarafından temyiz edilmiştir.

Danıştay Altıncı Dairesi'nce, olayda adı gecen kadastro parselinin hissedarlarından biri tarafından parselasyon planına karşı açılan davada anılan parselde yapılan düzenlemenin İmar Mevzuatı'na aykırı olduğu gerekçesiyle İdare Mahkemesi'nce verilmiş olan yürütmenin durdurulması kararının gereğinin yerine getirilebilmesi, İmar Mevzuatı'na aykırı düzenleme nedeniyle daha fazla zarar ortaya çıkmaması nedeniyle söz konusu düzelemeye dayanılarak davacı kooperatif tarafından bu yerde yapılan inşaatın durdurulması yolunda davalı idarece tesis edilen dava konusu işlem hukuka uygun bulunmaktadır. Kaldı ki adı geçen kadastro parseli ile ilgili düzenleme işlemi Mahkeme kararıyla iptal edilerek bu karar temyiz edilmemek suretiyle kesinleşmiş olup, bu durum karşısında davalı idarece Mahkeme kararında gösterilen gerekçeler doğrultusunda anılan yerde yeniden düzenleme yapılacağı ve davacı kooperatife ait imar parselinin durumunun sözü edilen düzenleme sonucunda yeniden belirleneceği ve buna bağlı olarak üzerinde yapılmakta olan inşaatın devam edip etmeyeceği konusunun da bu suretle açıklığa kavuşacağı tabidir. Bu nedenle yukarıda belirtilen gerekçe ile İdare Mahkemesi kararında isabet görülmemiş ve bozulmuştur (Danıştay, 6. H.D. E:90-933, K: 92-394, 1992).

3) Hazine'ye ait adalarda yer alan muhtelif parsellerin 18. Madde uyarınca düzenlemeye tabi tutulduğu, dava konusu Belediye Encümeni kararında uygulama sahasının tamamının yeşil alan ve kültür park amacına uygun olarak İmar Düzenlemesi'ne gidildiğinin anlaşılması karşısında 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine ilişkin Yönetmelik Hükümleri uyarınca " Ancak inşaata elverişli imar parselleri elde etmek amacıyla bu maddelerin uygulaması mümkün olacağından, yeşil alan ve kültür park alanına münhasır 3194 sayılı yasanın 18. maddesinin uygulanmasına imkan bulunmadığından tesis olunan dava konusu işlem de mevzuatta uyarılılık bulunmadığı gerekçesiyle işlem iptal edilmiştir (şekil 10.).

Danıştay Altıncı Dairesi'nce yukarıda özetlenen gerekçeyle iptali yolundaki temyize konu İdare Mahkemesi'nin kararının bozma istemi yerinde görülmemeyerek

anılan Mahkeme kararının onaylanmasına karar verildi (Danıştay 6. H.D. E:92-4472, K:93-4498, 1993).

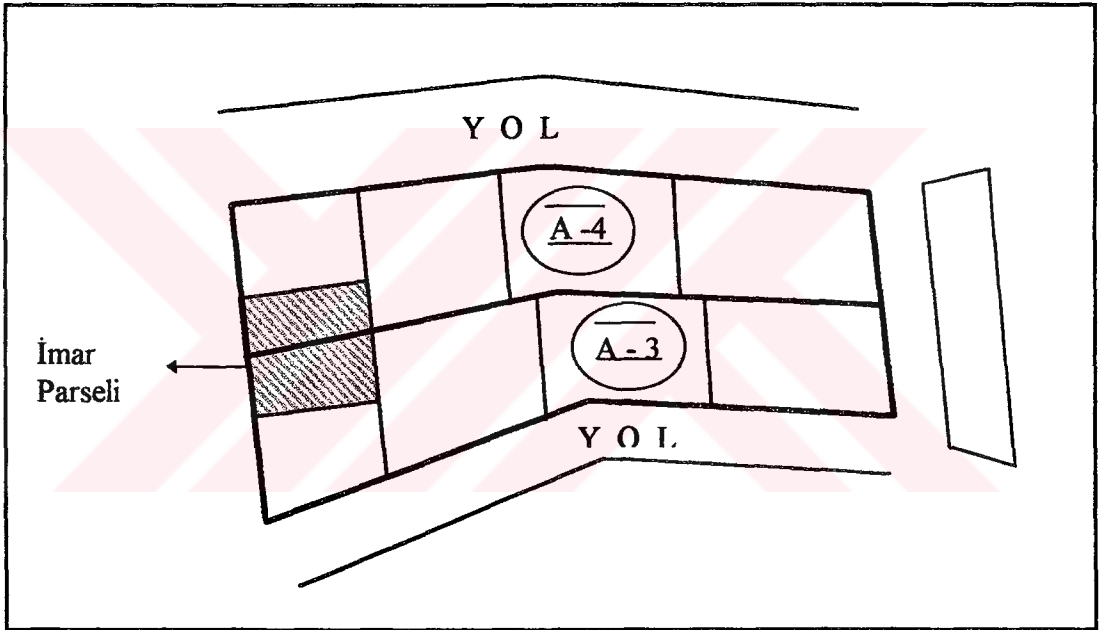


Şekil 10. Hazine Arazisi Üzerinde Hukuka Aykırı Olarak Yapılan Uygulama

4) Dava konusu işlemden, aynı yapı adasında iki ayrı inşaat nizamının ortasında ve her ikisinin iç içe girdiği bir parsel oluşturularak yapılaşmanın hemen hemen imkansız kılındığı, fakat İdare Mahkemesi'nce; mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesine rağmen, düzenleme işleminin imar mevzuatına uygun olduğu sonucuna varılarak dava İdare Mahkemesi'nce reddedilmiştir, karar davacılar tarafından temyiz edilmiştir (şekil 11).

Danıştay Altıncı Dairesi'nce; İmar Kanunu'nun 18. maddesinin amacının, imar planına uygun yapılaşmayı sağlamaya yönelik olmasına karşın, aynı yapı

adasında iki ayrı inşaat nizamının ortasında ve her ikisinin iç içe girdiği bir parsel oluşturularak yapılaşmanın hemen hemen imkansız kılınmak suretiyle yapılan düzenlemenin, yasanın amacına açıkça aykırı düştüğü ortadadır. Esasen bu durum Mahkeme'ce yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen bilirkişi raporunda da belirtilmiştir. Bu itibarla, dava konusu işlemin iptali gerekirken hiçbir yeterli gerekçeye dayanılmaksızın anılan bilirkişi raporunun aksine davanın reddine karar verilmesinde yasal isabet görülmemiştir (Danıştay 6. H.D. E:93-142, K: 93-1252, 1993).



Şekil 11. Ada Ayırma Çizgisi Üzerine Tahsis Edilen İmar Parseli

5) Dava konusu işlemde, yola cephesi olmayan 19 m² büyüklüğündeki bir parsel ile 40 m² büyüklüğündeki diğer bir taşınmazın güya 3194 sayılı yasanın 18. maddesi uyarınca re'sen düzenleme sonucu 60 m²'lik bir parsel haline getirilmesi ve böylece imara uygunluğun sağlanması karşısında tesis edilen işlemde isabetsizlik bulunmadığı sonucuna varılarak dava reddedilmiş ve bu karar davacı tarafından temyiz edilmiştir (Şekil 12).

Danıştay Altıncı Dairesi'nce; İmar Kanunu'nun 16. maddesinde, Belediye ve mücavir alan hudutları içindeki gayrimenkullerin re'sen veya müracaat üzerine

uygulanması esaslarına ilişkin yönetmeliğin 32. maddesinde yer alan düzenleme ortaklık payının % 35'den fazla çıkması halinde kamulaştırmanın ne şekilde yapılacağı ile ilgili kurallar açıklandıktan sonra mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen raporda davacının taşınmazının bir kısmının uygulama dışında bırakıldığı, ayrıca D.O.P.'nin kesintisi yapıldıktan sonra tahsisin oyun alanına yapıldığı gerekçesiyle davacıya ait kısmın iptaline İdare Mahkemesi'nce karar verildi.

Danıştay Altıncı Dairesi'nce; davacıya ait taşınmazın bir bölümünün karayoluna isabet etmesi nedeniyle düzenleme dışında bırakılmasının, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uygulamasına ilişkin yönetmelik kurallarına aykırı olması hususu göz önünde bulundurulmadan, Mahkemece hukuki olan bu konu incelenmeksizin yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen rapora göre işlemin iptaline karar verilmesinde isabet görülmemiştir (Danıştay 6. H.D. E:91-2075, K:92-3519, 1992).

7) Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demir Yolları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün mülkiyetinde bulunan bölüm, Belediyece; İmar planına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre uygun imar parseli elde edebilmesi amacıyla 2942 sayılı Yasanın 30. maddesine göre "kamu tüzel kişilerine ve kamu kurumlarına ait taşınmaz mala, bu idarelerden birinin ihtiyacı olması halinde işin anlaşma yolu ile çözümleneceği, anlaşma olmadığı takdirde, uyuşmazlığın, Danıştay'ca incelenerek karara bağlanacağı" hükmü gereğince devir alınmak istenmektedir. Bu durumda hangi kamu kurumunun ihtiyacının daha fazla olduğuna bakılır. Dava konusunda ise; devri istenilen taşınmaz mal kesinleşmiş imar planı içerisinde yer aldığından 18. maddeye uygun bir kamulaştırma isteminin bulunmadığı, ayrıca 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 5. ve 30. maddeleri uyarınca kişi yararı olarak söz konusu taşınmazın Belediye'ce kamulaştırılmasında Belediye'nin bir yararı olmadığı gibi kamu yararı da bulunmadığından böyle bir istemin reddine karar verilmiştir (Danıştay, 6. H.D. E:94-10, K:94-54, 1994).

