

ARSA DÜZENLEMELERİ VE YARGI İLİŞKİSİ

*(18. Maddenin İdari Yargıda İptali
ve
Ortaya Çıkan Sorunlar)*

SEMİNERİ

06 Ekim 2007
İSTANBUL

TMMOB
HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI
İSTANBUL ŞUBESİ

ARSA DÜZENLEMELERİ VE YARGI **İLİŞKİSİ**

18. MADDENİN İDARİ YARGIDA İPTALİ
VE ORTAYA ÇIKAN SORUNLAR

SEMİNERİ

Dr. Erdal KÖKTÜRK

6 Ekim 2007

HKMO İSTANBUL ŞUBE TOPLANTI SALONU

Aralık /2007

İstanbul

Yayın Adı : Arsa Düzenlemeleri ve Yargı İlişkisi (18. Maddenin İdari Yargıda İptali ve Ortaya Çıkan Sorunlar)
ISBN : 978-9944-89-454-8
Genel Baskı : Aralık 2007, 1000 Adet
Yayımlayan : TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi
İletişim : TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi
19 Mayıs Mh. Samanyolu Sk. No: 116/1 D:2 Onur Apt.
Şişli / İstanbul
Tel: 0212.232 89 89 (3 hat), Faks:0212.232 94 28
www.hkmo.org.tr; e-posta: istanbul@hkmo.org.tr
Baskı : Yapım Tanıtım Basım Yayın Ltd. Şti., İstanbul

Kaynak gösterilerek yapılacak kısa alıntılar dışında, yayımcının yazılı izni olmadan hiçbir yolla çoğaltılamaz.

Önsöz

Yönetim Kurulumuz, 01.10.2007 tarihli ve Dosya No. 7202-412 sayılı yazı ile **ARSA DÜZENLEMELERİ VE YARGI İLİŞKİSİ (18. MADDENİN İDARİ YARGIDA İPTALİ VE ORTAYA ÇIKAN SORUNLAR)** konulu bir seminer yapma isteğini Sayın Dr. Erdal KÖKTÜRK'e iletmiş ve 06 Ekim 2007 günü yapılmak üzere seminer davetinin kabul edilmesi üzerine bu önemli etkinliği gerçekleştirmiştir. Davetimizi kabul ederek semineri veren **Dr. Erdal KÖKTÜRK**'e teşekkür ediyoruz.

Yönetim Kurulumuz, şube merkezinde düzenlenen bütün seminerleri yayımlayarak mesleğimizin ve siz değerli üyelerimizin ve meslektaşlarımızın bilgilerine sunarak önemli bir görevi yerine getirdiği düşüncesindedir.

Türkiye'de, harita mühendislik hizmetlerinin en önemli faaliyetlerinden biri imar uygulamalarıdır. İmar uygulamaları ülkemizin dört bir yanında ve gittikçe artan bir yoğunlukta yapılmaktadır. Çağdaş, planlı, düzenli bir kentleşmeyi ve giderek artan konut sorununun çözümü için ihtiyaç duyulan arsa üretimini sağlayan tek yöntem imar uygulamalarıdır.

Yasal ve hukuki altyapı eksikliklerinden dolayı, imar uygulamalarının, bir başka deyişle arsa düzenlemelerinin, yapılan itirazlar ve açılan davalar sonucunda iptal edildiği ve uygulamada önemli belirsizliklerin meydana geldiği görülmektedir.

Türkiye'de harita mühendislik hizmetleri içinde önemli bir yere sahip olan arsa düzenlemeleri, Türk hukuk sistemi tarafından subjektif (özel) ve kişisel nitelikte bir idari işlem olarak görülmektedir. Arsa düzenlemesi, idarenin kamu gücünü kullanarak yürüttüğü bir işlemdir ve yürürlükteki kurallara uygun biçimde yapılıp yapılmadığının tek denetim aracı idari yargıdır.

Bu yüzden, taşınmaz malikleri, menfaatlerinin ihlal edildiği gerekçesiyle idari yargıda "hak" aramakta, yargının iptal kararı vermesi durumunda düzenleme hiç yapılmamış gibi kabul edilerek, düzenleme öncesi duruma dönülmektedir. Böylelikle, idarenin yargı yoluyla hukuka uygun işlem tesis etmesi sağlanmaktadır. Türkiye'de, tapuya tescil edilen uygulama sonuçlarının hukuka uygunluğu konusunda karar vermede tek yetkili organ olması nedeniyle idari yargının arsa düzenlemelerini incelemedeki yöntem ve yaklaşımını bilmek önem kazanmaktadır. Meslektaşlarımız tarafından yapılan imar uygulamalarının iptal edilmemesi için buna ihtiyaç olduğu görülmüş ve bu seminerin düzenlenmesine karar verilmiştir.

Böylesi önemli bir konuda Yönetim Kurulumuzun istemini kabul ederek semineri veren ve ayrıca yargı karar özetlerini derleyerek basıma hazır hale getiren sayın Dr. Erdal KÖKTÜRK'e bir kez daha teşekkür eder, bu yayının tüm meslektaşlarımıza yararlı olmasını dileriz.

Saygılarımızla,

19. Dönem Yönetim Kurulu

ARSA DÜZENLEMELERİ VE YARGI İLİŞKİSİ
(18. MADDENİN İDARİ YARGIDA İPTALİ VE ORTAYA ÇIKAN
SORUNLAR)
SEMİNERİ

Önsöz..... 1

İÇİNDEKİLER

1. Giriş.....	5
2. Arsa Düzenlemesinin Amacı.....	10
3. Arsa Düzenlemesinin Tanımı, Kapsamı Ve Niteliği.....	11
4. Arsa Düzenlemesinin Hukuksal Dayanağı.....	12
5. Arsa Düzenlemesinde Yetki.....	13
6. Arsa Düzenlemesini Onaylamaya Ve Yürürlüğe Koymaya Yetkili Kurullar.....	17
6.1. Belediye Encümeni.....	17
6.2. İl Encümeni.....	19
7. Arsa Düzenlemesi Yapmaya Yetkili Meslek, Kuruluşlar Ve Kişiler.....	20
7.1. Arsa Düzenlemesi Yapmaya Yetkili Meslek.....	20
7.2. Arsa Düzenlemesi İşinin Yapılması Veya Yaptırılması	20
7.2.1. Kurumların Arsa Düzenlemesi İşini Kendi Bünyelerindeki Harita Mühendislerine Yaptırmaları	21
7.2.2. Arsa Düzenlemesi İşinin İhale İle Yaptırılması	22
8. Arsa Düzenlemelerinin İdari Yargıda İncelenmesi.....	23
8.1. Ön Koşullar Yönünden İnceleme.....	23
8.1.1. Görev Ve Yetki.....	24
8.1.2. İdari Mercii Tecavüzü.....	25
8.1.3. Ehliyet.....	26
8.1.4. İdari Davaya Konu Olacak Kesin Ve Yürütülmesi Gereken Bir İşlem Olup Olmadığı.....	27
8.1.5. Süre Aşımı.....	30
8.1.5.1. Arsa Düzenlemelerinde Süre Aşımı.....	30
8.1.5.2. İmar Planlarında Süre Aşımı.....	32

8.1.6. Husumet.....	36
8.1.7. İdari Yargılama Usulü Yasası'nın 3. Ve 5. Maddelerine Uygunluk.....	37
8.2. Esas Yönünden İnceleme.....	37
8.2.1. Yetki Yönünden Hukuka Aykırılık.....	38
8.2.2. Şekil (Usul=Biçim) Yönünden Hukuka Aykırılık.....	38
8.2.3. Sebep Yönünden Hukuka Aykırılık.....	41
8.2.4. Konu Yönünden Hukuka Aykırılık.....	43
8.2.5. Amaç (Maksat) Yönünden Hukuka Aykırılık.....	43
8.3. İdari Yargıda Yürütmenin Durdurulması.....	44
8.4. Bilirkişilik Kurumu.....	45
8.5. Arsa Düzenlemelerinin İptal Edilmesinin Sonuçları.....	46
8.5.1. Arsa Düzenlemesi İle Oluşan Tapu Kayıtlarında "Sebebe Bağlılık" Kuralı.....	47
8.5.2. Arsa Düzenlemelerinin İptali İle Tapu Kayıtlarının "Yolsuz Tescil"e Dönüşmesi.....	48
8.5.3. Arsa Düzenlemelerinin İptali Sonrası Yapılması Gereken İşlemler.....	50
8.5.4. Mahkeme Kararlarının Uygulanmaması Durumu.....	53
9. Genel Değerlendirme Ve Sonuç.....	55
10. Danıştay Karar Özetleri.....	58
11. Yargıtay Karar Özetleri.....	77
Kaynakça	

1. GİRİŞ

Türkiye’de, imar planlarının yapılmasıyla her işin bitmiş olduğu yolundaki anlayış oldukça yaygındır. Çoğu kez, plan yapmakla amaca ulaşıldığı da sanılır. Oysa, kent planlaması sürecinin son aşaması, imar planlarının uygulanmasıdır. Arsa düzenlemesi, imar planlarını uygulamada önemli bir araçtır. Binalı ya da binasız arsa ve arazileri, bir imar planının verilerine göre konum, şekil ve alan bakımından amaca uygun parseller oluşturmak için yeniden düzeltme görevini yüklenen arsa düzenlemeleri, imar planının yaşama geçirilmesinin en önemli ve belki de en güç aşamasıdır.

Arsa düzenlemesi, arazinin son kullanma durumunu gösteren kadastro haritaları ve tapu kütüğü bilgilerinin, İmar Kanunu ve yönetmeliklere göre, imar planında öngörülen arazi kullanım kararlarına (yerleşme ve yapı düzenine) uygun biçimde, imar parsellerinin oluşturulması için yapılan ayırma, birleştirme ve yeniden dağıtma işlemlerine denilmektedir¹. Tapu kütüğünde kayıtlı taşınmazların, imar planı ile getirilen düzene uygun biçimde kullanılmasını sağlayan², arsa düzenlemesi, **“mülkiyetin, sınırlarını ve bazen de yerini değiştiren bir taşınmaz üzerinde kesintisiz devamı”** olarak da tanımlanmaktadır³.

Arsa düzenlemeleri, kamuoyunda;

- 1) imar uygulamaları,
- 2) parselasyon,
- 3) hamur kuralı,
- 4) ayırma ve birleştirme (ifraz/tevhit),
- 5) parselleme,
- 6) yer bölümleme,
- 7) 18. Madde uygulamaları

gibi pek çok adlarla tanımlanmakta ve İmar Yasası’nda, **“Arsa ve Arazi Düzenlemeleri”** başlığı altında düzenlenmiş bulunmaktadır⁴.

“Arsa ve Arazi Düzenlemeleri” ifadesindeki, **“arazi düzenlemeleri”** deyimini, 22.11.2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 755. Maddesine dayanarak uygulama bulan ve harita mühendislik hizmetlerinde **“arazi toplulaştırması”** olarak tanımlanan kırsal alanlardaki toprak düzenlemelerine verilen bir addır. Kentsel alanlarda ise, taşınmaz iyelerinin isteğine bağlı olan

¹ KÖKTÜRK, 1997: 13

² SEELE, 1994: 34-40

³ YILDIZ, 1990: 51

⁴ 05.09.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Yasası (m.18).

ya da olmayan (arsa düzenlemesi, kamulaştırma, ayırma/birleştirme, yargı yoluyla parsellerin bölünmesi gibi) tüm faaliyetler için geniş anlamda “**imar uygulamaları**” deyimini kullanılırken, belediyeler veya valiliklerce taşınmaz iyelerinin oluru aranmaksızın re’sen yapılan faaliyetler için (3194, Madde. 18, 2981-3290-3366, Madde. 10/c) dar anlamda “**arsa düzenlemeleri**” deyimini tercih edilmektedir. Seminerde, kavram karmaşasına son vermek ve tek bir deyim kullanılmasına katkı sağlamak için “arsa düzenlemesi” deyimini tercih edilmiştir.

Türkiye’de harita mühendislik hizmetleri içinde önemli bir yere sahip olan arsa düzenlemeleri, belediyeler veya valilikler tarafından taşınmaz iyelerinin oluru aranmaksızın yapılmakta ve re’sen tapu siciline tescil edilmektedir⁵. Bu özelliği nedeniyle, arsa düzenlemeleri, Türk hukuk sistemi tarafından subjektif (özel) ve kişisel nitelikte bir idari işlem olarak görülmektedir. Arsa düzenlemesi, idarenin kamu gücünü kullanarak yürüttüğü bir işlemdir ve yürürlükteki kurallara uygun biçimde yapıp yapılmadığının tek denetim aracı idari yargıdır. Bu yüzden, taşınmaz iyeleri, menfaatlerinin ihlal edildiği gerekçesiyle idari yargıda “**hak**” aramakta, yargı yerince iptal kararı verilmesi durumunda düzenleme hiç yapılmamış gibi kabul edilerek, düzenleme öncesi duruma dönülmektedir. Böylelikle, idarenin yargı yoluyla hukuka uygun işlem tesis etmesi sağlanmaktadır.

Türkiye’de kamusal tüm işlemlerde ve eylemlerde, bunların yapılarının ve niteliklerinin elverdiği ölçülerde saydamlığın sağlanması ve bu işlemlerin kesinlikle hukuka uygun olarak kurulması gereklidir⁶. Tersine bir durum, bireyin idare karşısında güçsüz olması ve korunması gereği nedeniyle, idarenin yargısal olarak denetlenmesi gerektiği sonucunu doğurmaktadır⁷. Kamu gücü kullanılarak yürütülen idari faaliyetlerin hukuka uygunluk denetiminin yapılması, böylece hukukun üstünlüğü koşulunun yerine getirilmesi, “**idari yargının varlık nedeni, hukuk devleti olmanın vazgeçilmez koşulu**” olarak görülmektedir⁸. İdarenin yargı yoluyla denetlenmesi, anayasanın 2. maddesinde belirtilen “**hukuk devleti**” ilkesinin de bir gereğidir. Bu anlayışın bir sonucu olarak, idarenin tek yanlı irade ile yaptığı işlem ve eylemlerle oluşan üstünlüğüne ve gücüne karşı, bireyler, mahkemelerde dava açarak idareyi hukuka uygun hareket etmeye zorlamaktadırlar. İdarenin, takdir yetkisini, bireyin hak ve menfaatini ihlal etmeden veya zorunlu ise ihlali en aza indirerek veya telafi ederek kamu yararına uygun biçimde kullanması arzu edilmektedir⁹. Hukuk devletinde asıl olan, yargı yoluna başvurma gereği yaratılmadan

⁵ 3194 sayılı Yasa, Madde: 18; 2981-3290-3366 sayılı Yasa, Madde: 10/c, Ek Madde 1

⁶ ALAN,2000: 3

⁷ ONAR, 1996

⁸ YILMAZ, 2002: 143

⁹ ALAN, 2000: 5

idarenin hukuka uygun davranmasıdır. Hukuk dışı işlem ve davranışların sonuçlanması belli bir süreyi gerektiren yargısal yollara başvurularda düzeltilebilmektedir. Çoğu kez, yargı kararı ile de maddi ve manevi kayıplar tümüyle giderilememektedir.