8) 3194 sayılı yasanın 18. maddesi uyarınca düzenleme bölgesi içindeki taşınmaz maliklerinden Belediye Encümeni kararı ile düzenleme masraflarının

istenmesine ilişkin kararın imar mevzuatında bir hükmünün yer almadığından bunun kanuna açıkça aykırı olduğu , diğer taraftan şehir imar planına göre anılan düzenlemenin zorunlu olduğu, düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra kalan kısma karşılık kadastro parselinin bulunduğu yerden davacıya müstakilen imar parselinin tahsis edildiğinin anlaşılması karşısında düzenleme işleminde yasaya aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle sadece düzenleme masrafı istenmesine ilişkin kısmı iptal edilmiş, davacı tarafından temyiz edilmiştir.

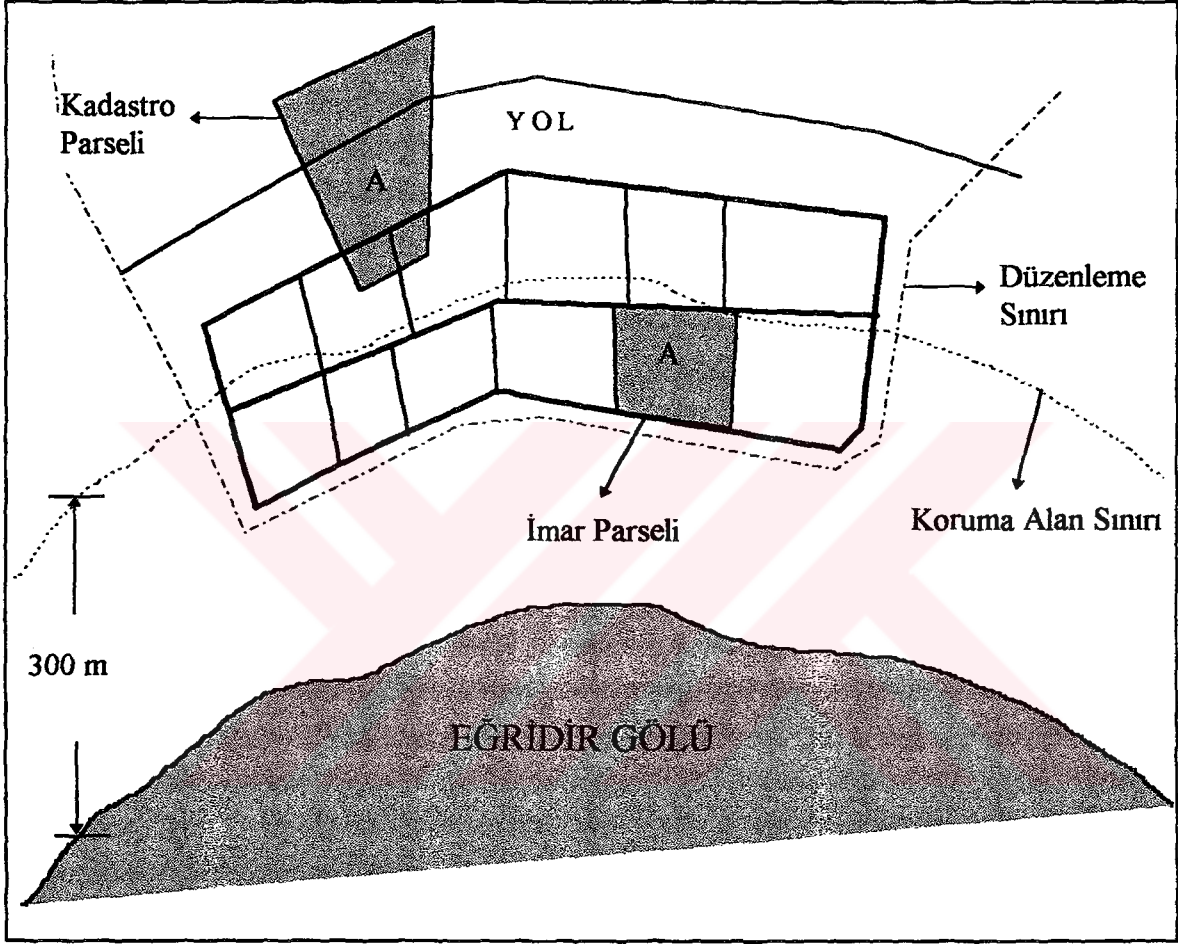
Danıştay Altıncı Dairesi'nce yukarıda özetlenen gerekçeyle, davanın kısmen reddi kısmen de işlemin iptali yasaya uygun bulunmuş, İdare Mahkemesi'nin kararı onaylanmıştır (Danıştay 6. H.D. E:91-197, K:91-1934, 1991).

9) Dava konusu işlemde; Eğridir gölünün 0-300 m. mesafesinde 3194 sayılı yasa hükmünce konuta yönelik imar adaları oluşturulduğu, düzenleme sonucu oluşan imar adalarında Kıyı Kanunu'nun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 8/B maddesinde öngörülen yapılaşmanın da teşekkül etmediği gerekçesiyle dava konusu işlemin davacı taşınmazına yönelik olarak İdare Mahkemesi'nce iptal kararı verilmiş, bu karar davalı idare tarafından temyiz edilmiştir.

Danıştay Altıncı Dairesi'nce dosyanın incelenmesinde; Gölün mutlak koruma alanında kaldığı, ayrıca Çevre Kurulu kararı ile Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği'nin 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 Mahkemesi'nce yapılan düzenlemenin hem teknik olarak hem de kıyı kanununa aykırı olduğu gerekçesiyle iptal edilmesi yerinde bir karar bulunmuş ve onaylanmıştır (Danıştay 6. H.D. E:93-4629,K:94-2895, 1994) (Şekil 13).

10) Dava konusu işlemin incelenmesinde; davacının bulunduğu sahada İmar Kanunu'nun 18. maddesinin uygulanmasına ilişkin Belediye Encümen kararının da, kendi parselinin zikredilmemesine rağmen uygulamaya gidildiği ve dava açıldıktan sonra parselin 18. madde kapsamına alındığı, bu nedenle davacının

parseline 18. madde uygulamasının hukuki dayanakta bulunmadığı gerekçesiyle işlem davacının parseline yönelik olarak İdare Mahkemesi'nce iptal edilmiş, bu karar davalı idare tarafından temyiz edilmiştir.



Şekil 13. Eğridir Gölü Koruma Alanı İçerisinde Hukuka Aykırı Yapılan Uygulama

Danıştay Altıncı Dairesi'nce; Belediye Encümen kararında sadece davacının parselinin bu kararda gösterilmediği, ancak bu şekil noksanlığının daha sonra alınan Belediye Encümen kararında bu eksikliğin giderilmiş olduğu ve düzenleme işleminin de İmar Kanunu'nun 18. maddesinde belirlenen yöntem ve ilkeler uyarınca yapıldığı dava dosyasının incelenmesinden anlaşılmaktadır. Bu durumda İdarelerin hatalı işlemlerini düzeltilebileceği ilkesi ile yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen rapordaki bulgular da gözetilerek yeniden bir karar verilmesi gerekmektedir. Açıklanan nedenlerle İdare Mahkemesi

kararının bozulmasına karar verilmiştir (Danıştay 6. H.D. E:93-3010, 94-2444, 1994).

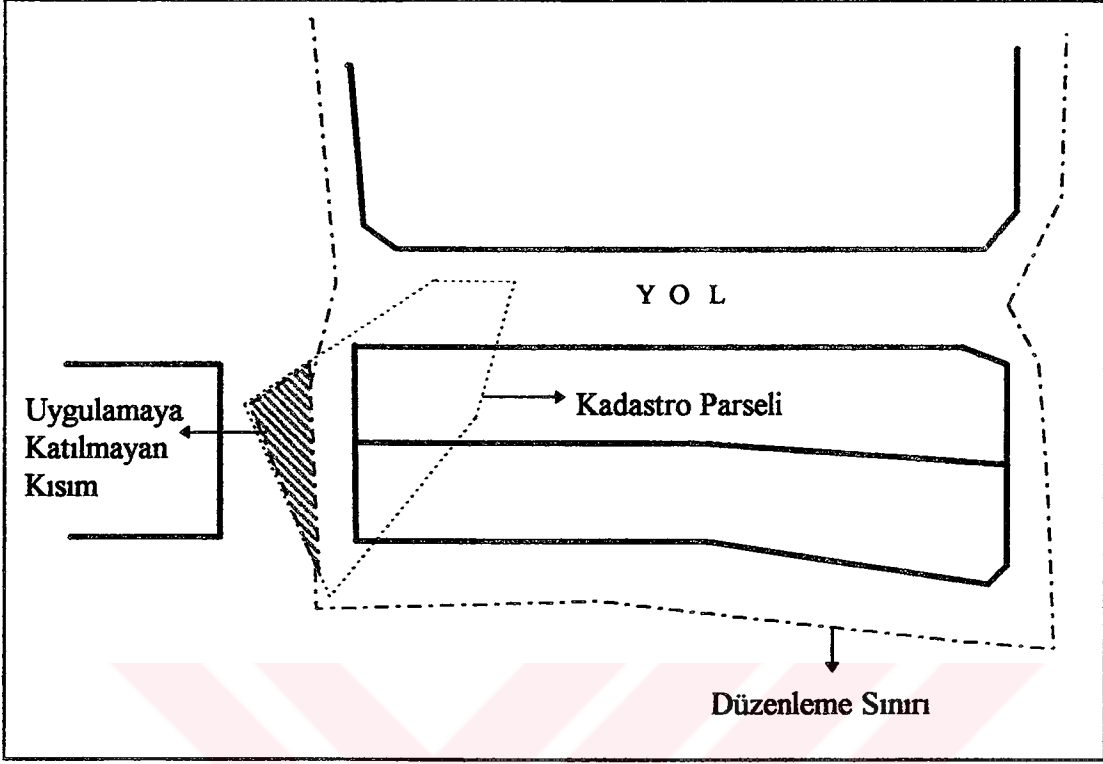
3.1.1.5. Düzenleme Sınırının Geçirilmesi İle İlgili Problemler

Düzenleme sınırının geçirilmesi ile ilgili olarak Danıştay Altıncı Dairesi'nce görüşülen 2 dava dosyasından ikisi için de İdare Mahkemesi'nce iptal kararı verilmiştir. Buna karşılık Danıştay Altıncı Dairesi'nce bir bozma bir de onaylama kararı verilmiştir.

1) Dava konusu işlemde; yalnızca bir parselden ibaret küçük bir bölümünün şekil 14'de görüldüğü gibi düzenleme dışı bırakıldığı, bu durumun Yasa'ya ve yönetmeliğe aykırı olduğu gibi külfetlerin eşit dağıtılması sonucunu doğurduğu, bu nedenle dava konusu imar düzenlemesinin iptaline karar verilmiştir. Bu karar davalı İdare tarafından temyiz edilmiştir.

Danıştay Altıncı Dairesi'nce; dava konusu İmar düzenleme bölgesinde sadece bir kadastro parselinin düzenleme dışı bırakılması imar mevzuatına ve külfetlerin eşit dağıtılması ilkesine aykırı olduğu gibi İmar planına da aykırı düşmektedir. Bu nedenle İdare Mahkemesi kararının yerinde bir karar olduğu gerekçesiyle onaylanmasına karar verilmiştir (Danıştay 6. H.D. E:87-76, K:87-970, 1987).

2) Dava konusunun incelenmesinde; İmar planın tasdik sınırı ile düzenleme sınırının çakıştırılmamasının mevzi imar planın işlevsel bütünlüğünü ve dengesini bozduğu, böylece uygulamaya alınan sınır içinde kalan alanda sosyal altyapının sağlanmasının zorlaştığı kentsel donatım içinde gerekli kamu alanlarının hazineye ait araziye denk getirilerek daha sonra bedelsiz terklerin sağlanmasının amaçlandığı. Uygulama sınırının zorlanması bir taraftan mevcut İmar planı ile İmar Yönetmeliklerini zorlarken yapılan uygulamanın 3194 sayılı yasanın 18. maddesi ile uygulama yönetmeliğinin 2. bölümün 7. maddesine uymadığı sonucuna varıldığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Bu karar davalı İdare vekili tarafından temyiz edilmiştir.



Şekil 14. Kadastro Ayırma Çapı ile ilgili problem

Danıştay Altıncı Dairesi'nce dosyanın incelenmesinden; mevzii imar planı uyarınca İmar parsellerinin oluşturulması şeklinde 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi uyarınca düzenleme yapıldığı, mevzii imar planının parselasyon planı dışında kalan bölümünün ağaçlandırılacak alan ve arıtma tesisi olarak ayrıldığı, bu nedenle parselasyon işlemine tabi tutulmasında bir zorunluluk bulunmadığı anlaşılmaktadır. 18. madde uyarınca yapılan parselasyonun sınırlarının dayanağı olan imar planı sınırları ile mutlaka çakışması zorunluluğu olmayıp, imar planlarının parça parça imar düzenlemesine tabi tutulması mümkündür. Bu nedenle imar mevzuatına uygun olan düzenleme işleminin düzenleme sınırının dayanağı olan imar planı sınırı ile çakışmaması nedeni ile iptali yolundaki İdare Mahkemesi kararında isabet görülmemiştir (Danıştay 6. H.D. E:94-712, K:94-3393, 1994).

3.1.1.6. Müşterek Mülkiyet İle İlgili Problemler

Müşterek mülkiyetle ilgili olarak Danıştay Altıncı Dairesi'ne 1 tane dava dosyası intikal etmiştir. Bu dava hakkında İdare Mahkemesi'nce iptal kararı verilmiş, dava Danıştay Altıncı Dairesi tarafından bozulmuştur.

Dava, davacının müştereken maliki olduğu taşınmazın 3194 sayılı İmar Kanun'unun 18. maddesi uyarınca düzenlemeye tabi tutulması sonucunda oluşan imar parsellerinin tapuya tescil edilmemesine ilişkin işlemin iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesi'nce; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin metni açıklanarak uyuşmazlıkta Belediye'nin düzenleme sonucu oluşan parsellerin tescili talebinin Tapu Sicil Tüzüğü'nün 25 ve Medeni Kanunu'nun 925. maddeleri gereğince reddedildiği, anılan yasa hükümleri ile resen tescil yaptırma yetkisinin Belediyelere verilmiş olduğu, davalı idarenin tescile ilişkin takdir yetkisi bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlem iptal edilmiştir

Danıştay Altıncı Dairesi'nce dava dosyasının incelenmesinde; Medeni Kanun'un müşterek mülkiyetin sona ermesini düzenleyen 627 ve 628. maddelerinde, müşterek mülkiyetin paydaşların rızalarıyla taksim edilerek, uyuşmazlık halinde ortaklığın giderilmesi davası yoluyla Mahkeme kararına dayanılarak sona erdirilebileceği ön görülmüş 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 tapuya tescili isteminin reddedilmesinde yasaya aykırılık söz konusu olmadığından işlemin Tapu ve Kadastro İdaresi'nin tescile ilişkin takdir yetkisi bulunmadığından bahisle iptal edilmesinde isabet görülmemiştir (Danıştay 6. H.D. E:92-1205, K:93-826,1993).

3.1.1.7. İsteğe Göre Yapılan Uygulamalarla İlgili Problemler

3194 sayılı İmar Kanun'unun 18. maddesinin isteğe göre uygulanması ile ilgili olarak Danıştay Altıncı Dairesi'ne 1 tane dava dosyası intikal etmiştir. İdare

Mahkemesi'nce davanın reddine karar verilmiş, bu karar Danıştay Altıncı Dairesi'nce onaylanmıştır.

Karar metninin incelenmesinde; davacıya ait parseller ile başka kişilere ait parselleri içeren alanda 3194 sayılı yasanın 18. maddesinin uygulanması istemin reddine ilişkin işlemin iptali isteğiyle açılmış, İdare Mahkemesi'nce; mevzuat hükümlerine göre Belediyelerin 5 yıllık imar programı hazırlamaları gerekmekte olup, dava konusu ada hakkında Belediye'nin böyle bir hazırlığının olmadığı, öte yandan idare hukuku ilkelerine göre, idarelerin kazai yoldan bir tasarrufa zorlanması da hukuken mümkün bulunmadığından, davacı isteğinin reddinde yasaya aykırılık görülmediği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, bu karar davacı tarafından temyiz edilmiştir.

Danıştay Altıncı Dairesi'nce; yukarıda özetlenen gerekçeyle İdare Mahkemesi'nin kararının isabetli olduğu sonucuna varılarak onaylanmıştır (Danıştay 6. H.D. E:90-1956, K:92-2894, 1992).

3.1.2. Arsa ve Arazi Düzenlemesi Uygulamalarıyla İlgili Olarak Yargıtay'a İntikal Eden Problemler

Arsa ve Arazi Düzenlemesinin başarısı, mal sahiplerine ait düzenleme öncesi parsel değer dağılımı ile düzenleme sonrası değer dağılımının mutlak suretle birbirlerine paralel olmasına bağlıdır. Ancak böyle bir yaklaşım ile, imar planının düzenleme bölgesindeki bütün parsel sahiplerini eşit bir şekilde etkilemesi sağlanarak, uygulamadaki haksızlıklar ortadan kaldırılabilir [11]. Bu haksızlıklar yapılacak bir yasal düzenleme ile ortadan kaldırılmadığı sürece aşağıdaki tabloda bazı örnekleri verilen problemlerin ortaya çıkması doğaldır. Çünkü mevcut uygulamalarda parsel değerini etkileyen kriterlerin değerlendirilmesi yapılmamaktadır. Bu çalışmamızda örnek teşkil edecek bazı problemlerin değerlendirmesi yapılmıştır.

Arsa ve Arazi Düzenlemesi sonrasında adli nitelik taşıyan davalar Yargıtay'da üç farklı Hukuk Dairesi'nde görüşülmektedir. Bunlar: Birinci Hukuk Dairesi, Beşinci Hukuk Dairesi ve On dördüncü Hukuk Dava Dairesidir. Tablo 2'de verilen davalar guruplandırılarak aşağıda incelenmiştir.

Tablodaki bilgilerin değerlendirilmesi sonucunda aşağıdaki problemler ortaya çıkmıştır.

3.1.2.1. Elatmanın Önlenmesi İle İlgili Davalar

Arsa ve Arazi Düzenlemesi sonrasında Yargıtay Hukuk Daireleri'nce görüşülen 11 dava dosyası hakkında Asliye Hukuk Mahkemeleri'nce 7'si için kabul, 4'ü için davanın reddine karar verilmiş, buna karşın Yargıtay Hukuk Daireleri bu kararların 10'u için bozma, biri için ise kararın onaylanmasına karar vermiştir.