06.01.1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Yasası (İ.Y.U.Y.) uyarınca, arsa düzenlemelerine karşı idari yargıda dava açma süresi, düzenleme sonuçlarının taşınmaz iyelerine yazılı olarak bildirildiği tarihi izleyen günden başlamaktadır (Madde: 15/1-b). Düzenleme hakkında taşınmaz iyelerinin yazılı olarak bilgilendirilmemesi, aradan yıllar geçtikten sonra da taşınmaz iyelerine dava açma hakkı vermektedir. İdari bir işlem olarak görülse de, sonuçları tapu siciline tescilden sonra adli yargı konusuna giren arsa düzenlemelerinin kısmen ya da tamamen iptaline karar verilmesi, uygulamada ciddi sorunların yaşanmasına neden olmaktadır. Aradan yıllar geçtikten sonra yargı arafından verilen kararların uygulanması önemli tartışmalara neden olmaktadır. Uygulamada, ciddi belirsizlikler vardır. Bilgilenme eksiklikleri de sorunlarının çözümünü güçleştirmektedir. Bu gelişmeler içinde, idarelerin (belediyeler veya il özel idareleri) iptal kararına uygun işlem tesis etmedeki duraksamaları, bu konunun kapsamlı bir şekilde ele alınmasını gerektirmektedir.

Türkiye’de askeri yargı dışında kalan,

1. anayasa yargısı,
2. adli yargı,
3. idari yargı ve
4. uyuşmazlık yargısının,

harita mühendisleri tarafından yapılan arsa düzenlemeleri ile ilgili pek çok kararları bulunmaktadır.

Anayasa Mahkemesi’nin, arsa düzenlemesi konusunda 5 ayrı kararı bulunmaktadır. Bu kararlar şunlardır;

1. 22.11.1963 tarihli ve E. 1963/65, K. 1963/278 sayılı kararı (RG: 14 Ocak 1964-11606),
2. 21.06.1990 tarihli ve E. 1990/7, K. 1990/11 sayılı kararı (RG: 04 Şubat 1991-20776),
3. 21.06.1990 tarihli ve E. 1990/8, K. 1990/12 sayılı kararı (RG: 04 Şubat 1991-20776),
4. 21.06.1990 tarihli ve E. 1990/9, K. 1990/13 sayılı kararı (RG: 04 Şubat 1991-20776),

5. 21.06.1990 tarihli ve E. 1990/10, K. 1990/14 sayılı kararı (RG: 04 Şubat 1991-20776).

Yargıtay, arsa düzenlemelerinde mülkiyete ilişkin ortaya çıkan uyuşmazlıklara bakmaktadır. İmar parselinde başkasına ait binaların ve/veya muhdesatların bulunması, özel parselasyona dayalı hisseli satışlar, idari yargı tarafından iptal edilen arsa düzenlemesi ardından tapu kütüğündeki kaydın düzeltilmesi ve benzeri türdeki mülkiyete ilişkin davalar Yargıtay tarafından görülmekte ve karara bağlanmaktadır.

Arsa düzenlemeleri, bir idari işlem sonucu yürürlüğe girdiğinden, düzenleme sonuçlarına karşı yürütmenin durdurulması ve/veya iptal davaları Danıştay'ın görev alanına girmektedir. Arsa düzenlemeleri ile ilgili kararlar, Danıştay'da, yetkili ve görevli daire olan, "**Danıştay 6. Dairesi**" tarafından verilmektedir.

Arsa düzenlemelerinde yargının rolünü artıran en büyük sebepler,

1. arsa düzenlemelerindeki uyuşmazlıklarda tek çözüm yetkisinin idari yargıya ait olması,
2. yargı kararlarının uygulanmasının anayasal ve yasal bir zorunluluk olması,

şeklinde açıklanabilir. Bu konudaki kurallar şöyledir;

1. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası (18/10/1982-2709)

B. Yargı yolu

Madde 125 – İdarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolu açıktır.

İdari işlemlere karşı açılacak davalarda süre, yazılı bildirim tarihinden başlar.

Yargı yetkisi, idari eylem ve işlemlerin hukuka uygunluğunun denetimi ile sınırlıdır. Yürütme görevinin kanunlarda gösterilen şekil ve esaslara uygun olarak yerine getirilmesini kısıtlayacak, idari eylem ve işlem niteliğinde veya takdir yetkisini kaldırarak biçimde yargı kararı verilemez.

İdari işlemin uygulanması halinde telafisi güç veya imkansız zararların doğması ve idari işlemin açıkça hukuka aykırı olması şartlarının birlikte gerçekleşmesi durumunda gerekçe gösterilerek yürütmenin durdurulmasına karar verilebilir.

İdare, kendi eylem ve işlemlerinden doğan zararı ödemekle yükümlüdür.

A. Mahkemelerin bağımsızlığı

Madde 138 – ... Yasama ve yürütme organları ile idare, mahkeme kararlarına uymak zorundadır; bu organlar ve idare, mahkeme kararlarını hiçbir suretle değiştiremez ve bunların yerine getirilmesini geciktiremez.

2. İdari Yargılama Usulü Kanunu (06/01/1982 – 2577)

Kararların sonuçları:

Madde 28 – 1.(Değişik:10/6/1994-4001/13 md.) Danıştay, bölge idare mahkemeleri, idare ve vergi mahkemelerinin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararlarının icaplarına göre idare, gecikmeksizin işlem tesis etmeye veya eylemde bulunmaya mecburdur. Bu süre hiçbir şekilde kararın idareye tebliğinden başlayarak otuz günü geçemez.

3. Danıştay, bölge idare mahkemeleri, idare ve vergi mahkemeleri kararlarına göre işlem tesis edilmeyen veya eylemde bulunulmayan hallerde idare aleyhine Danıştay ve ilgili idari mahkemede maddi ve manevi tazminat davası açılabilir.

4. Mahkeme kararlarının otuz gün içinde kamu görevlilerince kasten yerine getirilmemesi halinde ilgili, idare aleyhine dava açabileceği gibi, kararı yerine getirmeyen kamu görevlisi aleyhine de tazminat davası açılabilir.

Yukarıda belirtilen kurallar, arsa düzenlemelerinde yargının rolünün ve işlevlerinin bilinmesi bakımından önemlidir.

Harita mühendislerinin, kesinleşmiş yargı kararlarını düzenli ve sürekli biçimde izlemeleri ve bu kararları düzenleme sırasında verecekleri kararlarda gözetmeleri gerekmektedir. İdari yargıda, arsa düzenlemeleri hakkında verilen iptal kararlarının giderek artması, bu konuda ciddi eksiklikler bulunduğunu göstermektedir.

Arsa Düzenlemeleri ve Yargı İlişkisi (18. Maddenin İdari Yargıda İptali ve Ortaya Çıkan Sorunlar) Seminerinde, arsa düzenlemeleri konusu idari yargı açısından ele alınırken, düzenlemenin iptal edilmesinin sonuçları imar, tapu ve kadastro sistemleri açısından incelenecek ve açıklanacaktır.

Seminerde, arsa düzenlemelerinde yargı denetimi süreci açıklanırken, bir anlamda, arsa düzenlemelerinin idari yargı tarafından iptal edilmemesi için harita mühendislerinin nelere dikkat etmeleri gerektiği açıklanmaktadır. İdari yargının arsa düzenlemesini inceleme şeklinin bilinmesi, harita mühendislerini, bu konularda işlem yaparlarken yönlendirebilir ve hatalarından arındırabilir.

2. ARSA DÜZENLEMESİNİN AMACI

Arsa düzenlemesinin amacı, imar planı, plan raporu, plan notları, imar yasası ve yönetmeliklere göre imar adasının biçimi ve boyutu, yapı düzeni, inşaat yaklaşma sınırı ve bahçe mesafeleri, yapı yüksekliği ve derinliği, yerleşme yoğunluğu, taban alanı ve kat alanı katsayısı, arazinin kullanma şekli, taşınmaz sınırları, mevcut yapıların durumu gözönüne alınmak suretiyle sorunsuz, düzgün, üzerinde bağımsız yapı yapmaya elverişli imar parselleri oluşturmaktır.¹⁰

Arsa düzenlemesi, kentlerin gereksinmesi olan yeteri kadar arsayı konut yapımına hazır duruma getirmeyi amaçlamaktadır. Arsa düzenlemesi, imar planlarının uygulanmasıyla planlı ve düzenli yerleşmenin oluşması ve yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre koşullarına uygunluğunun sağlanması açısından kamu yararını koruyan ve gözetilen bir işlemdir. Arsa düzenlemeleriyle, toplumun sağlayacağı yarar kişilerin uğrayacağı zarardan fazladır ve bu işlem kamu düzeninin korunması ve sağlanması amacıyla yapılmaktadır.

Bir bölgede arsa düzenlemesinin yapılabilmesi için öncelikle 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılması ve yürürlüğe konulması, düzenlemenin de bu plana dayalı olması gerekmektedir.¹¹ Ayrıca, düzenlemenin yasa ve yönetmelikte öngörülen yöntem ve biçime uygun yapılması da zorunludur.¹²

Belediyeler, valilikler veya diğer kurum ve kuruluşlar, çeşitli yerlerdeki paylarını birleştirerek kendi adlarına imar parselleri oluşturmak amacıyla arsa düzenlemesi yapamazlar.¹³ Ayrıca, kamuya taşınmaz kazandırmak amacıyla da düzenleme yapılamaz.¹⁴ Düzenleme ile, hiçbir şekilde yapı yapılması mümkün olmayan (mutlak koruma alanı, kıyı kenar çizgisinden başlayarak ilk 100 m.'lik alan veya 1. derece sit alanı gibi) alanların konuta veya işyerine dönüştürülmesi olanaksızdır.¹⁵ Arkeolojik sit ilan edilmiş alanlarda her ne sebeple olursa olsun düzenleme yapılamayacağı gibi¹⁶, sit ilan edilen yerlerde de koruma

¹⁰ Danıştay 6. Daire 27.10.1993, E.1992/4472, K.1993/4498; Danıştay 6. Daire 03.03.1997, E.1996/3408, K.1997/1148; Danıştay 6. Daire 26.11.1997, E.1996/6035, K.1997/5336; Danıştay 6. Daire 28.11.2002, E.2001/4035, K.2002/5721; Yargıtay HGK 17.01.1990, E.1989/16-620, K.1990/6 sayılı kararları.

¹¹ Danıştay 6. Daire, 12.01.2004, E. 2003/1709, K. 2004/26 sayılı karar.

¹² Danıştay 6. Daire, 24.02.1999, E. 1998/1233, K. 1999/1112 sayılı karar.

¹³ Danıştay 6. Daire 28.04.1994, E.1994/335, K.1994/1679 sayılı karar.

¹⁴ Danıştay 6. Daire 23.01.1992, E. 1990/1293, K. 1992/208; Danıştay 6. Daire 21.01.1998, E. 1997/384, K. 1998/438;

¹⁵ Danıştay 6. Daire 14.09.1994, E. 1993/4629, K. 1994/2895; Danıştay 6. Daire 13.09.1995 E.1995/1233, K. 1995/2991

¹⁶ Danıştay 6. Daire 28.10.2003, E.2002/2857, K.2003/5230 sayılı karar.

kurullarınca belirlenen geçiş dönemi yapılanma koşullarına göre arsa düzenlemesi yapılamaz.¹⁷

3. ARSA DÜZENLEMESİNİN TANIMI, KAPSAMI VE NİTELİĞİ

Arsa düzenlemesi, arazinin son kullanma durumunu gösteren kadastro haritaları ve tapu kütüğü bilgilerinin, uygulama imar planında öngörülen arazi kullanış kararlarına uygun biçimde, İmar Kanunu ve yönetmeliklere göre, imar parsellerinin oluşturulması, sınırlarının gerek arazide ve gerekse haritada tespiti ve tapu kütüğüne kaydedilmeleri için yapılan ayırma, birleştirme ve yeniden dağıtma işlemlerine denilmektedir¹⁸. Arsa düzenlemesi, binalı ya da binasız tapu kütüğünde kayıtlı taşınmazları, küçültme ya da büyütme amacı gütmeyen, 1/500 veya 1/ 1000 ölçekli uygulama imar planı verilerine göre konum, şekil ve alan bakımından amaca uygun parseller ortaya çıkacak şekilde yeniden düzeltme görevini yüklenmekte¹⁹ ve imar planı ile getirilen düzene uygun biçimde kullanılmalarını sağlamaktadır.

Arsa düzenlemesi, yasal, ekonomik ve toplumsal özellikler dikkate alınarak, mühendislik açısından, taşınmazların plana uygun yapısal kullanımlarını sağlamayı ve amaca uygunluk ölçütlerine göre biçimlendirmeyi olanaklı kılmaktadır. Gerçek görünümüyle, topraktaki mülkiyet ve tasarruf koşullarını, uygun planlamalara uyarlayan düzenleyici önlemler için birleştirici bir kavramdır²⁰.

¹⁷ Danıştay 6. Daire 15.10.2001, E.2000/3784, K.2001/4619 sayılı karar.

¹⁸ 3194 sayılı İmar Yasası'nda (m. 18) arsa düzenlemesi şöyle tanımlanmaktadır, "İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır."; Federal Alman İmar Yasası'nda ise arsa düzenlemesinin tanımı şöyledir, "Madde 45 - Düzenlemenin Amacı: (1) Bir uygulama imar planının geçerli olduğu bölgede (m. 30) ve kısmen imar edilmiş alanların içinde (m. 34), belirli bölgelerin imara açılması ve yeni düzenlenmesi için yapılı ve yapısız taşınmazlar, arsa düzenlemesi yoluyla, yapı amaçlı ve diğer kullanım için konuma, biçime ve büyüklüğe göre amaca uygun düzenlenmiş parseller oluşturulması biçiminde yeniden düzenlenebilirler. Eğer yakın çevresinin özel durumundan dolayı taşınmazların yeniden düzenlenmesi için yeterli ölçütler ortaya çıkıyorsa, yapılı yerlerde de arsa düzenlemesi yapılabilir. (2) Bir uygulama imar planının henüz hazır olmaması durumunda da düzenleme işlemi başlatılabilir. Bu durumda uygulama imar planı, düzenleme planının düzenlenmesine ilişkin karardan (m. 66/1) önce yürürlüğe girmiş olmalıdır." Türk İmar Yasası 50 maddeden, Federal Alman İmar Yasası ise 247 maddeden oluşmaktadır. Türk İmar Yasası'nda, arsa düzenlemesi, yalnızca bir madde ile (18. madde) düzenlenirken, Federal Alman İmar Yasası'nda ise, "Toprak Düzenlemesi" başlığı altında ve 40 ayrı madde ile (m. 45-84) düzenlenmiş bulunmaktadır.