Karar metinlerinin incelenmesinde aşağıdaki problem hemen hemen tamamında ortaya çıkmaktadır;

Tablo 2. Arsa ve Arazi Düzenlemesine İlişkin Yargıtay Kararları

Karar No	Esas No	Asliye Hukuk M. Kararı			İli/İlçe	Daire No	Hukuk Dairesi kararları		
		Dava Türü	Kabul	Red			Bozma	Onama	Karar Tar.
87/14085	87/590	Elat Önlen		*	Çerkezk.	1	*		02.02.1987
94/1963	94/1514	Elat Önlen		*	Kayseri	1		*	18.02.1994
94/3022	94/878	Elat.Önlen	*			1	*		09.03.1994
87/590	86/14085	Elat.Önlen		*		1	*		02.02.1987
95/16952	95/16163	Elat.Önlen		*		1	*		20.12.1995
93/14275	93/11290	Elat.Önlen	*			1	*		24.11.1993
88/10714	88/7138	Elat.Önlen	*			1	*		17.10.1988
89/2568	89/579	Elat.Önlen	*			1	*		09.03.1989
94/7058	94/3505	Elat.Önlen	*			5	*		04.04.1994
92/14834	92/11173	Elat.Önlen	*			1	*		02.12.1992
87/4889	86/5798	Elat.Önlen	*			14	*		08.06.1987
89/10811	89/1651	Müş.Mül.	*			1	*		02.10.1989
93/10321	93/2968	Müş.Mül.		*		14	*		23.12.1993
92/4855	91/9672	Satış vaati		*		14	*		30.04.1992

Arsa ve Arazi düzenlemesi öncesi kadastro parselinin mülkiyet alanına yapılan davaya konu korunması mümkün olmayan binanın imar parselasyonu sonucu oluşturulan davalıya ait imar parseline katıldığı, bu gerekçeyle Asliye Hukuk Mahkemesi'nce eletmanın önlenmesi kararı verilmiştir.

Yargıtay Hukuk Dairesi; çekişmeli yerdeki binanın imar parselasyonu öncesi mi yoksa sonrası mı yapıldığı yolundaki taraf delilleri toplamalı ve davalının bina bedelini (kaim bedeli) davacıya ödemesi ya da aralarında başka bir anlaşmanın yapılması gerekir. Bu durum 3194 sayılı imar yasasının 18. maddesinde açıkça vurgulanmıştır. O halde Asliye Hukuk Mahkemesi'nce yeniden bir bilirkişi aracılığı ile çekişmeli binanın niteliğinin ve kaim bedelinin belirlenmesi ve davacı lehine depo ettirilmesi gerekeceğinden yerel mahkeme kararının bozulmasına karar verilmiştir (Yargıtay 1. H.D. E:93/11290, K:93/14275, 1993, E:88/70138, K:88/10714, 1988).

3.1.2.2. Müşterek Mülkiyetle İlgili Davalar

Müşterek mülkiyetle ilgili davarda ileri sürülen isteklerin özü itibarıyla, İmar Yasasına ve Yönetmeliğine dayalı olarak yapılan işlemler idari nitelikte olup, bu işlemlerle ilgili davalar, ancak İdare Mahkemeleri'nce görüşülerek karar verilmesi gerekirken yerel mahkemeleri'nce bu işlem yapılmamış ve problemler Yargıtay'a intikal etmiştir. Yargıtay Hukuk Daireleri de bu davalar hakkında görevsizlik kararı vermişlerdir (Yargıtay 1. H.D. E:89/1651, K:89/10811, 1989).

3.1.2.3. Satış Vaadi Sözleşmesi İle İlgili Davalar

Dava konusu olay, Arsa ve Arazi Düzenlemesi uygulaması yapılan düzenleme bölgesindeki taşınmazlarla ilgili olarak yapılan satış vaadi sözleşmesinin tesciline yöneliktir.

Davanın Asliye Hukuk Mahkemesi'nce reddine karar verilmiş. Yargıtay'ca konunun incelenmesinde; 3194 sayılı İmar Kanun'unun 18. maddesi uyarınca, konusuna giren taşınmazların yapılaşma amacıyla hisselendirmek suretiyle satış ve satış vaadleri yasaklandığından bu husus üzerinde durulup, imar planında

yapılaşmaya açılan yerler içinde kaldığı anlaşılırsa, ifraz mümkün olmasa dahi İmar Kanun'unun 18. maddesi uyarınca hisselendirilmesi mümkün ise hisse işlemi ile tescile gitme imkanı doğacağından bu husus üzerinde durulmadan karar verilmesi uygun bulunmamıştır (Yargıtay 14. H.D. E:91/9672, K:92/4855, 1992).

3.1.3. İslah İmar Planı Uygulamasıyla İlgili Olarak Danıştay'a İntikal Eden Davalar

Danıştay Altıncı Dairesi'ne 2981/3290/3366/10-c İslah İmar Uygulaması ile ilgili olarak 29 dava dosyası intikal etmiştir. Genel manada bu dosyalar hakkında ilk mahkeme olan İdare Mahkemeleri 22 si için düzenlemenin iptali, 7 si için ise davanın reddine karar verilmiştir. Buna karşılık Danıştay Altıncı Dairesi bu kararların 16 tanesini bozmuş, 13 tanesini hakkında ise onaylama kararı verilmiştir. İdare Mahkemeleri'nce düzenlemenin iptaline karar verilen 22 dava dosyası için, Danıştay Altıncı Dairesi 11 tanesini bozmuş 11 tanesini de onaylamıştır. İdare Mahkemeleri'nce 7 dava dosyası için davanın reddine karar verilmesine karşın Danıştay Altıncı Dairesi 5 ini bozmuş, 2 sini de onaylamıştır (Tablo 3).

Tablo -3 Danıştay Altıncı Dairesi'nce görüşülen kararlar

Karar No	Esas No	İdare Mahkemesi kararları			İli	Altıncı Daire Kararları		
		D.Türü	İptal	Red		Bozma	Onama	Kabul Tar.
94/4142	94/1986	D.O.P	*		İstanbul-4		*	10.11.1994
94/2443	93/3088	D.O.P		*	İstanbul-2	*		13.06.1994
93/4461	92/3949	D.O.P	*		Sakarya		*	25.10.1993
90/2207	89/641	D.O.P	*		?	*		20.11.1990
91/2101	90/5	D.O.P		*	Manisa	*		22.10.1991
93/825	92/1169	D.O.P		*	İstanbul-5	*		05.03.1993
92/749	90/1511	D.O.P	*		İzmir-2	*		27.02.1992
93/5180	93/714	D.O.P.		*	Sakarya		*	25.10.1993
94/4338	94/1213	Dağıtım	*		Eskişehir	*		17.11.1994
93/2702	92/4665	Dağıtım	*		Ankara-7	*		28.06.1993
93/2258	92/2581	Dağıtım	*		İstanbul-6		*	10.06.1993

Tablo 3.'in devamı

93/2889	92/3101	Dağıtım	*		İzmir-3		*	05.07.1993
92/5030	91/772	Dağıtım	*		Edime		*	21.12.1992
92/2986	90/1252	Dağıtım	*		Adana-1	*		23.06.1992
92/2171	90/2974	Dağıtım	*		Adana-1	*		14.05.1992
92/624	91/1649	Dağıtım	*		Adana-1	*		19.02.1992
92/1178	90/1907	Dağıtım	*		İstanbul-1	*		23.03.1992
94/1933	93/3019	Dağıtım	*		İstanbul-2	*		25.01.1993
93/3934	93/2471	Dağıtım	*		Ankara-9		*	05.10.1993
94/3436	94/523	Huk.Ayk.		*	Manisa	*		10.10.1994
92/1178	90/1907	Huk.Ayk.	*		İstanbul-1	*		23.03.1992
94/169	93/1285	Huk.Ayk.	*		Ankara-1	*		20.01.1994
93/4058	92/3910	Huk.Ayk.		*	İstanbul-3		*	11.10.1993
93/4870	93/47	İpotek	*		Adana-2		*	17.11.1993
94/3075	93/4147	İpotek	*		İstanbul-2		*	21.09.1994
93/2069	92/2241	İpotek	*		İstanbul-6		*	25.05.1993
93/4265	92/3904	İpotek	*		İstanbul-3		*	13.10.1993
94/113	92/308	İpotek		*	İzmir-3	*		29.05.1991
92/501	90/582	İpotek	*		İstanbul-1		*	11.02.1992

Bu davaların yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekil 15'de görülmektedir. Davacıların İdare Mahkemeler'ine müracaat etmeleri ile Danıştay Altıncı Dairesi'nin kararı arasındaki sürenin yaklaşık 2-3 yıl sürdüğü anlaşılmaktadır.

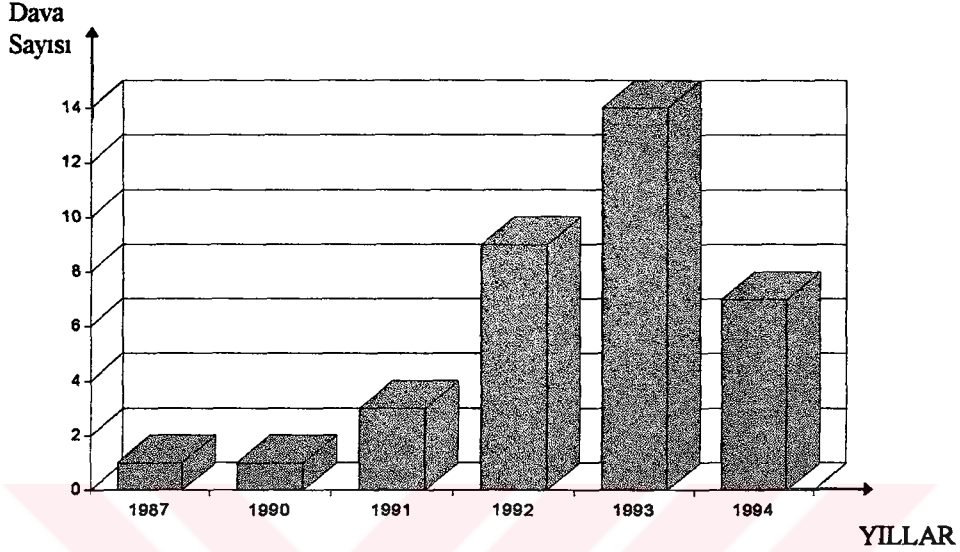
3.1.3.1. Dağıtım İle İlgili Problemler

Dağıtım aşaması ile ilgili olarak Danıştay Altıncı Dairesi'ne 11 Dava intikal etmiştir. Bu davaların daha önce düzenlemeye ilişkin tamamı bozulmuştur. Danıştay Altıncı Dairesi; Bu kararlardan 7'si hakkında İdare Mahkemesi'nin düzenlemeye ilişkin iptal kararlarını bozmuş diğer 4 kararını da onaylamıştır.

Karar metinlerinin incelenmesinde aşağıdaki problemler çıkmıştır.

1) Dava konusu işlemde davacıların taşınmazına düzenleme sonrasında üçüncü bir kişinin müştereken malik olduğu, oysa ki Medeni Kanun'un 627 ve 628. maddeleri uyarınca bunun mümkün olmadığı, dava konusu olayda da taşınmazın ifrazından sonra oluşan parsellerin hissedarların tümüne hisseleri

oranında tahsisi gerekirken mülkiyetin ferdileştirilmesinin mümkün olmadığı gerekçesiyle İdare Mahkemesi'nce düzenlemenin iptaline karar verilmiştir.



Şekil 15. Danıştay Altıncı Dairesi'nce görüşülen davaların yıllara göre dağılımı

Danıştay Altıncı Dairesi'nce; 3194 sayılı İmar Kanun'unun 18. maddesi uyarınca yapılan Arsa ve Arazi Düzenlemesi ile 2981/10-c maddesine göre yapılan İslah İmar planı uygulaması arasındaki en önemli fark, 3194/18. maddesine göre oluşturulan yeni parsellerin tümü hissedarlara yine hisseleri oranında dağıtılması gerekirken 2981/10-c maddesi uyarınca yapılan düzenlemede ise hisseli parsellerin müstakil olarak dağıtılması ortaya çıkmaktadır, bu nedenle İdare Mahkemesi'nce verilen kararın bozulması sağlanmıştır (Danıştay 6. H.D. E:90-2974, K:92-2171, 1992, E:90-1252, K:92-2986, 1992, E:91-1649, K:92-624, 1992).

2) İslah imar planı uygulaması sonucu oluşan parsellerin, düzenlemeye tabi tutulan parsellerde hissedar sayısının özel parcel sayısından fazla olması nedeniyle noter huzurunda çekilen kura sonucu parsellerin dağıtımı yapılmış, fakat İdare Mahkemesi'nce mevzuata uyarlılık görülmemeyerek dava iptal edilmiştir.

Danıştay Altıncı Dairesi'nce; 2981/10-c maddesi uyarınca yapılan parcelasyon sonucu oluşan parsellerin kura ile dağıtılmasında isabet

görülmediğinden mahkeme kararı onaylanmıştır (Danıştay, 6. H.D. E:92-2581, K:93-2258, 1993).

3) Dava konusu olayda, 2981/10-c maddesi uyarınca yapılan düzenlemede 3194 sayılı İmar Kanun'un imar planı yapılmasında uyulması gerekli standartların imar ıslah planlarında aranmamasının gerekmemesine karşın dava konusu planda bu standartların gözetildiğinin anlaşıldığı, 10-c maddesine aykırı olarak tahsis edildiği, üzerinde yapım tarihi çok eski binalar bulunana taşınmazın konut alanı olarak davacılara verilebileceği gerekçesiyle İdare Mahkemesi'nce dava konusu işlem iptal edilmiştir.

Danıştay Altıncı Dairesi'nce; dava konusu olayda karara dayanak olarak alınan bilirkişi raporunda ıslah imar planının kapsadığı alanın yapılaşma durumu, sosyal donatı alanlarının olup olmadığı, bunların konumlandırılabilceği boş arazinin bulunup bulunmadığı hususları hiç ele alınmaksızın soyut olarak 3194/18. maddesinde öngörülen standartların arandığından bahisle sonuca ulaşıldığı, düzenleme bölgesinin tamamen yapılaştığı dosya incelemesinden anlaşılmaktadır. Bu itibarla, bölgede yaşayanların sağlığının korunması gibi önemli ve öncelikli bir kamu hizmetine tahsis edilmek üzere planda yer ayrılmasında planlama ilkeleri ile kamu yararına ayrılıktan söz edilemez. Bu nedenle İdare Mahkemesi kararının bozulmasına karar verilmiştir (Danıştay 6. H.D. E:90-1907, K:92-1178, 1992).

4) İmar ıslah planıyla yapılan parselasyon sonucu davacıya yapısının bulunduğu yerin dışında ve değer olarak daha düşük bir parsel verilmesinin mevzuata uyarlılık bulunmadığı gerekçesiyle İdare Mahkemesi'nce düzenlemenin davacının taşınmazına ilişkin kısmının iptaline karar verilmiştir.

Danıştay Altıncı Dairesi'nce; dava konusu ıslah imar planının planlama ilke ve esasları açısından değerlendirildiği zaman, kadastro parseli üzerinde evi olan bir kimsenin uygulama ile kendi taşınmazı ile kıyaslanamayacak derecede daha düşük değerde bir parselden tahsis yapılmasının mevzuata uygun olmadığı gerekçesiyle İdare Mahkemesi'nce verilen kararı yerinde bularak onaylanmasına karar vermiştir (Danıştay 6. H.D. E:91-772, K:92-5030, 1992).

5) Dava dosyasının incelenmesinden, uyuşmazlık konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan ıslah imar planı sonucunda yeniden oluşan imar

parselinde, davacının yapısının korunması ve hissesinin bir kısmını bedele dönüştürmek suretiyle yer tahsis edildiği, yine aynı parselde yapıları bulunan diğer hissedarlara da aynı şekilde yer tahsis edildiği, bu arada aynı parselden belli bir hissenin de düzenlemeye uygun olarak parselde yapısı bulunmayan Belediye'ye tahsis edildiği anlaşılmaktadır. Böylece Belediye adına hisse tahsisi yapılmak suretiyle diğer hissedarlara ve davacıya daha düşük miktarda hisse verilerek parsel oluşturulduğu, ayrıca söz konusu düzenleme sonucu oluşan parsel üzerinde birden çok hissedara ait yapıların korunduğu ve parselin alanının yeterli olmaması nedeniyle hak sahiplerinin hisselerinin kalan kısmının bedele dönüştürmek suretiyle tahsisi gerçekleştirildiği görülmektedir. Bu nedenle İdare Mahkemesi'nce hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle düzenlemenin iptaline karar verilmiştir.

Danıştay Altıncı Dairesi'nce; 2981/10-c maddesi gereğince arsa ve arazilerde yapılacak düzenleme sonucunda oluşan yeni parsellerin belirlenmesinde parsel üzerinde yapısı bulunan hissedarlara öncelik hakkı tanınacağı tabiidir. Olayda da bu önceliğe dikkat edildiği gibi aynı parselde düzenleme öncesi de hissedar olan Belediye'nin bu hissesine karşılık hisseli veya müstakil olarak arsa tahsis edilmesi gereği de göz önünde bulundurularak düzenleme işlemi yapıldığından, İdare Mahkemesi'nce Belediye adına hisse tahsisi yapılmak suretiyle aynı parselde yapısı bulunan kişilerin daha düşük hisse sahibi olmalarına neden olduğu gerekçesiyle dava konusu düzenlemenin iptal edilmesinde isabet görülmemiştir (Danıştay, 6. H.D. E:93-3019, K:94-1933, 1994).

3.1.3.2. Düzenleme Ortaklık Payı (D.O.P) İle İlgili Problemler

1) 2981/10-c maddesi ile ilgili olarak yapılan ıslah imar uygulaması ifraz işleminin mevcut imar planı tatbikatına uygun olarak yapılmadığı genelde yeşil alan, yol ve kanala rastlayan yerlerde parsel oluşturulduğu, düzenlenen alan içinde D.O.P. oranının % 23 olmasına rağmen hissedarların bir kısmından bu oranın üstünde, bir kısmından ise bu oranın altında D.O.P. alındığı yapılan parselasyon işleminin dağıtım safhasında da fiili kullanım durumuna uyulmadığı gerekçesiyle İdare Mahkemesi'nce düzenlemenin iptaline karar verilmiştir.

Danıştay Altıncı Dairesi'nce yukarıda özetlenen gerekçeyle İdare Mahkemesi'nce düzenlemenin iptaline karar verilmesi kararı uygun bulunarak onaylanmıştır (Danıştay 6. H.D. E:92-3949, K:93-4461, 1993).

2) Düzenleme işleminden önce 1974 yılında gerçekleştirilen düzenlemede davacının mülkiyetindeki parsellerden % 21, 1987 yılında yürürlükteki İslah İmar Planı uygulamasına göre yapılan dava konusu düzenlemede ise % 12 D.O.P. alınmak suretiyle % 33'e tamamlanmış olduğunun yasal sınırın aşılmadığının ve işlemin mevzuata uygun bulunduğu belirtilmiş, bilirkişi raporundaki görüşlerin İdare Mahkemesi'nce kabul edildiği, bu nedenle tesis edilen işlemde hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle dava reddedilmiştir.

Danıştay Altıncı Dairesi'nce dosyanın incelenmesinden, dava konusu taşınmazdan 1984 yılında imar planı uyarınca mülga 6785/ 1605 sayılı yasa gereği düzenlemeye tabi tutularak % 21 oranında D.O.P. 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 İdare Mahkemesi kararında isabet görülmemiştir (Danıştay 6. H.D. E:93-714, K:93-5180, 1993).