¹⁹ YILDIZ (1977), s. 3

²⁰ SEELE (1994), s. 34-40

Belediyeler veya valilikler tarafından taşınmaz iyelerinin oluru aranmaksızın yapılan ve re'sen tapu kütüğüne tescil edilen arsa düzenlemesi, idare hukuku tarafından kamu gücü kullanılarak yürütülen, subjektif (özel) ve kişisel nitelikte bir idari işlem olarak görülmektedir.

Düzenleme ile, imar planında etapları belirlenmiş olan bölgeler içindeki taşınmazların, tapu kütüğünde kayıtlı bilgileri ve kadastro paftasındaki sınırları; planlı, düzenli, çağdaş kentleşme amaçları doğrultusunda imar planı, imar yasası ve mevzuatına göre yeniden düzenlenmekte ve söz konusu alan imara kavuşmaktadır. Bu işlemle, kadastro parselleri, uygulama imar planındaki konum, biçim ve büyüklüklerine göre düzenlemeye tabi tutularak imar parselleri haline getirilmektedirler.

Düzenleme işlemi, hukuksal açıdan, mülkiyetle ilgili ve en basit şekliyle bir taşınmazlar trampası (takası) olarak da görülmektedir. Taşınmazlar trampasında eski sınırların yerine yenilerinin geçmesi ile düzenleme işleminin imar planı ile öngörülen amaca uygun hizmet ettiği kabul edilmektedir²¹.

4. ARSA DÜZENLEMESİNİN HUKUKSAL DAYANAĞI

Türkiye’de uygulanan yöntem olan ve herkes tarafından, “düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenleme ortaklık payı olarak düşme,” olarak bilinen “**eşit orantılı toprak kesintisi**” ilkesine göre yapılan arsa düzenlemelerinin “**bir tür kamulaştırma**” olmadığı açıklanmıştır²². Arsa düzenlemesi, Anayasanın 35. maddesinin birinci fıkrasının ikinci bendindeki “**Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir,**” kuralı ile ikinci fıkradaki, “**Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz,**” şeklindeki “**sosyal bağlayıcılık**” ilkesine dayandırılmaktadır. Bu ilkenin özü de, “**yasayla yapılan kısıtlamanın topluma sağlayacağı yarar, kişilerin uğrayacağı zarara göre ağır bastığında, burada kamu yararının varlığını kabul etmek gerekir. Sosyal nitelik taşıyan mülkiyet hakkının toplumla ve toplum yararıyla doğrudan ve yakından ilgili olması karşısında, bu konuda da bireyle toplum yararının karşılaştığı durumlarda toplum yararının üstün tutulması doğaldır,**” şeklinde açıklanmaktadır²³.

²¹ YILDIZ (1977), s. 11-12

²² KÖKTÜRK, Erdal , KÖKTÜRK, Erol, “Yeni Bir İmar Tüzesinin ve En Önemli Ögesi Olarak Arsa Düzenlemelerinde Eşdeğerlik İlkesinin Oluşturulması, 2005”; “Arsa Düzenlemelerinin Hukuksal Dayanağı, 2007”; “Arsa Düzenlemesinde Eşdeğerlik İlkesinin Modellenmesi, 2007”.

²³ Anayasa Mahkemesi’nin 21.06.1990 tarihli ve E. 1990/7, K. 1990/11 sayılı; 21.06.1990 tarihli ve E. 1990/8, K. 1990/12 sayılı; 21.06.1990 tarihli ve E. 1990/9, K. 1990/13 sayılı; 21.06.1990 tarihli ve E. 1990/10, K. 1990/14 sayılı kararları

Arsa düzenlemesinin anayasal dayanağı ardından yasal dayanağını da daha önce ifade edildiği gibi, imar yasalarının “arazi ve arsa düzenlemesi” ile ilgili hükümleri ve bu doğrultuda çıkarılan yönetmelik, yönerge ve genelgeler oluşturmaktadır.

5. ARSA DÜZENLEMESİNDE YETKİ

Türkiye’de arsa düzenlemesini onaylama ve yürürlüğe koyma ile ilgili yetkiler belediye ve mücavir alanlar içinde belediyelere dışında ise valiliklere verilmiştir. Taşınmaz iyelerinin olurunun almadan, re’sen tescil işlemlerini yaptırmaya da sözü edilen idareler yetkili kılınmıştır. İmar Yasası tarafından verilen yetkiler emredici niteliktedir, herkesi bağlar ve mahkemelerce de kendiliğinden göz önünde bulundurulur.²⁴

Arsa düzenlemesi işlemini ve bunun eki olan parselasyon planını, ada dağıtım ve tahsis (şuyulandırma) cetvellerini, nirengi ve poligon koordinat değerlerini, kanavaları, röper krokilerini, ölçü krokilerini, yüzölçüm hesaplarını ve diğer belgeleri onaylama ve yürürlüğe koyma yetkisi ise, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümenine, dışında ise il encümenine aittir.²⁵ Bu yetki, bir başka mercii veya makama devredilemez. Örneğin, belediyelerde belediye encümeni dışında belediye başkanı ya da belediye meclisi arsa düzenlemesi işlemini onaylayamaz ve yürürlüğe koyamaz. Ters durumda işlem iptal edilir. Belediye encümeni kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren arsa düzenlemesi belediye meclisi tarafından alınacak bir karar ile ortadan kaldırılamaz veya iptal edilemez.²⁶ Benzer durumlar valilikler için de geçerlidir.

Yetkinin dışına çıkılarak yapılan işlemler hukuka aykırıdır. Çünkü, yetki, kamu düzeni ile ilgilidir ve genişletici biçimde yorumlanıp uygulanamaz.²⁷ Yetki, daima yasal bir dayanağa, önceden yayınlanmış bir hukuk kuralına ihtiyaç duyar.²⁸ Dolayısıyla, yetkisiz bir makamın aldığı bir kararın, sonradan yetkili makamca benimsenmiş ve onaylanmış olması da işleme sağlık kazandırmaz.²⁹

²⁴ Yargıtay 15.HD 11.04.2001, E.2000/5678, K.2001/7741 sayılı karar.

²⁵ Danıştay 6. Daire Kararı, 28.02.1990, E.1989/1077, K.1990/258; Danıştay 6. Daire 21.01.1997, E.1996/789, K.1997/385; Yargıtay 6.HD 18.11.1991, E.1991/13764, K.1991/14196; BELEDİYE KANUNU, 03.07.2005- 5393 (m: 34/i); 3194 sayılı İmar Yasası’nda (m. 16, 19) belediye ve mücavir alan sınırları dışında il idare kurullarının yetkili olduğu yer almakla beraber bakınız İL ÖZEL İDARESİ KANUNU, 22/2/2005-5302 (m: 26/j).

²⁶ Danıştay 6. Daire 22.12.1998, E.1998/549, K.1998/569 sayılı karar.

²⁷ GÖZÜBÜYÜK, A.Şeref., TAN, Turgut (1999), s. 415; Yargıtay 1. HD 06.02.1990, E.1989/11763, K.1990/1353.

²⁸ GÖZÜBÜYÜK, A. Şeref., DİNÇER, Güven (2001), s. 109; Danıştay 6. Daire 19.10.1999, E.1998/2000, K.1999/4906; Danıştay 6. Daire 15.01.2001, E.1999/6620, K.2001/229 .

²⁹ YILMAZ, Mustafa (2002) s. 192; GÖZÜBÜYÜK, A.Şeref., TAN, Turgut (1999), s. 415.

Son yıllarda, imar planı verilerini de içine alan, “arsa payı” veya “inşaat miktarı” gibi farklı biçimlerde dağıtım ve düzenleme yapılması önerilmekte ve tartışılmaktadır. Bu tür önerilerin uygulama bulması için İmar Yasası içinde tanımlanması gerekmektedir. Tersine durumda, belediyeler veya valilikler, yasada belirtilmeyen uygulama biçimlerini onaylayamazlar ve yürürlüğe koyamazlar. Belediyeler veya valilikler yasada öngörülmemiş yetkileri kullanamayacakları gibi, yasada açıkça belirtilen uygulama biçimlerine aykırı işlem de tesis edemezler. Belediye encümenlerinin ve il encümenlerinin bu yönde almış oldukları kararlar hukuka aykırıdır. Bu aşamada, İmar Yasası’nda arsa düzenlemesinin genel esaslarının neler olduğunun açıklanmasında yarar vardır;

İmar Yasası’nda “Arazi ve Arsa Düzenlemesi” (Madde 18);

İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re’sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

Belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez.

Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan;

- 1) Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları,*
- 2) yol,*
- 3) meydan,*
- 4) park,*
- 5) otopark,*
- 6) çocuk bahçesi,*
- 7) yeşil saha,*
- 8) ibadet yeri ve*
- 9) karakol gibi*

umumî (genel) hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz. Herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez. Eksik kalan “düzenleme ortaklık payları”, belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır.

Kamu Tesisleri Arsalarına Tahsis: Düzenleme sahasında bulunan;

- 1) okul,
- 2) hastane,
- 3) kreş,
- 4) belediye hizmet veya
- 5) diğer resmi tesis alanı gibi

umumi tesislere ayrılan alanların parselleri, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilir.

Arsa ve arazi düzenlemesi yapılacak alanın sınırı, imar planında “etap” halinde gösterilebileceği gibi, İmar Yasasının 18. maddesinin uygulanmasına ilişkin yönetmeliğinin 5. maddesinde belirtildiği üzere, belediye sınırları içinde belediye encümeni kararı ile, dışında ise il idare kurulu kararıyla da saptanabilir. Belirlenen düzenleme alanı, imar planında gösterilen bir imar adasından küçük olamaz.

Düzenleme alanı sınırı kesinleşince, bu sınır içinde bulunan

- *Kamuya ayrılacak alanlar (KAA)*
- *Düzenleme sınırı içinde kalan kadastro parselleri (Katılım kütlesi, K)*
- *Dağıtım yapılacak imar parselleri (Dağıtım kütlesi, D)*

belirlenir ve hesaplanır. İmar planı uygulaması (arsa ve arazi düzenlemeleri) işlemini kolayca açıklayabilmek için, bazı kavramların tanımlanmasında yarar vardır:

Düzenleme Sınırı İçinde Kalan Kadastro Parselleri (Katılım Kütlesi, K): Düzenlenecek alan içinde kalan ve tapu sicilinde kayıtlı olan özel ya da kamu mülkiyetindeki tüm parseller ile, imar planı ile kapanan yol ve meydanlardan (ihdasen) oluşan alanların yüzölçümleri toplamıdır.

Kamuya Ayrılacak Alanlar (KAA): Düzenleme ortaklık payı adıyla düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan ve imar planlarında; 1) Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, 2) yol, 3) meydan, 4) park, 5) otopark, 6) çocuk bahçesi, 7) yeşil saha, 8) ibadet yeri ve 9) karakol

gibi umumî (genel) hizmetler ve bu hizmetlerle ilgili tesisler için özgülünen (tahsis edilen) yerlerin imar planındaki yüzölçümleri toplamıdır.

Dağıtım Yapılacak İmar Parselleri (Dağıtım Kütlesi, D): Düzenleme sınırı içinde kalan kadastro parsellerinden kamuya ayrılacak alanların çıkarılmasıyla bulunan miktardır. İmar planında, konut, ticaret, sanayi, eğitim tesisleri, sosyal ve kültürel tesisler, sağlık tesisleri, kentsel ve belediye hizmet alanları, pazar yeri, hal, mezbaha, toplu taşıma istasyonu, terminal, mezarlık alanları, spor tesisleri alanları gibi yerler, imar planı uygulamaları (arsa ve arazi düzenlemeleri) ile dağıtıma konu yapılacak imar parselleri içinde yer alırlar.

Düzenleme Ortaklık Payı = Katılım Kütlesi - Dağıtım Kütlesi

$$\text{Düzenleme Ortaklık Payı Oranı} = \frac{\text{Katılım Kütlesi} - \text{Dağıtım Kütlesi}}{\text{Katılım Kütlesi}}$$

Yukarıda belirtildiği üzere, düzenleme ortaklık payı oranı, matematiksel olarak bir formülle hesaplanan değerdir. Bu değer, %40'ın altında ya da üstünde olmasını belirleyen etken, imar planlarında belirtilen "uygulama etapları" içindeki kamuya ayrılacak alanlar ile imar parsellerinin yüzölçümleri toplamıdır. Dolayısıyla, uygulama etaplarının sınırları değiştikçe, bu alanlar içindeki "Katılım Kütlesi" ve "Dağıtım Kütlesi" miktarları da değişeceğinden, düzenleme ortaklık payı oranı da bu miktarlara bağlı olarak değişecektir. Görülmektedir ki, bir uygulayıcının, düzenleme ortaklık payı oranını istediği şekilde belirleme olanağı bulunmamaktadır.

Düzenlemeye giren kadastro parsellerinin tapuda kayıtlı yüzölçümlerinden, Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO) kadar, eşit orantılı bir şekilde kesinti yapılır ve bundan geriye kalan miktarlar, dağıtım kütlesi içinde yer alırlar ve imar parsellerine dağıtırlar. 3194 sayılı İmar Yasası'nın 18. maddesinin altıncı fıkrasına göre, bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınamaz, bu hüküm, o parseli de kapsayan bir imar planı değişikliğinin yapılması durumunda, buna göre yeniden bir düzenleme yapılmasına da engel oluşturmaz. Dolayısıyla yapılacak herhangi bir plan değişikliği, yeni bir imar planı uygulaması anlamına da gelmektedir. Düzenleme ortaklık payı oranının %40'ın üzerinde çıkması durumunda, bu oranın üzerindeki miktar kadar alan belediye veya valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanır.