3) 2981/ 10-c maddesi ile ilgili olarak yapılan ıslah imar planı uygulaması nedeniyle düzenleme sınırı içindeki kamu alanlarının karşılanması amacıyla % 35'e kadar D.O.P. alınabileceğinden, Belediye'ce böyle bir hesaplama yapılmaksızın % 35 D.O.P. alınmak suretiyle Belediye adına imar parseli oluşturulmuş, fakat buna rağmen İdare Mahkemesi'nce davacının taşınmazına karşılık % 35 D.O.P. kesintisi yapıldıktan sonra kalan kısmına karşılık yer tahsis edildiği gerekçesiyle dava reddedilmiştir.

Danıştay Altıncı Dairesi'nce; davacının hissedar olduğu taşınmazda ne de ıslah imar planı uygulamasının yapıldığı bölgede yer alan parsellerde Belediyenin hiç parseli bulunmadığı halde alınan % 35 oranında D.O.P. ile Belediye adına

muhtelif müstakil ve hisseli parseller oluşturulduğu temyiz dosyasının incelenmesinden anlaşılmaktadır. Düzenleme ortaklık payı mutlak bir değeri ifade etmeyip, ancak düzenleme alanında umumi hizmetlere giden kısımlar hesaplandıktan sonra alınabileceği cihetle böyle bir hesaplama yapılmaksızın azami oran olan % 35 pay alınıp, bunun da Belediye adına imar parselleri oluşturmakta kullanılmasında yasaya aykırılık açıktır. Bu nedenle davacıya hissesi oranında müstakil ve hisseli parseller tahsis edildiğinden bahisle İdare Mahkemesi'nce davanın reddedilmesinde isabet bulunmamaktadır (Danıştay 6. H.D. E:90-5, 91-2101, 1991).

4) Yine bir başka dava konusunda da Belediye'nin düzenleme bölgesinde parseli bulunmasına karşın, % 35' in altında düzenleme ortaklık payının yeterli olması halinde Belediyelerin bu oranı % 35'e tamamlayarak aradaki farkı kendi adlarına tapuda tescil ettirmeleri gerekçesiyle İdare Mahkemesi'nce düzenlemenin iptaline karar verilmiştir.

Danıştay Altıncı Dairesi'nce; Belediyenin özel mülkü bulunması halinde bu taşınmazlardan da düzenlemeye giren diğer arazi ve arsalarla eşit oranda D.O.P. alınması gerekeceği, bu oranın en fazla % 35 olabileceği, % 35'in altında düzenleme ortaklık payının yeterli olması halinde Belediyelerin bu oranı % 35'e tamamlayarak aradaki farkı kendi adlarına tapuda tescil ettiremeyecekleri açıktır denmektedir (Danıştay 6. H.D. E:89-641, K:90-2207, 1990).

5) Düzenleme bölgesinde davacının taşınmazına karşılık % 35 oranında D.O.P. kesintisi yapıldıktan sonra taşınmazın bir kısmının bedele dönüştürüldüğü, kalan hissesine karşılık müstakil bir parsel verildiği, taşınmazın bir kısmı çocuk bahçesine, bir kısmı da yola ayrıldığı, toplam düzenleme alanı ile kamuya ayrılan alanların miktarının ne kadar olduğunun ara kararla sorulması üzerine ara kararına verilen cevapta; ıslah imar planı uygulanması sonucunda oluşan ada ve parsellerin sayısının çok fazla olduğu ve geniş bir alanı kapsaması nedeniyle kamuya ayrılan alan miktarı hakkında kesin bir bilgi verilmediği, sadece davacının taşınmazına komşu diğer adalardaki parsellerden de % 35 oranında D.O.P. alındığı bildirilmiştir. Bu durumda dava konusu işlemde mevzuata aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Danıştay Altıncı Dairesi'nce; Düzenleme sahasında, düzenlemeye giren toplam düzenleme alanı ile bu düzenlemede kamuya ayrılan alanların ne miktarda olduğunun sorulmasına karşın davalı İdarece verilen cevapta ıslah imar planının uygulanması sonucunda oluşan ada ve parsellerin sayısının çok fazla olduğu ve geniş bir alanı kapsamaması nedeniyle kamuya ayrılan alan miktarı hakkında kesi bir bilgi verilemediği belirtilmiş ise de, söz konusu bu alanlar belirlenmeksizin D.O.P. alınması ve oranının da belirlenmesi imar mevzuatına göre mümkün bulunmamaktadır (Danıştay, 6. H.D. E:93-3088, K:94-2443, 1994).

6) İslah imar planı üzerinde yapılan düzenleme ile her parselden farklı şekilde D.O.P. alındığından İdare Mahkemesi'nce çelişkili bilirkişi raporuna itibar edilerek davanın reddine karar verilmiştir.

Danıştay Altıncı Dairesi'nce; davacıya ait taşınmazın da içinde yer aldığı bölgede, ıslah imar planı yapıldığı, anılan plana dayanılarak yapılan düzenlemede ise her parselden farklı oranlarda D.O.P. alındığı nedeninin de ne davalı idarenin savunmasında, ne de düzenlemeye ilişkin belgelerde açıklanmadığı temyiz dosyasının incelenmesinden anlaşılmaktadır. Nitekim İdare Mahkemesi'nce karara dayanak alınan bilirkişi raporunda da Belediyenin plan sınırı içerisinde hangi oranda ortaklık payı keseceğini ancak plan sınırları içindeki donatı alanlarının hesaplanarak karar verebileceği hususuna değinildiği, buna karşın anılan raporda düzenlemenin şehircilik ve planlama ilkelerine uygun olduğu sonucuna varıldığı belirtilmektedir. Bu durumda dava konusu düzenlemede mevzuata uyarlılık bulunmadığı göz önüne alınmaksızın niteliği yukarıda açıklanan çelişkili bilirkişi raporuna itibar edilmek suretiyle davanın reddinde yasal isabet görülmemiştir (Danıştay, 6. H.D. E:92-1169, K:93-825, 1993).

7) Davaya konu olan ve ıslah imar planı sınırları içerisinde kalan taşınmazlardan en çok % 35 oranında D.O.P. alınabileceğinin anlaşıldığı, olayda davacı adına 400 m² için tapu tahsis belgesi düzenlendiği uygulama sonucu 218 m² yer tahsis edildiği böylece % 35 den fazla D.O.P. alındığı, işlemin mevzuata aykırı olduğu gerekçesiyle işlem iptal edilmiştir.

Danıştay Altıncı Dairesi'nce; yukarıda da değinildiği gibi tapu tahsis belgesi, mülkiyeti tespit eden nitelikte bir belge olmadığından bu belge sahibinin halen idarenin mülkiyetinde bulunan taşınmazın bir kısmının D.O.P. olarak

alındığı iddiasını ileri sürebilmesi mümkün değildir. Zira imar mevzuatında öngörülen D.O.P. nın ancak tapulu mülkler için söz konusu olacağı açıktır. Bu nedenle davacıya yapısının bulunduğu yerde oluşturulan 218 m²'lik parselden başka arsa tahsis edilmediği gerekçesiyle işlemin iptalinde isabet görülmemiştir (Danıştay, 6. H.D. E:90-1511, K:92-749, 1992).

3.1.3.3. İpotekle İlgili Problemler

1) Davacının yapısının bulunduğu parselde yeni düzenleme sonucu oluşan parselin yapı sahibi olan davacıya tahsis edilmesi gerekirken, tahsis edilmediği gibi başka yerden de tahsis yapılmayarak davacının durumunun alacak-borç ilişkisi ile çözümlenmeye çalışıldığı anlaşılmıştır. Bu nedenle İdare Mahkemesi'nce düzenlemenin iptaline karar verilmiştir.

Danıştay Altıncı Dairesi'nce; 2981/10-c maddesi ile ıslah imar planı uyarınca yapılacak düzenlemeden sonra oluşan parsellerin öncelikle yapısı bulunanlara tahsisi amaçlanmaktadır. Oysa uyumsuzluk konusu olayda, davacıya binasının bulunduğu parselin tahsis edilmediği, başka bir yerden de arsa tahsisi yapılmadığı, davacının yapısının bulunduğu parselin tahsis edildiği kişinin ise bu parsel üzerinde yapısı bulunmadığından dolayı İdare Mahkemesi'nce verilen kararın onaylanmasına karar verilmiştir (Danıştay, 6. H.D. E:93-47, K:93-4870, 1993).

2) Davacıya ait parsel ile bir değişik parselin 2981/3290 sayılı yasanın 10-c maddesi uyarınca düzenlemeye tabi tutulması sonucu, davacının düzenleme öncesi 10.000 m² olan yerine karşılık % 18 D.O.P. düşüldükten sonra yeni oluşan duruma göre tahsis de okul alanına 727 m² lik pay verildiği, kalan kısmının ise bedele dönüştürüldüğü, ayrıca park alanı ya da mandıra yerinde kaldığı şeklinde davalı idarece çelişkili ifadeler kullanılmasından dolayı İdare Mahkemesi'nce düzenlemenin iptaline karar verilmiştir.

Danıştay Altıncı Dairesi'nce; 2981/3290 sayılı yasanın uygulama yönetmeliğinin 20. maddesi uyarınca; ıslah imar planı yapılacak yerlerin, bir yerleşme alanı yada yapı topluluğu niteliği kazanmış gecekondular alanı, üzerinde imar mevzuatına aykırı yapılar bulunan hisseli arsa veya arazi, imar planı ve

mevzuat hükümlerine aykırı yapılaşmalar bulunan ve bu nedenle imar planının uygulama kabiliyeti kalmamış olan alan, ıslah imar planı olabilecek nitelikleri taşımadığı Belediye yada valilikçe belirlenen, özel parselasyon planı bulunan alan olması gerekmekte olup bu nitelikleri taşımayan uyumsuzluk konusu alanda 2981/3290 sayılı yasanın uygulanması nedenleri de davalı idarece açıklığa kavuşturulmamıştır. Bu nedenle İdare Mahkemesi'nce verilen düzenlemenin iptali kararı uygun bulunarak onaylanmıştır (Danıştay, 6. H.D. E:92-2241, K:93-2069, 1993).

3) Islah imar planı uygulaması sonucu davacı taşınmazına katılan yer için parsel sahibi adına kanuni ipotek tesis edildiği, 2942 sayılı yasa gereğince ancak Kıymet Takdir Komisyonları'nca bir kez yapılan bedel takdirinin Belediye Encümeni'nce artırılmasına ilişkin yasalarda uygunluk görülmediği gerekçesiyle İdare Mahkemesi'nce dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Danıştay Altıncı Dairesi'nce; yukarıda özetlenen yasaya göre İdare Mahkemesi'nce verilen karar uygun bulunmuş ve onaylanmıştır (Danıştay, 6. H.D. E:92-3904, K:93-4265, 1993).

4) Dava konusu taşınmazın yer aldığı alanın ıslah imar planı hazırlanarak düzenlemeye tabi tutulduğu, davacının 200/10291 hisse itibarıyla sahip olduğu alanda D.O.P. çıkarıldıktan sonra payına düşen 159.02 m2 için düzenlemeden sonra 115 m2 alanlı taşınmazı tamamı kendisine verildiği, kalan 44 m2 için lehine ipotek tesis edildiği, daha sonra düzenleme sonucu aynı adada bulunan taşınmaz maliklerinden bazılarının başvuruları sonucu dava konusu Belediye Encümen'i kararı ile bu adadaki parselde şuyulandırma cetvelleri yeniden hazırlanarak, daha önce hissesi üzerinde yapısı bulunmayan taşınmaz malikine davacının yapısı bulunan parseli tahsis edilmiş, davacının hissesinin ise tümü bedele dönüştürülmüştür. Bu nedenle İdare Mahkemesi'nce dava konusu işlemde mevzuata uyarlılık bulunmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiştir.

Danıştay Altıncı Dairesi'nce; İdare Mahkemesi'nce verilen karar isabetli bulunarak onaylanmıştır (Danıştay, 6. H.D. E:93-4147, K:94-3075, 1994).

5) Islah imar planı çalışması sonucu, davacının parseli üzerine tesis edilmiş bulunan kanuni ipoteklerin, kamulaştırma hükümlerine aykırı olduğu iddiasıyla

iptali istemiyle açılan dava süre aşımı nedeniyle İdare Mahkemesi'nce reddedilmiştir.

Bu karar temyiz incelemesi sonucunda Danıştay Altıncı Dairesi'nin kararı ile davacı lehine taşınmazları üzerine 2981/10-c maddesi uygulaması uyarınca tesis edilen kanuni ipoteğin iptali isteğiyle açılan davanın, Medeni Kanun'un 935. maddesi hükmü uyarınca adli yargı yerinde görülmesinin zorunlu bulunduğu, davanın görev yönünden incelenmesi gerektiği gerekçesiyle bozulmuştur.

İdare Mahkemesi, bozma kararına uymayarak aldığı bir kararla uyuşmazlığın görüşülmesi ve çözümünün idari yargıya ait olduğu ancak davada süre aşımı bulunduğu belirtilerek ilk kararında ısrar etmiştir. Davacı ısrar kararının temyizen incelenerek bozulmasını istemektedir.

Kararın Danıştay İdari Daireleri Genel Kurulu'nda incelenmesinde; ipotek tesisinin iptaline ilişkin uyuşmazlığın görüm ve çözümünün idari yargının görev alanı içinde bulunması karşısında mahkemenin bu yöndeki ısrarlı kararı, sonucu itibariyle hukuka uygun görülmüştür. Uyuşmazlığın görüm ve çözümünün idari yargıya ait olmasına ilişkin ısrar kararına yönelik temyiz isteminin bu yönden reddine ve mahkeme kararının davanın süre aşımı nedeniyle reddine ilişkin kısmına yönelik temyiz başvurusu karara bağlanmak üzere dosyanın görevli Danıştay Altıncı Dairesi Başkanlığına gönderilmesine karar verildi (Danıştay, I.D.G.K. E:92-308, K:94-113, 1994).

3.1.3.4. Hukuka Aykırı Yapılan Düzenlemelerin İrdelenmesi

1) 2981/10-c ıslah imar planı uygulaması ile; İdare Mahkemesi'nce, mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen bilirkişi raporunda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun imar planı yapılmasında uyulması gerekli standartların, 2981 sayılı yasanın 10-c ıslah imar planı uygulaması aşamasında da aranması üzerine, ayrıca yapım tarihi çok eski binalar bulunan taşınmazın konut alanı olarak davacılara verilebileceği gerekçesiyle dava konusu işlem iptal edilmiştir.

Danıştay Altıncı Dairesi; karara dayanak olarak alınan bilirkişi raporunda İslah İmar Planının kapsadığı alanın yapılaşma durumu, sosyal donatı alanlarının

olup olmadığı, bunların konumlandırılabilceği boş arazinin bulunup bulunmadığı hususları hiç ele alınmadan soyut olarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nda öngörülen standartların arandığından bahisle sonuca ulaşıldığı, uyumsuzluk konusu ıslah imar planına ilişkin krokide ise planlanan alanın tamamen yapılaştığı anlaşılmaktadır. Bu itibarla, bölgede yaşayanların sağlığının korunması gibi önemli ve öncelikli bir kamu hizmetine tahsis edilmek üzere planda yer ayrılmasında planlama ilkeleri ile kamu yararına aykırılıktan söz edilemez. Bu nedenle İdare Mahkemesi kararının bozulmasına karar verildi (Danıştay, 6. H.D. E:90-1907, K:92-1178, 1992).

2) 1987 yılında yapılan 2981/10-c uygulaması ile tapu kayıtları ve bu parsel üzerindeki mevcut yapılar tespit edilmiş, 1219 adet parselin ifrazı yapılarak sonuçlandırılmıştır. Davacının bu parselden kendisine hisse satan kişiler aleyhine adli yargı yerinde 1988 yılında açmış olduğu dava lehine sonuçlanmıştır. Ancak Tapu Sicil Müdürlüğü'nce özel parselin hangi imar ada ve parseline isabet ettiği bilinmediğinden, Belediye'ce yapılan parselasyon işlemine karşı dava açmıştır. Fakat İdare Mahkemesi'nce, tescil davasının lehine sonuçlanması sözü edilen ifraz işlemi hukuken geçersiz kılmayacağı gerekçesiyle dava reddedilmiştir.

Danıştay Altıncı Dairesi; yukarıda özetlenen gerekçe ile İdare Mahkemesi'nce verilen kararı uygun bularak onaylamıştır (Danıştay 6. H.D. E:92-3910, K:93-4058, 1993).

4. İRDELEME

Bu çalışmamızda 3194 sayılı kanun'un 18. maddesi ile ilgili olarak Yargıtay'a intikal eden ve sonuçlanan 14 dava ile yine 3194 sayılı kanun'un 18. maddesi ve 3290 sayılı kanun'la değişik 2981 sayılı kanun'un 10/c maddesi ile ilgili olarak Danıştay'a intikal edip sonuçlanan 44 dava incelenmiştir. 18.madde ile ilgili olarak Yargıtay'a intikal eden bir kısım dava dosyası İdare Mahkemesi'nin görev alanına girdiği gerekçesiyle İdare Mahkemesi'ne gönderme kararı verilmiştir. Yukarıda bahsedilen Yargıtay kararları yayınlanmış kararlar olup, Yargıtay ilgili hukuk dairesinin konumuzla ilgili yayınlanmamış başka kararlarında mevcuttur. İncelenen Danıştay kararlarının bir kısmı yayınlanmamış kararlar olup, Danıştay tarafından yayınlanmamış kararlar tarafımıza verilmesine rağmen, aynı derecede bir mahkeme olan Yargıtay'ın yayınlanmamış kararlarını saklamasının gerekçesi anlaşılamamıştır.

Toplam olarak incelenen 87 dava sonucunda davaları itiraz sebeplerine göre sınıflandırdığımız da; teknik eksiklik, yasal eksiklik ve vatandaşların bilinçsizliğinden kaynaklandığı sonucuna varılmıştır.

Teknik eksiklikten kastımız; sözü edilen uygulamaları yapan ve yaptıran harita mühendislerinin tamamıyla davaya konu olan dağıtım ve parselasyon kısmındaki mantıksal işleyiş sürecinde yeterince bilgiye sahip olamaması veyahut bilgiye ulaşamaması nedeniyle hakkaniyet ve plan koşulları verileri dikkate alınmaksızın uygulamanın yapılmasıdır. Yasal eksiklikten kastımız ise; yapılan düzenlemenin ilgiliye kanun ve yönetmeliklere uygun olarak tebliğ edilememesidir. Gerçekten de uygulamada yapılan, Tebligat Kanunu dikkate alınmaksızın duyurunun mutad vasıtalarla yapılmasıdır. Vatandaşların bilinçsizliğine gelince; yapılan düzenlemeyi, kendisinin lehine olup olmadığını dikkate almaksızın yanlış yönlendirmeler neticesinde yargıya intikal ettirmesidir.

Neticede incelenen davalar şunu göstermektedir ki, büyük paralar ve işgücü harcanarak yapılan ve yaptırılan uygulamalar yargı kararlarıyla uygulanamaz bir hale getirilmekte ve açılan davalar mahkemelerin iş gücünü artırmaktadır.