Görüldüğü üzere, arsa düzenlemesinin ne şekilde yapılacağı yasada ve uygulama yönetmeliğinde açıklanmış bulunmaktadır. Bu aşamada, farklı uygulama biçimlerinin onaylanması ve tapu kütüğüne tescili mümkün değildir.

Arsa düzenlemeleri konusundaki uyumsuzlukların esasını belediye encümeni veya il encümeni kararı oluşturmaktadır. Arsa düzenlemesini onaylama ve yürürlüğe koyma ile ilgili olarak bu kurullardan başka mercii veya makamların vermiş olduğu kararlar, onaylama ve tescile göndermeye ilişkin işlemler hukuken geçerli değildir. Dolayısıyla, arsa düzenlemelerinin tapuya tesciline dayanak oluşturan belediye encümeni kararı veya il encümeni kararı, kesin ve yürütülmesi gerekli bir idari işlemdir ve iptal edilmeleri durumunda arsa düzenlemesi hiç yapılmamış kabul edilir ve düzenlemeden önceki kadastral duruma geri dönlür.³⁰

Büyükşehir belediye sınırları içinde arsa düzenlemeleri ile ilgili yetki, Büyükşehir belediyesine aittir.³¹

Arsa düzenlemesi konusunda oldukça iyi işleyen bir sisteme sahip olan Almanya’da ise, belediye içinde düzenleme ile ilgili olarak ayrı bir “Düzenleme Kurulu” oluşturulmaktadır.³²

6. ARSA DÜZENLEMESİNİ ONAYLAMAYA VE YÜRÜRLÜĞE KOYMAYA YETKİLİ KURULLAR

6.1. Belediye Encümeni

Büyükşehir belediyeleri dışında, belediye encümeni, belediye başkanının başkanlığında;

a) İl belediyelerinde ve nüfusu 100.000'in üzerindeki belediyelerde, belediye meclisinin her yıl kendi üyeleri arasından bir yıl için gizli oyla seçeceği üç üye,

³⁰ Yargıtay 1.HD 03.07.1992, E.1992/8159, K.1992/8857; Yargıtay 1.HD 02.06.2004, E.2004/6089, K.2004/6684; Yargıtay 1.HD 04.10.2004, E.2004/10119, K.2004/10508.

³¹ 27.06.1984 tarihli ve 3030 sayılı KHK’de Büyükşehir Belediyelerine arsa düzenlemesini onaylama ve yürürlüğe koyma yetkisi verilmemişti. İlçe belediyelerine verilmiş yetkinin belediye meclisi kararı ile Büyükşehir Belediyesine devredilmesi olanağı da bulunmamaktaydı (Danıştay 6. Daire Kararı, 14.09.1999, E.1998/4017, K.1999/3968; Danıştay 6. daire 23.05.2000, E.1999/2255, K.2000/3230 sayılı kararlar). 3030 sayılı KHK’yi yürürlükten kaldıran 10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası’nda (m. 7/b), arsa düzenlemesini onaylama ve yürürlüğe koyma yetkisi, ilçe belediyelerinden alınarak Büyükşehir Belediyelerine verilmiştir. Bununla birlikte, Büyükşehir Belediyeleri, büyükşehir belediye meclisinden kararlar çıkartarak ilçe belediyelerine yetki devri yapmaktadırlar.

³² Bkz. KÖKTÜRK, Erol.,KÖKTÜRK, Erdal (2005), s. 574; “Arsa Düzenlemelerinin Hukuksal Dayanağı, 2007”; “Arsa Düzenlemesinde Eşdeğerlik İlkesinin Modellenmesi, 2007”..

malî hizmetler birim amiri ve belediye başkanının birim amirleri arasından bir yıl için seçeceği iki üye olmak üzere yedi kişiden,

b) Diğer belediyelerde, belediye meclisinin her yıl kendi üyeleri arasından bir yıl için gizli oyla seçeceği iki üye, malî hizmetler birim amiri ve belediye başkanının birim amirleri arasından bir yıl için seçeceği bir üye olmak üzere beş kişiden,

oluşur³³.

Belediye başkanı tarafından havale edilmeyen konular encümende görüşülemez. Belediye encümeni, üye tam sayısının salt çoğunluğuyla toplanır ve katılanların salt çoğunluğuyla karar verir. Çekimser oy kullanılamaz.³⁴ Encümene havale edilen konular bir hafta içinde görüşülerek karara bağlanır. Alınan kararlar başkan ve toplantıya katılan üyeler tarafından imzalanır. Karara muhalif kalanlar gerekçelerini de açıklar. Encümen başkan ve üyeleri, tek başına kendileri, ikinci derecede içinde olmak üzere kan ve kayın hısımları ve evlatlıkları ile ilgili işlerin görüşüldüğü encümen toplantılarına katılamazlar.³⁵

Büyükşehir belediyelerinde ise, Büyükşehir belediye encümeni, belediye başkanının başkanlığında, belediye meclisinin kendi üyeleri arasından bir yıl için gizli oyla seçeceği beş üye ile biri genel sekreter, biri malî hizmetler birim amiri olmak üzere belediye başkanının her yıl birim amirleri arasından seçeceği beş üyeden oluşur (5216 sayılı Yasa, m. 16).

Belediyeler veya valilikler, arsa düzenlemelerini, mali olanaklarını gözeterek yasa gereği³⁶ belirli bir program çerçevesinde gerçekleştireceklerinden, bir alanda arsa düzenlemesi yapmaları konusunda herhangi bir kurum, kuruluş veya bir kişi tarafından arsa düzenlemesi yapmaya zorlanamazlar. Belediyeler veya valilikler, yargı yoluyla da arsa düzenlemesi yapmaya zorlanamazlar.³⁷

³³ 03.07.2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu, m.33 (Resmi Gazete 13 Temmuz 2005 / 25874)

³⁴ 03.07.2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Yasası'nda (m. 33) tanımlanan belediye encümeni, gerçek anlamda belediye başkanı tarafından yönlendirilen bir organa dönüştürülmüştür. Belediye başkanı, birim amirleri arasından bir yıl süreyle görev yapacak üyeleri seçme hakkına sahiptir. Aynı yetki, Büyükşehir belediyelerinde, Büyükşehir belediye başkanına tanınmıştır (5216 sayılı Yasa, m. 16).

³⁵ Yürürlükten kalkan 1580 sayılı Belediye Yasası'nda (m. 77), belediye encümeninin, belediye başkanı ile seçilmiş üyelerden ve 88. madde de yazılı daire amirlerinden oluşacağı belirtilmiş ve aynı yasanın 80. maddesinde, encümen üyelerinin özel olarak ilgili oldukları konuların görüşmelerinde bulunamayacaklarına yer verilmiştir. Buna göre, arsa düzenlemelerini onaylayan ve yürürlüğe koyan belediye encümeni üyelerinden herhangi birinin, düzenlemeye giren parseller içinde taşınmazının bulunmaması gerekmektedir (Danıştay 6. Daire Kararı, 14.05.1990, E.1989/2251, K.1990/870).

³⁶ 3194 sayılı İmar Yasası, m. 10; 5393 sayılı Belediye Yasası (m. 14); 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası (m. 3, son fıkra).

³⁷ Danıştay 6. Daire 16.03.1988, E.1987/903, K.1988/389; Danıştay 6. Daire 18.06.1992, E.1990/1956, K.1992/2894; Danıştay 6. Daire 17.05.1995, E.1994/4947, K.1995/1985.

6.2. İl Encümeni

İl encümeni³⁸, valinin başkanlığında, il genel meclisinin her yıl kendi üyeleri arasından bir yıl için gizli oyla seçeceği beş üye ile biri malî hizmetler birim amiri olmak üzere valinin her yıl birim amirleri arasından seçeceği beş üyeden oluşur. Valinin katılmadığı encümen toplantısına genel sekreter başkanlık eder. Encümen toplantılarına gündemdeki konularla ilgili olarak, ilgili birim amirleri vali tarafından oy hakkı olmaksızın görüşleri alınmak üzere çağrılabilir (5302 sayılı Yasa, m. 25). İl encümeni, İmar yasası ile öngörülen ve yasalarla kendisine verilen arsa düzenlemesini onaylamaya yetkilidir³⁹ (5302 sayılı Yasa, m 26/j).

Belediye encümeni faaliyetleri, belediyelerde “Yazı İşleri Müdürlükleri” aracılığıyla yürütülmekte; il encümeni faaliyetleri ise illerde İl Özel İdaresi Genel Sekreterlikleri aracılığıyla yürütülmektedir. Teknik işlemleri ise il özel idaresi bünyesindeki imar ve kentsel iyileştirme müdürlükleri tarafından yapılmaktadır.

7. ARSA DÜZENLEMESİ YAPMAYA YETKİLİ MESLEK, KURULUŞLAR VE KİŞİLER

Arsa düzenlemesini onaylama ve yürürlüğe koyma yetkisi ile arsa düzenlemesini yapma yetkisi farklıdır.

7.1. Arsa Düzenlemesi Yapmaya Yetkili Meslek

Arsa düzenlemesini yapma, bilgi, belge ve işlemleri hazırlama ve tapuda tescil etme konusunda yetkili meslek harita ve kadastro mühendisliği (üniversitelerde mezun oldukları bölümün adıyla jeodezi ve fotogrametri mühendisliği) mesleğidir.

³⁸ 22.02.2005 tarihli ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu (Resmi Gazete: Tarih: 4/3/2005 Sayı : 25745)

³⁹ İmar Yasası’nda, belediye ve mücavir alan sınırları dışında yapılacak arsa düzenlemelerini onaylamaya il idare kurullarının yetkili olduğunu belirtilmektedir. Bu kurullardan yetki alınmış ve il encümenlerine verilmiştir. İl idare kurullarının oluşumu ise şöyledir; “valinin başkanlığı altında hukuk işleri müdürü, defterdar, milli eğitim, bayındırlık, sağlık ve sosyal yardım, tarım ve veteriner müdürlerinden” oluşmaktadır. Vali, idare kuruluna başkanlık etmek üzere vali yardımcısını görevlendirebilir. İl idare kurullarından kuruma dahil olmayan idare şubelerinin başkanları, kendi idarelerine ait yönetsel ve danışmanlık işlerinin görüşülmesinde üye sıfatıyla çağrılarak o iş hakkında gerekli açıklamayı yapar ve oya katılırlar (10.06.1949 tarihli ve 5442 sayılı İl İdaresi Yasası (m. 57), Resmi Gazete, Tarih: 18.06.1949, Sayı:7236). İl İdare kurulları, yönetsel (idari), danışmanlık (istişari) ve yargısal (kazai) olmak üzere çeşitli kararlar alırlar. İdare kurullarının idari yetkileri yasa ve tüzüklerle kendilerine verilmiştir. İdare kurullarının yönetsel, yargısal ve danışma görüşmeleri toplam üyenin yarısından bir fazlası hazır olmadıkça yapılamaz. Oyların eşitliği halinde başkanın bulunduğu taraf çokluk sayılır. İdare kurulu üyelerinden, atama veya görevlendirme yapılamama gibi nedenlerle oluşan eksiklikler, toplam üye veya oy oranlarında hesaba katılmaz.

Türkiye’de kadastro dışında kalan, ancak tapu sicilinde büyük ölçüde değişiklikler yapılmasına yol açan en önemli faaliyetlerden biri olan arsa düzenlemesinin sorumluluğunun bir harita ve kadastro (jeodezi ve fotogrametri) mühendisi tarafından üstlenilmesi (deruhte edilmesi) zorunludur.⁴⁰

7.2. Arsa Düzenlemesi İşinin Yapılması veya Yaptırılması

Arsa düzenlemesinin hukuksal temelini imar yasasındaki kurallar (m.18, 19) oluşturmakla beraber, dayanağını yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı oluşturmaktadır. İmar planlarının yapımında oldukça fazla kuruma yetki verilmiştir. Özel yasalarla tanımlanmış alanlarda imar planlarını onaylama ve yürürlüğe koyma yetkileri, belediye ve valilikler dışında, yasalarda belirtilen kurumlara verilmiştir. Her ne kadar belediye ve mücavir alanlar içinde belediyeler, dışında ise valilikler imar planlarını ve arsa düzenlemesini onama konusunda yetkili kılınmış olsalar da, belediyelerin ve/veya valiliklerin yetki alanları içinde, bir çok özel yasa ile imar planı yapma, onaylama ve yürürlüğe koyma konularında ayırık (istisnai) kurallar öngörülmüş, belediyeler ve valilikler devre dışı bırakılmışlardır. Bu kurumlarca yapılan ve/veya yaptırılan imar planlarının uygulanmasında ise bu kurumlar yetkili değildir. Çünkü, imar planları ile arsa düzenlemesi işlemleri birbiriyle doğrudan ilişkili olmakla beraber farklı biçimlerde düzenlenmişlerdir.

Arsa düzenlemesi ile ilgili işlemler, Bu yüzden, arsa düzenlemesi ile ilgili işlemler, İmar Yasası dışında pek çok özel yasa, yönetmelik, yönerge, genelge ve tüzük ile de açıklanmış olup⁴¹, hepsini bir bütün olarak görmek ve değerlendirmek gerekmektedir.

İmar planları konusunda ayırık kurallar öngörülürken, arsa düzenlemesini onaylama ve yürürlüğe koyma yetkisi Türkiye genelinde, yalnızca belediyelere ve valiliklere bırakılmıştır. Belediyeler ve/veya valilikler arsa düzenlemesini kendi bünyelerindeki teknik elemanlara yaptırabilecekleri gibi bu işleri ihale de edebilirler. Parsel sahipleri, arsa düzenlemesi işlerini özel harita bürolarına

⁴⁰ 3194 sayılı İmar Yasası (m. 38); Tescile Konu Olan Harita ve Planlar Yönetmeliği (m. 2).

⁴¹ Arsa düzenlemelerinde öncelikle göz önünde tutulacak yönetmelikler arasında;

1) Tescile Konu Olan Harita ve Planlar Yönetmeliği (Resmi Gazete, Tarih: 06.08.1973, Sayı: 14617)

2) İmar Kanunu’nun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik (Resmi Gazete, Tarih: 02.11.1985, Sayı: Mükerrer 18916).

3) Harita Mühendislik Hizmetlerini Yüklenecek Müellif ve Müellif Kuruluşlarının Ehliyet Durumlarına Ait Yönetmelik (Resmi Gazete, Tarih: 11.10.1993, Sayı: 21725).

4) Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (Resmi Gazete, Tarih: 15.07.2005, Sayı: 25876)

gelmektedir. Bunların dışında, daha pek çok yönetmelik, yönerge, genelge ve tebliğ de bulunmaktadır.

veya şirketlerine yaptırabilirler ve belediyeler ve/veya valilikler aracılığıyla tapu siciline tescil ettirebilirler.

7.2.1. Kurumların Arsa Düzenlemesi İşini Kendi Bünyelerindeki Harita Mühendislerine Yaptırmaları

Belediyeler, valilikler veya kendilerine ait taşınmazlar bakımında ilgili diğer kurum ve kuruluşlar, arsa düzenlemesini, kendi bünyelerindeki harita ve kadastro (jeodezi ve fotogrametri) mühendislerine yaptırmaları halinde bunun herhangi bir kısıtlaması veya engeli bulunmamaktadır. Ancak, bir kurumun arsa düzenlemesi işini kendi bünyesinde çalıştırdığı bir harita ve kadastro (jeodezi ve fotogrametri) mühendisine yaptırabilmesi için, bu teknik elemanın asli ve sürekli görevlerde çalışan “memur veya diğer kamu görevlisi” konumunda bulunması gerekmektedir (Anayasa, m. 128).

İmar planlarının mekana (araziye-zemine) uygulanarak sonuçlarının tapu siciline tescil edilmesi ile sağlanmak istenen nihai (son) amaç kamu yararındır. Bu konuda getirilecek bir ayrık kuralın, kamu düzenini, güvenliğini, esenliğini zedeleyeceği ve kamu yararının gerçekleşmesini engelleyeceği kabul edilmektedir (Anayasa Mahkemesi Kararı, 11.12.1986, E.1985/11, K.1986/29). Danıştay’da, belediyelerin sürekli hizmetlerini memurlar eliyle yürütmesi gerekirken işe almış olduğu geçici işçiler eliyle yürütmesinin Türk Ceza Yasası’nda öngörülen (m. 257) görevi kötüye kullanma suçunu oluşturduğu görüşündedir. Buna göre, kurumların kendi personeline yaptırdığı arsa düzenlemesi işine ait belgelere “asli ve sürekli” görevde bulunmayan bir harita ve kadastro (jeodezi ve fotogrametri) mühendisi imza atamaz. Atması halinde, söz konusu belgeler hukuksal olarak geçersizdir.

Arsa düzenlemesi, yalnızca teknik değil, aynı zamanda hukuksal ve sosyal işlemleri de içinde barındırmaktadır. Arsa düzenlemesi işini yapacak olan bir harita ve kadastro (jeodezi ve fotogrametri) mühendisinin, tapu, kadastro, imar ve planlama konularında yetkin olması gerekmektedir. Konu ile ilgili anayasa, yargıtay ve danıştay yargısı tarafından verilmiş kararları incelemesi ve mevzuatta yapılan değişiklikleri de gününbirlik izlemesi gerekmektedir. Ters durumda, hatalı uygulamalar, kişilere, topluma, harita mühendisliği mesleğine, ülkeye ve hukuk sistemine ileride onarılması ve giderilmesi olanaksız büyük zararlar verebilir.

Türkiye’de arsa düzenlemesi işlemi büyük oranda belediyeler eliyle gerçekleşmektedir. Belediyelerde norm kadro ilke ve standartları ile müdürlük ve teknik eleman sayıları konusunda bir düzenleme yapılmıştır. Yeni düzenlemede, harita ve kadastro (jeodezi ve fotogrametri) mühendislerinin

görev yaptıkları harita müdürlükleri kaldırılmış, emlak ve kamulaştırma müdürlükleri seçimli hale getirilmiş, tüm faaliyetlerin imar ve şehircilik müdürlüğü (veya imar ve kentsel iyileştirme müdürlüğü) bünyesinde sürdürülmesi öngörülmüştür. Kurumsal yapıda öngörülen değişikliklerin gerçek amacının, başta arsa düzenlemeleri olmak üzere belediye hizmetlerinin belediyelerdeki teknik elemanlar eliyle yapılması yerine ihale yoluyla yaptırılmasının altyapısını oluşturmak olduğu söylenebilir.

7.2.2. Arsa Düzenlemesi İşinin İhale ile Yaptırılması

Türkiye’de ihale mevzuatı iki ayrı yasa ile düzenlenmiştir.

1. 08.09.1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu,
2. 04.01.2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu.

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’nda, genel bütçeye dahil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin; 1) alım, 2) satım, 3) hizmet, 4) yapım, 5) kira, 6) trampa, 7) mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ve 7) taşıma işlerine ilişkin ihale işlerinden, mal ve hizmet alımları ile yapım işlerinin ihaleleri 4734 sayılı Yasanın 68/b maddesi uyarınca 2886 sayılı Yasa kapsamından çıkarılmıştır. Buna göre, kamu hukukuna tabi olan veya kamunun denetimi altında bulunan ya da kamu kaynağı kullanan kamu kurum ve kuruluşlarının (ve dolayısıyla genel bütçeye dahil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin);

- bütçelerine gelir getirecek olan, kendilerine ait taşınmazların (kira, satış, trampa, kat karşılığı inşaat ve benzeri) işlerin ihaleleri 2886 sayılı Yasaya göre,
- bütçelerinden gidere neden olan ve harcama yapılmasını gerektiren, başkalarına ait taşınmazların kiralanması, satın alınması, trampası, kat karşılığı inşaatı ve benzeri ile ilgili (mal veya hizmet alımı ile yapım işleri gibi) ihaleler ise 4734 sayılı Yasaya göre yapılacaktır.

Özetle, bir kuruma gelir sağlayacak ihalelerde 2886, gidere neden olacak ihalelerde ise 4734 sayılı Yasa uygulanacaktır. Arsa düzenlemesi işi, kurumların bütçelerinden bir gidere yol açacağı için, işin 4734 sayılı Yasaya göre ihale edilmesi gerekmektedir.

4734 sayılı Yasa da (m. 4), harita ve kadastro, her ölçekte imar planı ve imar uygulama işleri “**hizmet alımı**” içinde tanımlanmıştır. İhaleye katılımı mesleki ve teknik yeterliğin belirlenmesi için, “**isteklinin, mevzuatı gereği ilgili odaya kayıtlı olarak faaliyette bulunduğunu ve teklif vermeye yasal**

olarak yetkili olduğunu” (4734 sayılı Yasa, m. 10/b-1) kanıtlaması gerekmektedir.

Harita Mühendislik Hizmetleri ihalelerinde, Kamu İhale Yasası’ndaki **“Mesleki ve Teknik Yeterlilik Belgelerine”** ilişkin Yeterlik kriterleri yerine, **“Harita Mühendislik Hizmetlerini Yüklenecek Müellif ve Müellif Kuruluşların Ehliyet Durumlarına Dair Yönetmelik”** hükümleri çerçevesinde verilen **“yeterlik belgeleri”** geçerlidir .

Arsa düzenlemesi, tapuda tescil edilmesi gereken işlemlerden biridir. Tapu kütüğünde tescile konu olacak her türlü harita ve planların yapımı ile yetki, kontrol ve tescil işlemlerinde uygulanacak esaslar **“Tescile Konu Olan Harita ve Planlar Yönetmeliği”**nde açıklanmıştır . Bu yönetmelikle birlikte, **“İmar Kanunu’nun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik”** kuralları birlikte incelendiğinde, arsa düzenlemesi işini yapan/yaptıran kurumların, bu işin onaylanması ve yürürlüğe konulması için belediye veya valiliklere başvurarak belediye encümeni ya da il encümeni kararı almaları ve ardından işin teknik kontrolü için ilgili kadastro müdürlüklerine, sonra da tapu kütüğünde tescil için tapu sicil müdürlüklerine başvurmaları gerekmektedir.

8. ARSA DÜZENLEMELERİNİN İDARİ YARGIDA İNCELENMESİ

Arsa düzenlemelerinin iptali istemleri, idari yargıda iki aşamada incelenmektedir. Birinci aşamada, yargı yeri, açılan davayı 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Yasası’nın 14. maddesinde yer alan ve **“ilk inceleme”** olarak da tanımlanan ön koşullar yönünden incelemektedir (Madde: 14/3). Ön koşullar yönünden bir eksiklik yoksa, dava konusu olan işlemin hukuka uygun olup olmadığı 2577 sayılı Yasanın 14. Maddesinin 3. Fıkrasının, a, b, c, d, e, f ve g bentlerine göre, işin özü işlemin esası yönünden incelenir. Buna öze (esasa) ilişkin inceleme de denir (2577 sayılı Yasa, madde: 21).

8.1. Ön Koşullar Yönünden İnceleme

2577 sayılı Yasa uyarınca, idare mahkemesi başkanının ya da hakimin havalesi ile kaydedilen dava dilekçesi;

- a) görev ve yetki,
- b) idari merci tecavüzü,
- c) ehliyet,
- d) idari davaya konu olacak kesin ve yürütülmesi gereken bir işlem olup olmadığı,

- e) süre aşımı,
- f) husumet,
- g) İ.Y.U.Y.'nin 3. ve 5. maddelerine uygun olup olmadığı yönlerinden sırasıyla incelenir (madde: 14/3).

8.1.1. Görev ve Yetki

Parselasyon planlarını onaylama ve yürürlüğe koyma konusunda tek yetkili organ, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni, dışında ise il Encümenidir⁴². Belediye encümeni veya il encümeni kararlarıyla tapu siciline tescil edilen arsa düzenlemelerine karşı, kural olarak, idare mahkemelerinde dava açılır. Dolayısıyla, arsa düzenlemesi işleminden doğan uyuşmazlıkların, ilk derece mahkemesi olarak görüm ve çözüm yeri idare mahkemeleridir. Bölge idare mahkemeleri, “**yürütmenin durdurulması**”na ilişkin verilen kararlara tarafların istemi üzerine yalnızca “**itirazen**” bakmakta; Danıştay ise, arsa düzenlemeleri hakkında idare mahkemelerince verilen kararlara karşı yapılan temyiz başvurularını incelemektedir⁴³.

Davanın “**konusu**” bakımından hangi yargı yerinin ve bu yargı yeri içinde hangi mahkemenin yetkili olduğunu belirten görev sorunu, kamu düzenine ilişkin olduğundan, görevsizlik kararı itirazı davanın her aşamasında ileri sürülebilir ve mahkemeler tarafından re’sen dikkate alınır⁴⁴.

Hiçbir yargı yeri, kendi görevi içinde olmayan bir davaya bakamayacağı gibi, görevi içinde olan bir davaya bakmaktan da kaçınmaz. Buna karşın, arsa düzenlemelerinin iptali için, görevsiz mahkemelerde dava açıldığına da sıkça rastlanmaktadır. Çözümü idare mahkemesi ya da Danıştay’ın görevine girdiği halde, görevli olmayan yerlere başvurulduğunda, bu konudaki kararın kesinleşmesini izleyen günden başlayarak otuz gün içinde görevli mahkemede dava açılabilir. Görevsiz yargı yerine başvurma tarihi, Danıştay’a veya idare mahkemesine başvurma tarihi olarak kabul edilir⁴⁵. Görevli olmayan yargı yerinde açılan davanın görev yönünden reddi durumunda, görevli idare mahkemesinde dava açılabilmesi için öngörülen otuz günlük sürenin başlangıcı, görevsiz mahkeme kararının ilgisine tebliği tarihi olup, ilgisinin görevsizlik kararını başka yollarla öğrenmesinin bu konuda herhangi bir etkisi

⁴² İmar Kanunu, Madde: 16, 19; Danıştay 6. Daire Kararı, 21.01.1997, E.1996/789, K.1997/385; BELEDİYE KANUNU, 3/7/2005- 5393 (m: 34/i); İL ÖZEL İDARESİ KANUNU, 22/2/2005-5302 (m: 26/j).

⁴³ Danıştay Kanunu, Madde: 23/a, İ.Y.U.Y., Madde: 46/1; BAŞ-DEMİRKOL, 2004

⁴⁴ SANCAKDAR, 1996: 170, YILMAZ, 2002: 167, KARAVELİOĞLU, 2002

⁴⁵ İ.Y.U.Y., Madde: 9, 15/1-a

bulunmamaktadır⁴⁶. Görevsiz mahkeme kararındaki hatalı kesinleşme şerhi de tarafların aleyhinde sonuç doğurmaz⁴⁷. İdari yargıda yetki sorunu da kamu düzeni ile ilgilidir (İ.Y.U.Y., Madde: 32) ve taraflar anlaşma yolu ile yetkili mahkemeyi belirleyemeyecekleri gibi, ileri sürmeseler de, yetki sorunu davanın her aşamasında mahkeme tarafından kendiliğinden göz önüne alınır.

Arsa düzenlemelerine ilişkin davalarda yetkili mahkeme, “**...taşınmaz malların bulunduğu yer idare mahkemesidir...**” (İ.Y.U.K., Madde: 34/1). “**Taşınmaz malların bulunduğu yer**” deyiminden, taşınmazın tapu sicilinde kayıtlı olduğu yer değil, taşınmazın fiilen bulunduğu yer anlaşılmalıdır⁴⁸. İdari sınırlarda sıkça yapılan değişiklikler nedeniyle, taşınmazların tapu sicilinde kayıtlı oldukları yerler ile, fiilen buldukları yerler farklı idari bölümlerde (il, ilçe, belediye, köy gibi) kalabilmektedir.

Bu durumda yetkili mahkeme;

- İşlemi yapan idarenin bulunduğu yere,
- Belediyenin bağlı olduğu yere,
- Taşınmazın tapu sicilinde kayıtlı bulunduğu yere,

göre belirlenmeyecek, taşınmazın fiilen bulunduğu yer idare mahkemesi yetkili olacaktır. Bu düzenleme, “keşif, bilirkişi ve delil tespiti bakımından yargılamanın çabuk işlenmesini sağlamak ve usul ekonomisine uygun düşmektedir” gerekçeleriyle açıklanmaktadır⁴⁹.

8.1.2. İdari Mercii Tecavüzü

İdari işlemin iptali için idare mahkemesinde dava açılmadan önce, ilgili idareye başvurulması yasa ile öngörülmüş ise, bu başvuru yapılmadan dava açılması durumunda mahkeme, dava dilekçesinin görevli idareye gönderilmesine karar verir. İdareye başvurmadan doğrudan idari yargıda dava açılması durumunda, “**idari mercii tecavüzü**”nden söz edilmektedir⁵⁰.