5. SONUÇLAR

Bu çalışma sonucunda, re'sen yapılan uygulamalar ile ilgili yargıya intikal eden davaların sınıflandırılmaları yapılarak, uygulamalardaki problemler objektif bir şekilde ortaya konmaya çalışıldı. Ülkemizin değişik bölgelerinde uygulanmakta olan imar uygulamalarının sadece yargıya intikal edenlerinde ki mevcut problemler incelenebildi. Bu demek değildir ki, idari yargıya intikal etmeyen uygulamalarda hiç bir problem yoktur. Aslında ilgili birimlerinden projeleri tedarik edilerek, yargıya intikal etmeyen dosyalarla ilgili bilimsel çalışmalar da dikkate alınarak, her iki araştırmanın neden - sonuç ilişkileri ile ilgili karşılaştırmalar yapılarak, re'sen yapılan uygulamalarda ki problemlerin, objektif bir şekilde elde edilmesi sağlanmalıdır.

Yaptığımız araştırma sonucunda gördük ki; problemler uygulamaların farklı aşamalarında değişik şekilde ortaya çıkmaktadırlar. Bunları;

- 1 - Uygulama öncesinde,
- 2 - Uygulama safhasında,
- 3- Uygulama sonrasında meydana gelen problemler olarak sınıflandırmak mümkündür.

Bu safhalarda problemlerin oluşmasında etkili olan faktörleri de;

- 1 - Uygulama bölgelerinin belirlenmesinde yapılan hatalar
- 2 - Mevcut altlıkların güncel olmamasından kaynaklanan hatalar,
- 3 - İmar planlarının uygulanabilirliğinin olmamasından kaynaklanan hatalar,
- 4 - Özel sektörün uygulamaları değişik yorumlamasından kaynaklanan hatalar,
- 5 - Uygulamalarda şekil noktasında yapılan hatalar,
- 6 - Kontrol mekanizmalarının vasıfsızlığından kaynaklanan hatalar,
- 7 - Vatandaşlarının bilinçsizliğinden kaynaklanan hatalar,
- 8 - Bilirkişilerin ehliyetsizliğinden kaynaklanan hatalar,
- 9 - İlgili davaların dava dilekçelerini yazan avukatlık bürolarının, problemi teşhiste yanlış yönlendirmelerinden kaynaklanan hatalar,
- 10 - İlgili mahkemelerin problemlere olan yasal yaklaşımlarından kaynaklanan hatalar,

11 - Yerel idareler, özel sektör ve vatandaşlar arasındaki kopukluklardan kaynaklanan hatalar şeklinde tayin edebiliriz. Yukarıda izah etmeye çalıştığımız hataları sınıflandıırırsak bunların;

1 - Yasal problemler,

2 - Teknik problemler,

3- Vatandaşlardan kaynaklanan problemler şeklinde ortaya çıktığı sonucuna varılmıştır.



6. ÖNERİLER

Re'sen yapılan uygulamalar, daha çok kentlerin gelişme bölgeleri dikkate alınarak, ihtiyaçlı alanların tayin edilmesiyle, ilgili birimlerce belirlenir. Bu noktada sağlıklı kararlar verilebilmesi için, kentsel gelişme alanlarının, son teknolojik gelişmelerden faydalanılarak, doğru bir şekilde belirlenmesiyle, uygulama bölgelerinin seçimindeki objektiflik sağlanmalıdır.

Kendi sorumluluk sahasında hizmetlerini yürüten belediyeler, ihale açtıklarında ve ihale sonuçlandığında ihaleye iştirak eden mühendislik şirketlerinin performanslarını (projenin süresi, halkla ilişkiler, ahlaki değerler vb.) ilgili büroların bağlı bulunduğu odalara bildirilmesi ve dergi ve bültenlerde yayınlanması neticesinde tüm resmi kurumların uyarılması sağlanmalıdır.

7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre, ilgili idarenin yapmış olduğu işlem neticesinde, etkilenen kişilere sonuçların bildirimini nüfusa kayıtlı olduğu adresdeki haneye veya aile fertlerine yapmak yükümlülüğü karşısında, 3194 sayılı imar kanunu'nun 19. maddesinde öngörülen askı ilanı ile tebliğ hükümleri çelişmektedir. Ayrıca İçtihat kararları ile Yargıtay ve Danıştay kararları da 7201 kanunun öngördüğü tebligat şeklini kabul etmektedir. Bu şekilde tebligatla geri dönmesi ve telafisi mümkün olmayan zararların da önüne geçilmiş olacaktır..

Özel sektörün, re'sen yapılan uygulamalara etkisinin maksimum seviyede olması, uygulama sonucunda oluşan yeni mülkiyet dokusunda, malik - parsel ilişkisinin belirlenmesinde etkili bir şekilde ortaya çıkmaktadır. Buradan hareketle re'sen yapılan uygulamaların dağıtım aşamasında olaya farklı yaklaşım getirmenin zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Yani uygulamalarda uygulamanın objektifliğini sağlayan dağıtım aşamasının **tek elden** belirlenmesinin mutlak suretle önüne geçilmelidir. Bu ilgili birimlerce oluşturulacak bir **uzmanlık heyeti** sayesinde gerçekleştirilebilir.

Bir bölgenin kültürel yapısını bilmek için o yerde ki kentsel dokunun gelişmesine bakmak yeterli olacaktır. Eğer kentlerin alt ve üst yapı olarak gelişimi sağlıklı değilse, meseleyi sadece o bölgede yaşayan insanların ekonomik durumları ile ilişkilendirmek doğru olmayacaktır. Bu kültürel yapı ile ciddi boyutlarda paralellik oluşturur. Uygulama bölgelerindeki vatandaşların, olumlu veya olumsuz yönde uygulamalara etkileri, içinde buldukları kültürel gelişmişlikle alakalıdır. Buradan

hareketle imar uygulamaları ile ilgili olarak vatandaşların, ilgili birimler vasıtasıyla mutlak suretle bilgilendirilmeleri sağlanmalıdır.

Uygulamalara yapılan itirazlar, avukatlık büroları tarafından takip edilmektedir. Dava dilekçeleri avukatlar tarafından ilgili projeler incelendikten sonra yazılmaktadır. Avukatların imar uygulamalarının teknik ve yasal yorumlamalarını, ilgili disiplin elemanları gibi yapmaları beklenemez. Bundan dolayıdır ki, ilgili avukatlık büroları, dava dilekçelerinin hazırlanması aşamasında, içerisinde harita mühendisinin de bulunduğu bir **danışmanlık heyeti** oluşturarak dava dosyalarını incelemeleri, problemi teşhiste çok etkili olacaktır.

İdare Mahkemeleri'nce tayin edilecek bilirkişiler mutlak suretle uzman kişiler olarak belirlenmelidir. Bunun için de öncelikle; üniversitelerde, özel sektörde ve kamu kuruluşlarında çalışan kişilerden **ihtisas alanlarına** göre bilirkişiler seçilmelidirler.

İmar uygulamaları sonrasında elde edilen rant'ın, gayrimenkul sahiplerine hisseleri oranında aktarılmasına mevcut yasalar imkan tanımamaktadır. Bunun içinde, vakit kaybetmeden, gayrimenkul değerlerini etkileyen faktörlerle ilgili, bilimsel çalışmalar yapılarak, ortaya çıkan kriterlere göre, objektif uygulamaların yapılmasını sağlayacak **yasal düzenlemelere** mutlak suretle gidilmesi gerekir.

7. KAYNAKLAR

- [1] Tüdeş, T. ve Bıyık, C., Kadastro Bilgisi, No: 174, KTÜ, TRABZON, 1994.
- [2] Karagöz, M., Haritacılıkta Taşınmaz Hukuku, Yeni Fersa Matbaası, ANKARA, 1995.
- [3] Tüdeş, T., Türkiye'de İmar Planı Uygulama Yöntemleri, İmar Planlarının Uygulanması Semineri, 29 Haziran - 4 Temmuz 1992, TRABZON, Bildiriler, 9-20.
- [4] Demir, Ş. ve Aktaş, C., İmar Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar, Çözüm Yolları ve İmar Mevzuatının Gözden Geçirilmesi, Bitirme Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü., TRABZON, 1992.
- [5] Uzun, B., Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Parseli Üretim Yöntemleri ve Sonuçlarının İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü., TRABZON, 1992.
- [6] Banger, G., Şanlıurfa Harran Ovası Arazi Düzenleme Projesinin Planlanması, Milletler Arası Tarım Reformu ve Kırsal Kalkınma Kongresi Tebliğler, Eylül 1992, ANKARA, 47.
- [7] Şakar, M., İmar Mevzuatı, No: 324, İkinci Baskı, Beta Basım Yayım Dağıtım AŞ., İSTANBUL, 1992.
- [8] Gök, T., İmar Kararları ve Yargı Denetimi, O.D.T.Ü., ANKARA, 1983.
- [9] Gözübüyük, Ş., Yedinci Baskı, Adalet Matbaası, ANKARA, 1994.
- [10] Arslan, İ., Atar, Y., Ayan, M., Karahan, S., Sümer, H. H. ve Ulukapı, Ö., Hukuk Bilimine Giriş, Mimoza Yayınları, Konya, 1994.
- [11] Yomralıoğlu, T., Arsa ve Arazi Düzenlemesi İçin Yeni Bir Yöntem, Harita ve Kadastro Mühendisliği Dergisi, Sayı 73, 1992, 30-43.

1000
11.000

8. ÖZGEÇMİŞ

1969 yılında Trabzon'un Akçaabat ilçesinde doğdu. İlk ve orta öğrenimimi Işıklar Köyünde tamamladıktan sonra 1987 yılında Trabzon Teknik lisesini bitirdi. 1989 yılında KTÜ Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümünü kazandı. Temmuz 1993'de bu bölümden mezun oldu. Kasım 1993'den beri Niğde Üniversitesi Aksaray Mühendislik Fakültesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilimdalında Araştırma Görevlisi olarak çalışmaktadır. Evli ve İngilizce bilmektedir.