Yasa ile zorunlu olmasa da, idari yargıda dava açılmadan önce idari işlemlerin kesinlik kazanması bakımından “**idari başvuru**” yolunun tüketilmesi

⁴⁶ Danıştay 6. Dairesi Kararı, 20.02.1989, E.1988/90, K.1989/308; 6. Daire Kararı, 30.11.1993, E.1993/1631, K.1993/5107

⁴⁷Danıştay 6. Daire Kararı, 21.09.1999, E.1998/3590, K.1999/4127

⁴⁸ SANCAKDAR, 1996: 174, YILMAZ, 2002: 171

⁴⁹ SANCAKDAR, 1996: 174

⁵⁰ İ.Y.U.Y., Madde: 15/1-b, 15/2

istenmektedir⁵¹. Bununla birlikte, arsa düzenlemesinin iptali davası açılmadan önce, parselasyon işlemlerinin kaldırılması, geri alınması ya da değiştirilmesi için üst makamdan, üst makam yoksa işlemi yapan makamdan istemde bulunulacağına ilişkin yasa ile öngörülen bir zorunluluk bulunmamaktadır. İmar planları konusunda da benzer bir düzenleme vardır⁵².

8.1.3. Ehliyet

“Ehliyet” deyimi, hem davacı ve hem de davalı olabilme yeteneğini anlatır. İ.Y.U.K., Madde 31 ile ehliyet konusunda, Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu’nun 38-42. maddelerine gönderme yapılmıştır. Arsa düzenlemesi kapsamına alınan ve tapu kütüğünde kayıtlı bulunan taşınmazların iyeleri, düzenleme nedeniyle anayasal güvence altındaki mülkiyet haklarının ihlal edildiği gerekçesiyle dava açma ehliyetine sahiptirler. Özel hukuk ya da kamu tüzel kişisi olabilen taşınmaz iyelerinin medeni haklarını kullanma yetkisine sahip olmaları gerekmektedir. Ters durumda, yasal temsilcileri aracılığıyla bu haklarını kullanabilirler.

Dava açma ehliyeti, imar planları ile arsa düzenlemeleri konularında farklı düzenlemelere bağlı tutulmuştur.

İmar planları konusunda, işlemin doğrudan doğruya iptal davası açacak kişi hakkında yapılmış olması gerekmemekte, ciddi, kabul edilebilir, güncel ve hukuken geçerli bir “**menfaat ihlali**” bulunması⁵³ ve dolayısıyla işlemin kişiyi dolaylı da olsa etkilemiş olması yeterli kabul edilmektedir⁵⁴. Örneğin, genel nitelikte düzenleyici işlem olan imar planlarına karşı, semt sakini (komşuluk) ya da meslek odası sıfatıyla menfaatin ihlal edildiği gerekçesiyle dava açılabilirken, kişisel çıkarları ihlal eden somut, subjektif nitelikteki parselasyon işlemine karşı benzer bir şekilde açılan dava ehliyetsizlik yönünden reddedilmektedir⁵⁵. Örneğin, hazineye ait bir taşınmaz üzerinde irtifak hakkı bulunan kişinin bile parselasyon işlemine karşı dava açma ehliyeti bulunmamaktadır⁵⁶.

Arsa düzenlemesi işlemine karşı, tapu kütüğünde adı geçmeyen, bir başka deyişle parsel sahibi olmayan kişilerin dava açma ehliyeti yoktur⁵⁷. Arsa

⁵¹ YILMAZ, 2002: 172

⁵² Danıştay 6. Daire Kararı, 18.11.1992, E.1992/146, K.1992/355

⁵³ Danıştay 10. Daire Kararı, 01.07.1993, E.1993/2258, K.1993/2798)

⁵⁴ SANCAKDAR, 1996: 176, Danıştay 6. Daire Kararı, 07.03.1991, E.1990/941, K.1991/387; 6. Daire Kararı, 04.04.1991, E.1990/1863, K.1991/597; 6. Daire Kararı, 15.12.1993, E.1993/1858, K.1993/5451; 6. Daire Kararı, 15.06.1998, E.1998/397, K.1998/2243

⁵⁵ Danıştay 6. Daire Kararı, 23.09.1999, E.1998/4164, K.1999/4196

⁵⁶ Danıştay 6. Daire Kararı, 28.11.1990, E.1989/689, K.1990/2362

⁵⁷ Danıştay 6. Daire Kararı, 28.02.1990, E.1988/2444, K.1990/224

düzenlemesi için yalnızca tapuda kayıtlı taşınmazların iyeleri ya da bunların yasal temsilcileri dava açma ehliyetine sahiptirler⁵⁸.

İmar planlarında “**menfaat ihlali**” öne çıkarken, arsa düzenlemelerinde bunun yanı sıra, “**hak ihlali**” daha fazla önem taşımaktadır. Bunun nedeni, “**hak**” hukuken koruma altına alınmış olmasına karşın, “**menfaat**” davanın esasına etkili olmayan, yalnızca davanın kabulü ve dinlenmesi için aranan bir usul şartı olmasıdır. Taşınmazını bir başkasına devreden kişinin, arsa düzenlemesinin iptali için açmış olduğu dava, “**taşınmazla menfaat ilişkisi kalmadığı**” gerekçesiyle reddedilemez. Bu durumda, yeni malik davacı kabul edilerek dava devam eder⁵⁹.

8.1.4. İdari Davaya Konu Olacak Kesin ve Yürütülmesi Gereken Bir İşlem Olup Olmadığı

Bir idari işlemin iptal davasına konu olabilmesi için, **kesin** “**uygulanmaya hazır**” ve **yürütülmesi gerekli** “**bütün unsurlarıyla tamamlanmış ve yeni bir hukuki durum yaratma gücüne ve yeterliliğine sahip**” olması gerekir.

İdari davaya konu edilecek işlemler, bir kamu hizmetinin yürütülmesi amacıyla kamu gücü kullanılarak, tek taraflı bir iradeyle tesis edilen kesin ve yürütülmesi zorunlu işlemlerdir. Bu işlemlerin hukuk düzeninde varlık kazanabilmesi için gerekli sürecin son aşamasını da tamamlamış olmaları gerekmektedir⁶⁰.

Taşınmazın yer aldığı bölgede, doğrudan bir değişiklik yapmayan, yalnızca daha sonra bu bölge için yapılacak imar planlarına altlık oluşturan “**halihazır harita**” yukarıda belirtildiği şekilde, kesin ve yürütülebilir yani “**icrai**” nitelikte bir karar olmayıp “**hazırlık**” ya da bir başka deyişle “**ön işlem**” niteliğindedir ve idari dava konusu olamaz⁶¹. Benzer şekilde, imar planı yapılması konusunda hazırlıklara başlanması yolundaki belediye meclisi kararı da icrai nitelikte bir karar olmadığından dava konusu edilemez⁶².

İdarece tesis edilmiş bir işlemin idari davaya konu olabilmesi için, kesin ve yürütülmesi zorunlu nitelikte bulunması ve hukuksal durumun oluşmasında da etkili olması gerekir. Yürürlükte olan bir imar planına göre verilen imar

⁵⁸ Danıştay 6. Daire Kararı, 13.11.1995, E.1995/410, K.1995/4427

⁵⁹ Danıştay 6. Daire Kararı, 24.12.1986, E.1986/1114, K.1986/1197, SANCAKDAR, 1996: 180

⁶⁰ KARAVELİOĞLU, 2002

⁶¹ Danıştay 6. Daire Kararı, 19.03.1991, E.1989/2743, K.1991/467; 6. Daire Kararı, 21.04.1992, E.1992/188, K.1992/1740

⁶² Danıştay 6. Daire Kararı, 05.02.1992, E.1991/3328, K.1992/476; 6. Daire Kararı, 02.03.2000, E.1999/539, K.2000/1247

durumu belgesi, İmar Kanunu ve yönetmeliklerinin uygulanmasına yönelik bir idari işlemdir ve bu tür işlemlerin kesin ve yürütülmesi zorunlu, sonuç doğurucu, hukuki durum yaratıcı bir niteliği bulunmaktadır⁶³.

Arsa düzenlemelerinin tapuya tesciline dayanak oluşturan belediye encümeni kararı veya il encümeni kararı, kesin ve yürütülmesi gerekli bir idari işlemdir. Dolayısıyla, arsa düzenlemesinin iptal edilmesi için bu işlemi yürürlüğe koyan belediye encümeni ya da il encümeni kararlarının iptal edilmeleri gerekmektedir. Belediye encümeni kararı veya il encümeni kararlarının idari yargı yerince iptal edilmeleri ile birlikte, arsa düzenlemeleri hiç yapılmamış kabul edilir ve önceki duruma geri dönülür.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 19. maddesinde, **“...İmar planlarına göre parselasyon planları yapıp, belediye ve mücavir alan içinde 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 kesinleşir...Kesinleşen parselasyon planları tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderilir. Bu daireler, ilgililerin muvafakatı aranmaksızın, sicilleri planlara göre re'sen tanzim ve tesis ederler...”** denilmektedir. Buna göre, arsa düzenlemelerine ilişkin parselasyon planları, ada dağıtım ve tahsis (şuyulandırma) cetvelleri, nirengi ve poligon koordinat değerleri, kanavaları, röper krokileri, ölçü krokileri, yüzölçüm hesapları gibi belgeler ve işlemler belediye encümeni veya il encümeni kararıyla yürürlüğe girerler. Arsa düzenlemesinin yürürlüğe girmesinden sonra kesinleşmesi için ayrıca bir ay süreyle ilanı ve bilinen araçlarla duyurulmasının öngörülmesi, gerçekleşme şartlarından olmayıp, yalnızca kadastro ve tapu siciline tescil ve parsel iyeleri hakkında hüküm belirtmesi açısından önemlidir. Tamam olan bir idari işlem (arsa düzenleme işlemi), belediye encümeni veya il encümeni kararı ile yürürlüğe girer, ancak ilan aşaması tamamlanmadan tescile konu olamaz ve taşınmaz iyelerine karşı ortaya konulamaz.

Arsa düzenlemesi ile ilgili işlemlerin, onaylanması, yürürlüğe girmesi, askıya çıkarılması (ayrıca duyurulması), kesinleşmesi ve tescili konularında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 16. ve 19. maddelerinde ayrı ayrı düzenlemelerin yapıldıkları görülmektedir. İmar Kanunu'nun 16. maddesinde, yürürlüğe giren ifraz/tevhit (ayırma/birleştirme) işleminin tescili ve terkininin 15 gün içinde tapuya bildirileceği ve bu idarenin tescili bir ay içinde sonuçlandırmak zorunda olduğu belirtilirken; Yasanın 19. maddesinde, kesinleşen parselasyon planlarının tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderileceği ve bu idarelerin, ilgililerin yazılı olurlarını aramadan sicilleri planlara göre re'sen düzenleyerek

⁶³ Danıştay 6. Daire Kararı, 14.11.1994, E.1994/1769, K.1994/4207

oluşturacakları belirtilmiştir. İmar Yasası'nın sözü edilen kuralları dışında, **“18. Madde Uygulama Yönetmeliği”**nde ise, söz konusu belgelerin, mahalli kadastro müdürlüklerince kontrol edildikten sonra tapu sicil müdürlüklerine gönderileceğine yer verilmiştir (Madde: 40). Görülmektedir ki, İmar Yasası'nın 16. ve 19. maddeleri yanı sıra, uygulama yönetmeliğinin de birbiriyle uyumlu kurallara sahip oldukları söylenemez.

Ayrıca, imar yasalarında, **“tapu dairesince”** (2290 sayılı Yasa, madde: 6), **“tapuca”** (6785 sayılı Yasa, madde: 39), **“tapu ve kadastro dairesine”** (6785 sayılı Yasa, madde: 45, 3194 sayılı Yasa, madde: 7/a, 19), **“tapuya”** (3194 sayılı Yasa, madde: 16) gibi deyimlerin kullanıldıkları görülmektedir. Bu deyimler isabetsizdir. Çünkü, 29.09.1984 tarihli ve 3045 sayılı Yasada, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün taşra teşkilatının, kadastro müdürlüğü ve tapu sicil müdürlüğü gibi iki ayrı birimden oluştuğu belirtilmektedir. Bunun bir sonucu olarak, arsa düzenlemelerinin tesciline ilişkin belgeler teknik kontrollerin yapılması için öncelikle kadastro müdürlüklerine gönderilmekte, ardından tapu sicil müdürlüğüne intikal ederek tapu kütüğünde tescil yapılmaktadır.

İmar mevzuatında işlemlerin tescili için süre konulurken, kurumların teşkilat yapılarının ve bağlı birimlerin görev, yetki, sorumluluk paylaşımının gözetilmediği, işlemlerin teknik kontrol aşamasının göz ardı edildiği görülmektedir. Bu durumun bir sonucu olarak, imar mevzuatının açıklamadığı kurallara, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından çıkarılan genelge eki yönergelerde yer verilmiştir;

- 07.11.1985 gün ve 1477 sayılı,
- 13.04.1989 gün ve 300-2/19 sayılı,
- 01.05.1989 gün ve 1498 sayılı,
- 22.02.1994 gün ve 1994/1 sayılı,
- 06.04.1994 gün ve 1994/5 sayılı,

yönergeler bunlar arasındadır.

8.1.5. Süre Aşımı

İdari işlemlerin iptali için yargı organlarına başvurma belli bir süre ile sınırlıdır. Belirtilen süre geçirildikten sonra idari işlemlere karşı dava açma olanağı ortadan kalkmaktadır. Dolayısıyla, dava açma süresi, hak düşürücü bir nitelik taşımaktadır⁶⁴.

⁶⁴ SANCAKDAR, 1996: 185, YILMAZ, 2002: 181

Dava açma süresi, düzenleyici bir işlem olan imar planlarında ilan tarihini izleyen günden itibaren başlamakta⁶⁵, buna karşın, taşınmaz iyeleri için subjektif ve kişisel tasarruf niteliğinde olan arsa düzenlemesi işleminde ise, düzenleme sonuçlarının parsel iyesine yazılı olarak bildirildiği tarihi izleyen günden itibaren başlamaktadır⁶⁶. Görülüyor ki, imar planları ile arsa düzenlemelerine karşı yargıya başvurma farklı şekillerde düzenlenmiştir.

8.1.5.1. Arsa Düzenlemelerinde Süre Aşımı

1972 yılı öncesinde, arsa düzenlemelerine karşı açılan davalarda, dava açma süresinin 09.07.1956 tarihli ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun 45. maddesinde yer alan, **"...bu maddeye göre yapılan ilan tebligat addedilir..."** kuralı gereğince, parselasyon planının ilan tarihine göre mi? Yoksa, 1961 Anayasası'nın 114. maddesinde yer alan, **"...idarenin işlemlerinden dolayı açılacak davalarda süre aşımı, yazılı bildirim tarihinden başlar..."** kuralına göre yazılı bildirim tarihi esas alınmak suretiyle mi? hesaplanacağı konusunda Danıştay 6. Dairesinin farklı kararlarının bulunması üzerine, Danıştay İçtihatları Birleştirme Kurulu'nun 12.02.1970 tarihli ve E.1969/2, K.1970/1 sayılı kararıyla, **"...anayasanın temel hukuk kuralları dışında bir konuyu ayrıntılarıyla düzenlemesi ve bu hükmün daha önceki kanunlarda bulunup aynı konuyu düzenleyen hükümlere aykırı olması halinde, konuyu yeniden düzenleyen anayasa hükmünün uygulanması tabidir..."** gerekçesiyle, yazılı bildirim tarihi dava açma süresine başlangıç olarak kabul edilmiştir. 6785 sayılı Yasanın arsa düzenlemelerinin tesciline ilişkin kuralında (Madde: 45), 11.07.1972 tarihli ve 1605 sayılı Yasa ile yapılan değişiklikte, işlemlerin ilgililerine Tebligat Kanunu uyarınca bildirileceğinin öngörülmesinde, Danıştay İçtihatları Birleştirme Kurulu kararının etkili olduğu söylenebilir⁶⁷.

1982 Anayasası'nın 125. maddesinin birinci fıkrasında da, **"...idarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolu açıktır..."** denilerek, **"...menfaati ihlal edilenlerin..."** arsa düzenlemelerinin iptal edilmesi için dava açmalarına anayasal bir güvence sağlanmış ve idari işlemlere karşı açılacak davalarda sürenin yazılı bildirim tarihinden başlayacağı belirtilmiştir.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Yasası'nın 7. maddesinin ikinci fıkrasında, anayasa kuralına koşut bir düzenleme getirilmiş ve dava açma süresi, **"...idari**

⁶⁵ İ.Y.U.Y., Madde: 7/4

⁶⁶ İ.Y.U.Y., Madde: 7/2

⁶⁷ KÖKTÜRK, 1997: 29

uyuşmazlıklarda; yazılı bildirim yapıldığı...tarihi izleyen günden başlar...” denilerek, sürenin altmış gün olduğuna yer verilmiştir.

Arsa düzenlemeleri sırasında hazırlanan parselasyon planlarında ve dağıtım cetvellerinde yer alan her taşınmaza karşılık verilecek bağımsız ya da hisseli imar parsellerinin büyüklükleri, pay miktarları, konumu gibi özellikler ayrı ayrı gösterildiğinden, belirtilen işlemin düzenlemeye konu olan taşınmazların iyeleri için öznel ve kişisel işlemler oldukları Danıştay’ın süregelen içtihatları ile kabul edilmiş bulunmaktadır⁶⁸. Ancak, arsa düzenlemesi sonucunda verilen yeni imar parsellerinin tapuya tescil edildikleri tarihin, işlemi öğrenme tarihi kabul edilerek davanın süre aşımı nedeniyle reddedilmesi kabul edilmemektedir⁶⁹.

11.02.1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu’nun 10. maddesine göre, tebligat (bildirim), ilgisine bilinen en son adresinde yapılmalıdır. Bu durumda yapılacak iş, kişinin nüfusa kayıtlı olduğu yerden tebligata yarar adresinin belirlenerek bu adrese tebligat yapılmasıdır⁷⁰. Arsa düzenlemesi (ayırma-birleştirme, parselasyon) işlemleri, bizzat muhatabına tebliği gereken nitelikte işlerden sayıldığından, tebligatın ilgilisi öğrenmiş ise geçerli sayılacağı, ilgisinin öğrendiği tarihin bildirim tarihi olduğu kabul edilmektedir (Tebligat Tüzüğü, Madde: 51). İşlemin yazılı tebliğ edilmediği durumlarda da, ilgisinin bu işlemin varlığını herhangi bir yolla öğrendiğinin kuşkuyla yer bırakmayacak şekilde açık olması durumunda, dava açma süresi, işlemin öğrenildiği tarihten itibaren başlamaktadır.

Yukarıda belirtilen yasa ve yargı kararlarına göre, arsa düzenlemelerinin, **“bir ay süreyle ilgili idarede asılması”** ve **“ayrıca mutat vasıtalarla duyurulması”**, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b maddesi uyarınca imar planlarının ilanı ya da 3402 sayılı Kadastro Kanunu’nun 11. maddesi uyarınca kadastro sonuçlarının ilanı gibi ilgililerine doğrudan bildirim şeklinde kabul edilmemektedir. Bu durumda, arsa düzenlemesine konu taşınmazın iyelerine, yapılacak soruşturmalarla saptanan adreslerinde doğrudan yazılı bildirim yapılması gerekmektedir. Tersisi durumda, düzenleme nedeniyle menfaati ihlal edilen kişiler, arsa düzenlemelerinin iptali için her zaman (bu işlemin varlığını bir şekilde öğrendikleri zamandan itibaren) dava açabileceklerdir.

Aradan yıllar geçtikten sonra, tapu sicilinde kayıtlı taşınmazının arsa düzenlemesine konu olduğunu öğrenen bir kişi, idareye (belediye veya valilik)

⁶⁸ Danıştay 6. Daire Kararı, 29.11.1988, E.1988/1456, K.1988/1497; 6. Daire Kararı, 21.10.1998, E.1997/4802, K.1998/4766

⁶⁹ Danıştay 6. Daire Kararı, 24.10.1994, E.1994/2996, K.1994/3721

⁷⁰ Yargıtay 2. Hukuk Dairesi Kararı, 26.05.1993, E.1993/5022, K.1993/5566

bir dilekçe ile başvurarak eski parseli hakkında bir bilgi (imar durumu, halihazır harita örneği gibi) ister. Belediye tarafından, söz konusu parselin arsa düzenlemesine konu olduğu belirtilerek, ilgisine yeni oluşan parselle ilgili bilgi verilir. Bu bilgiyi edinen taşınmaz iyesinin, arsa düzenlemesi hakkında herhangi bir bilgiye sahip olmadığını iddia etme hakkı bulunmamaktadır⁷¹. Parsel sahibinin ya da yasal temsilcisinin, arsa düzenlemesi yapıldığını öğrendiği tarihten başlayarak 60 gün içinde dava açma hakkı vardır. Bu süreyi geçirmesi halinde dava açma hakkı kaybolur ve yeni durumu kabul etmiş sayılır. Parsel sahibinin ya da yasal temsilcisinin, kadastro veya tapu sicil müdürlüğüne başvurarak aldığı yanıtlar da benzer sonuçlar doğurmaktadır.

Arsa düzenlemesi ile ilgili olarak dilekçeye idarenin süresi içinde bilgi verip vermemesi dava süresini etkilemektedir. Şöyle ki;

1. Eğer, belediye veya valilik kendisine verilen dilekçeyi süresi içinde yanıtlamışsa, dilekçenin ilgisine tebliğinden başlayarak altmış gün içinde dava açılmalıdır,
2. Eğer, dilekçenin verildiği günden başlayarak altmış gün içinde idarece yanıt verilmediği takdirde bu sürenin sona erdiği tarihten itibaren altmış gün içinde dava açılmalıdır,
3. Eğer, arsa düzenlemelerinin iptali için süresi içinde dava açılmamışsa davanın reddine karar verilir (İ.Y.U.Y., Madde: 15/1-b).

Bu nedenle dava açma süresi önemlidir. Dava açma süresi kamu düzenine ilişkin olduğundan, taraflar ileri sürmeseler bile, mahkeme tarafından re'sen ve davanın her aşamasında dikkate alınır.

8.1.5.2. İmar Planlarında Süre Aşımı

Arsa düzenlemeleri belediyelerde belediye encümeni kararı ile yürürlüğe girerken, imar planları için belediye meclisi kararı gereklidir. Nazım ve uygulama imar planları, ilanı gereken düzenleyici işlemler olarak görülmektedir ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Yasası'nın 7/4. maddesine göre, dava açma süresi, ilan edildikleri tarihi izleyen günden başlamaktadır. Özel yasalarında ayrı süre öngörülmeleyen durumlarda davanın altmış gün içinde açılması gerekmektedir.

Özel Kanun olan, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesinde ise, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe giren nazım imar planı ve uygulama imar planının, onay tarihinden başlayarak bir ay süre ile ilan edileceği, bu süre içinde planlara itiraz edilebileceği; belediye başkanlığınca belediye meclisine

⁷¹ Danıştay 6. Daire Kararı, 13.12.1990, E. 1990/1169, K. 1990/2609

gönderilen itirazların ve planların on beş gün içinde incelenerek kesin karara bağlanacağı belirtilmektedir.

Yukarıda sözü edilen 3194 ve 2577 sayılı Yasa kuralları birlikte değerlendirildiğinde, imar planlarına karşı 2577 sayılı yasanın 11. maddesi kapsamında başvuru için özel bir yasa olan 3194 sayılı Yasanın 8/b maddesi ile özel bir itiraz süresi getirildiği anlaşılmaktadır.

Bu durumda, imar planlarına karşı;

1. Bir aylık askı süresi içinde itiraz edilmemesi durumunda, son ilan tarihinden başlayarak altmış gün içinde dava açılabileceği gibi,
2. Bir aylık askı süresi içinde 2577 sayılı Yasanın 11. maddesi kapsamında başvuruda bulunulması (itiraz edilmesi) ve bu başvuruya idari dava açma süresinin başlangıç tarihi olan son ilan tarihini izleyen günden itibaren altmış gün içinde yanıt verilmeyerek isteğin reddedilmiş sayılması durumunda, bu tarihi izleyen altmış gün içinde dava açılabileceği ya da,
3. İlgilisince bir aylık askı süresi içinde yapılan itiraza, son ilan tarihini izleyen günden başlayarak altmış gün içinde yanıt verilmekle beraber isteğin reddedilmesi durumunda, bu yanıt tarihini izleyen günden başlayarak altmış günlük dava süresi içinde idari dava açılabileceği,

sonucu ortaya çıkmaktadır⁷².

Sözü edilen üç farklı durumdan herhangi birine girmekle beraber, belirtilen süre içinde idari dava açılmadığı takdirde, süre aşımı nedeniyle davanın esastan incelenmesi olanağı bulunmadığından dava reddedilir⁷³.

İmar planlarının iptaline ilişkin yukarıda belirtilen süreler geçirildikten sonra da, imar planlarının iptali istenebilir. İ.Y.U.Y.'nın 7. maddesinin dördüncü fıkrası ile tanınan bu ayırık (istisnai) hak, imar planlarının uygulandığı durumlarda kullanılma olanağına sahiptir. Yani, imar planlarına karşı dava açma süresini geçirmiş olsalar bile, ilgililer, imar planlarının uygulanması üzerine, düzenleyici işlem (imar planı) veya uygulanan işlem (arsa düzenlemesi, kamulaştırma, yapı tatil tutanağı, izale-i şuyu ve benzeri işlem) veya her ikisi aleyhine birden dava açabilirler⁷⁴.

⁷² İstanbul 2. İdare Mahkemesi Kararı, 29.11.2002, E.2002/1594, K.2002/1433

⁷³ İ.Y.U.Y., Madde: 15/1-b

⁷⁴ Danıştay 6. Daire Kararı, 04.02.1992, E.1991/532, K.1992/447; Danıştay İdari Dava Daireleri Genel Kurulu (İ.D.D.G.K.) Kararı, 03.03.1989, E.1988/162, K.1989/18; İ.D.D.G.K. Kararı, 27.03.1998, E.1996/768, K.1998/164

İdari yargı da, düzenleyici işlemlere (imar planlarına) karşı, ilan tarihinden itibaren dava açılabilmesi gibi, bu düzenlemeye dayalı olarak bir işlem tesis edilmesi halinde, dava açma süresi geçmiş olsa bile, düzenleyici işlemin iptali istemiyle uygulama işleminin tabi olduğu dava açma süresi içinde dava açma olanağı getirilmiştir⁷⁵. Ancak bunun tersi geçerli değildir. Yani, düzenleyici işlem olan imar planının iptali istemiyle açılan dava sırasında, bunun uygulayıcı işlemlerle bağlantısının kurulması ve dolayısıyla uygulayıcı işlemlerinde imar planı ile birlikte inceleme kapsamına alınması yargı tarafından kabul edilmemektedir⁷⁶.

Düzenleyici işlemin (imar planının) iptal edilmemiş olması, bu düzenlemeye dayalı işlemin (arsa düzenlemesi, kamulaştırma, 3194 sayılı Yasa'nın 32. ve 42. maddelerine göre alınan encümen kararı, izale-i şuyu ve benzeri işlem) iptaline engel olmaz.

Görülmektedir ki, imar planının uygulanmasına ilişkin işlemlere karşı dava açıldığında, bunların dayanağı olan imar planının da iptali istenebilmektedir⁷⁷. Bu önemli bir fırsattır. Eğer, imar planlarının askıya çıkarıldığı 30 günlük süre içinde itiraz etmediği gibi yasal süreleri de geçirerek dava açma hakkını yitiren kişilerin, imar planına karşı dava açmak için, arsa düzenlemesi, kamulaştırma, yıkım kararı (3194 sayılı Yasa'nın 32. ve 42. maddelerine göre alınan encümen kararı), izale-i şuyu gibi imar planlarının uygulanmasına ilişkin işlemleri beklemeleri gerekmektedir.

Bir arsa düzenlemesinin iptali için dava açıldığında, bu işlemin dayanağı olan imar planının da iptal edilmesi çoğu kez unutulmaktadır. Bu unutkanlık, pek çok kez aleyhte sonuçlar da doğurabilmektedir. Örnek vermek gerekirse, arsa düzenlemesinin hukuka uygun yapılması, ancak imar planlarının hukuka aykırı olduğuna ilişkin güçlü kanıtların bulunması durumlarında, imar planlarının iptalinin istenmemesi halinde, arsa düzenlemesinin iptali de mümkün olmaz. Oysa, arsa düzenlemesi yanı sıra imar planlarının da iptali istenmiş olsaydı, imar planının iptali ile buna dayalı yapılan arsa düzenlemesi iptal ettirilebilirdi. Arsa düzenlemelerinin iptali;

1. yazılı bildirim tarihinden itibaren 60 gün içinde olabileceği gibi,

⁷⁵ Danıştay İ.D.D.G.K. Kararı, 29.09.2000, E.2000/573, K.2000/966

⁷⁶ Danıştay 6. Daire kararı, 22.05.1997, E.1996/3315, K.1997/2435; 6. Daire Kararı, 18.03.1998, E.1998/1040, K.1998/1622

⁷⁷ Danıştay İ.D.D.G.K. Kararı, 17.01.1997, E.1995/136, K.1997/3; İ.D.D.G.K. Kararı, 08.01.1999, E.1997/369, K.1999/1

2. 3194 sayılı Yasanın 19. maddesinin birinci fıkrasında, “...**imar planlarına göre parselasyon planları yapılıp, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır**” kuralı gereği, taşınmaz iyelerinin bir aylık askı ilanı ile birlikte de,

istenebilir.

Parselasyon planlarına askı süresi içinde itiraz edilmesi ve dava açma süreci imar planlarında belirtildiği şekilde yürümektedir. Burada bilinmesi gereken önemli nokta şudur; arsa düzenlemesi işlemi ilgililerine yazılı olarak tebliğ edilmemiş bile olsa, taşınmaz iyelerinin parselasyon planına bir aylık askı süresi içinde itiraz etmeleri durumu, itiraz edenlerin, arsa düzenlemesi işlemin varlığını herhangi bir kuşkuya yer bırakmayacak şekilde öğrenmiş biçiminde kabul edilmektedir.⁷⁸

İlgilisi parselasyon planlarına bir aylık askı süresi içinde itiraz etmemiş olsaydı, daha önce açıklandığı üzere, belirtilen işlemi kuşkuya yer bırakmayacak şekilde bir yolla öğreneceği zamana kadar, dava açma hakkı saklı kalacaktı. İlan süresi içinde yapılacak itirazın ardından dava açma süresini geçirmemek için, imar planlarına karşı yapılan itiraz ve dava açma sürecinin bilinmesi gerekmektedir. Tersine durumda, uygulama işlemine karşı açılan davada süre aşımı bulunması halinde, yalnız uygulama işlemi değil aynı zamanda düzenleyici işlemin (imar planının) iptali istemi de süre aşımı nedeniyle reddedilebilecektir.

ÖRNEK;

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 06.09.1996 gün ve 928 sayılı kararla uygun bulunan 10.10.1996 onanlı ve 1/5000 ölçekli İstanbul Metrosu 4. Levent – Ayazağa Metro Güzergahı ve Triyaj Planı Nazım İmar Planının iptali istemiyle İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ) tarafından açılan dava da, İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 29.11.2002 tarihli ve E. 2002/1594, K.2002/1433 sayılı kararıyla, davanın süresinde açılmadığı gerekçesiyle davanın reddi kararı verilmiştir.

Buna göre;

1. Nazım İmar planının 30 günlük ilan tarihi; 04.11.1996 – 04.12.1996

⁷⁸Danıştay 6. Daire Kararı, 25.10.1990, E. 1989/1352, K. 1990/1920; 6. Daire Kararı, 18.02.1998, E.1997/1582, K.1998/893; 6. Daire Kararı, 20.04.1999, E.1998/1839, K.1999/2054

2. Plana itiraz tarihi; 20.11.1996

3. Belediyenin itiraza yanıt vermesi gereken son tarih.....; 05.02.1997

4. İTÜ'nün dava açması gereken son tarih; 05.04.1997

Nazım imar planının iptali konusunda yukarıda belirtilen sürelerle uyulmadığı takdirde dava süre yönünden reddedilir. Bu gerçeğe karşın, yapılan işlemler şöyledir;

- *Büyükşehir Belediye Meclisince itirazın reddi;06.06.1997*
- *Büyükşehir Belediye Meclisi kararının İTÜ'ne bildirilmesi yazısı; 14.08.1997*
- *Büyükşehir Belediye Meclisi kararının İTÜ'ne tebliği;..... 26.08.1997*
- *İTÜ tarafından plan iptal davasının açıldığı tarih;..... 20.10.1997*

8.1.6. Husumet

İdari yargılamada “**ehliyet**” daha çok davacı bakımından, “**husumet**” ise davalı bakımından önem taşımaktadır. Arsa düzenlemelerinin iptali davasının bir “hasıma” karşı açılması gerekir. Bu açıdan, husumetin kime yöneltileceğinin bilinmesi gerekmektedir.

Bilindiği üzere, belediyelerde arsa düzenlemeleri belediye encümeni kararı ile yürürlüğe girmektedir. Bununla birlikte, arsa düzenlemesinin iptali konusunda açılacak davada husumetin belediye encümenine yöneltilmesi olanaksızdır. Çünkü, belediye encümeni, belediye tüzel kişiliğini temsile yetkili bir organ değildir. Belediyelerde temsil yetkisi, yürütme organı olan belediye başkanlığıdır ve belediye yönetimi adına irade açıklama ve onu temsil yetkisi de ona aittir. Bu nedenle, belediyelere karşı açılacak davalarda husumetin belediye başkanlığına yöneltilmesi gerekmektedir. İl encümeni konusunda da benzer bir durum vardır ve husumet valilik makamına yöneltilmelidir. Ayrıca, belediye encümeni veya il encümeni yanı sıra, işlemi yapan görevlilere ve kişilere de husumet yöneltilemez⁷⁹.

8.1.7. İdari Yargılama Usulü Yasası'nın 3. Ve 5. Maddelerine Uygunluk

2577 sayılı Yasanın 3. maddesi idari davaların açılmasını, 5. maddesi ise aynı dilekçe ile dava açılacak durumlar ile her idari işlem aleyhine ayrı ayrı dava

⁷⁹ SANCAKDAR, 1996: 190, YILMAZ, 2002: 184

açılması konularını düzenlemektedir. Yasanın 3. maddesinin birinci fıkrasında, idari davaların idare mahkemesi başkanlığına hitaben yazılmış imzalı bir dilekçe ile açılacağı, ikinci fıkrasında ise, dilekçelerde tarafların ve varsa vekillerinin veya temsilcilerinin ad, soyad, unvan ve adreslerinin, davanın konusu ve sebepleri ile dayandığı delillerin, davaya konu olan idari işlemin yazılı bildirim tarihinin gösterileceği belirtilmiş, üçüncü fıkrasında da dava konusu kararın ve belgelerin asılları veya örneklerinin dava dilekçesine ekleneceği, dilekçeler ile bunlara ekli evrakın örneklerinin karşı taraf sayısından bir fazla olacağına yer verilmiştir.

Yukarıda belirtilen kurallara uygun olmayan dava dilekçesinin, 2577 sayılı Yasanın 15/1-d maddesi gereğince, kararın tebliği tarihinden başlayarak 30 gün içinde, yasanın 3. maddesine uygun şekilde düzenlenerek eksikliklerinin giderilmesinden sonra harç alınmaksızın yeniden dava açılmak üzere reddine, aynı maddenin beşinci fıkrası uyarınca aynı yanlışlıklar tekrar yapıldığı takdirde davanın reddedileceği konularının duyurulmasına ve dilekçe örneğinin davacıya geri verilmesine, davanın yenilenmemesi durumunda, yargılama giderlerinin davacı üzerinde bırakılmasına karar verileceği belirtilmiştir.

8.2. ESAS YÖNÜNDEN İNCELEME

Ön koşullar bakımından eksik bulunmayan davada, bu kez, işlemin özüne (esasına) ilişkin incelemeye geçilir. Arsa düzenlemelerinin esas yönünden incelenmesinde, hukuka aykırılık nedenleri ve hangi açılardan idari işlemin iptal edileceği sorularının yanıtları aranır.

Esas yönünden inceleme;

- 1) Yetki,
- 2) Şekil,
- 3) Sebep,
- 4) Konu ve
- 5) Maksat

yönlerinden biri ile hukuka aykırı olup olmadığı şeklinde yapılır.

8.2.1. Yetki Yönünden Hukuka Aykırılık

Arsa düzenlemelerini onaylama ve yürürlüğe koyma yetkisi, daha önce açıklandığı üzere, belediye ve mücavir alan sınırları içinde “belediye

encümeni” dışında ise **“il encümeni”**ne aittir. Bu yetki, bir başka mercii veya makama devredilemez. Örneğin, belediyelerde belediye encümeni dışında belediye başkanı ya da belediye meclisi arsa düzenlemelerini onaylayamaz ve yürürlüğe koyamaz. Ters durumda işlem iptal edilir. Kaldı ki, belediye encümeni kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren arsa düzenlemeleri belediye meclisi tarafından alınacak bir karar ile ortadan kaldırılamaz ve iptal edilemez⁸⁰. Ayrıca, yetkisiz bir makamın aldığı bir kararın, sonradan yetkili makamca da benimsenmiş ve onaylanmış olması, işleme sağlık kazandırmaz⁸¹.

Dolayısıyla, arsa düzenlemeleri konusundaki uyumsuzlukların esasını belediye encümeni ya da il encümeni kararları oluşturmaktadır. Bu kurullardan başka mercii ve makamların vermiş olduğu kararlar hukuken geçerli değildir. Bununla birlikte, bu kurulların kararlarının iptal edilmeleri halinde arsa düzenlemesi işleminin hukuksal dayanağı da kalmamaktadır⁸².

8.2.2. Şekil (Usul=Biçim) Yönünden Hukuka Aykırılık

İdari işlemin varlığının kanıtlanması ve o işlemin hangi makam veya mercii tarafından ve nasıl yapılmış olduğu, ancak şeklinden anlaşılır⁸³. Şekil ile bir idari işlemin hukuken geçerlik kazanması için, işlemlerin nasıl ve ne şekilde yapılacağını öngören düzenlemelerin kural niteliğinde ve yazılı biçimde olması gerekir⁸⁴. 3194 sayılı İmar Kanunu kuralları emredici niteliktedir, herkesi bağlar ve mahkemelerce de kendiliğinden göz önünde bulundurulur⁸⁵. Arsa düzenlemelerinin hangi sıra ile ve ne şekilde yapılacağı, İmar Kanunu'nun 18. maddesinde ve buna ilişkin çıkarılan uygulama yönetmeliğinde açıklanmıştır. Belirtilen şekle uyulmazsa yapılan işlemler hukuka aykırı olur. Örneğin; düzenlemenin, binalı veya binasız arazi ve arsaların plan ve yürürlükteki kurallara uygun şekilde yapılaşmaya veya diğer tespit edilmiş kullanım şekillerine uygun duruma getirilmesi amacıyla yapılması; plan ve mevzuata göre korunabilecek yapıların tam ve şüysüz bir parsele rastlatılması, ancak bina sahibine tahsis edilecek miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuksal nedenlerle bağımsız parsel verilememesi durumunda, bu parsellerin yerine olabildiğince aynı koşullara ve değere sahip şüyulu parsel verilebileceği; düzenleme ortaklık payının yasada belirtilmeyen yerler için kullanılmaması; düzenleme alanının boyutlarının doğru tanımlanması; düzenlemeye giren taşınmazların (ihdas edilecek yerler dahil) tamamının

⁸⁰ Danıştay 6. Daire Kararı, 22.12.1998, E.1998/549, K.1998/569

⁸¹ YILMAZ, 2002: 192

⁸² Danıştay 6. Daire Kararı, 21.11.1988, E.1988/2044, K.1988/1481

⁸³ YILMAZ, 2002: 195

⁸⁴ SANCAKDAR, 1996: 197

⁸⁵ Yargıtay 15. Hukuk Dairesi Kararı, 11.04.2001, E.2000/5678, K.2001/1870

tapuda kayıtlı olması, dağıtım dışı alan bırakılmaması, gibi konular şekle ilişkin konulardır.

Yukarıda belirtilen “**şekil unsuru**”na pek çok örnek verilebilir;

- Düzenleme sınırının yol ekseninden geçirilmesi gerektiği⁸⁶,
- yeni oluşan imar parsellerinin olabildiğince (mümkün mertebe) aynı yerde veya yakınındaki eski parsellere tahsisinin sağlanacağı⁸⁷,
- kamu tesisleri arsalarının düzenlemeye giren tüm parsellerin alanları oranında pay verilerek hisselendirileceği⁸⁸,
- taşınmazların eksiksiz biçimde düzenlemeye dahil edilmeleri⁸⁹,
- düzenleme ortaklık payının doğru hesaplanması, DOP hesabı yapılmadan %40 kesintiye hak kazanılmayacağı⁹⁰,
- paylı taşınmazlarda aynı hisseye sahip kişilere, farklı yüz ölçümlere sahip imar parsellerinin verilemeyeceği⁹¹,
- düzenlemeye giren parseller ve dağıtım alanları doğru bir şekilde belirlenmeden düzenleme ortaklık payının alınamayacağı⁹²,
- aynı yerden parsel tahsisinin olanaklı olup olamayacağının gözetilmesi gerektiği⁹³,
- davanın konusunu parselasyon işleminin oluşturması nedeniyle imar planı irdelenerek karar verilemeyeceği⁹⁴,
- düzenlemeye giren parseller ile düzenleme sonrası oluşan parseller arasında değer farkının olmaması gerektiği⁹⁵,
- düzenleme ortaklık payının, düzenleme kapsamındaki tüm parsellerden eşit bir şekilde düşülmesi⁹⁶,
- belediyelerin başka parsellerdeki hisselerini birleştirmek için 3194 sayılı Yasanın 18. Maddesine göre parselasyon yapamayacakları⁹⁷,
- ifraz ve tevhit işleminin istek üzerine yapılması durumunda, ilgili taşınmazın hissedarlarının tümünün olurunun alınması⁹⁸,

⁸⁶ Danıştay 6. Daire Kararı, 08.03.1990, E. 1988/2108, K. 1990/286

⁸⁷ Danıştay 6. Daire Kararı, 21.05.1990, E.1989/239, K.1990/1008, 6. Daire 28.01.1999, E.1998/426, K.1999/479

⁸⁸ Danıştay 6. Daire Kararı, 25.06.1990, E. 1989/2266, K. 1990/1426

⁸⁹ Danıştay 6. Daire Kararı, 11.04.1991, E.1990/3016, K.1991/781

⁹⁰ Danıştay 6. Daire Kararı, 22.10.1991, E.1990/5, K.1991/2101

⁹¹ Danıştay 6. Daire Kararı, 05.10.1993, E.1993/2471, K.1993/3934

⁹² Danıştay 6. Daire Kararı, 13.06.1994, E.1993/3088, K.1994/2443

⁹³ Danıştay 6. Daire Kararı, 21.01.1998, E.1997/810, K.1998/460

⁹⁴ Danıştay 6. Daire Kararı, 26.11.1998, E.1997/6950, K.1998/5903

⁹⁵ Danıştay 6. Daire Kararı, 17.01.2000, E.1998/6414, K.2000/106

⁹⁶ Danıştay 6. Daire Kararı, 19.12.2002, E.2001/6392, K.2002/6191

⁹⁷ Danıştay 6. Daire Kararı, 28.04.1994, E.1994/335, K.1994/1679

⁹⁸ Danıştay 6. Daire Kararı, 17.05.1995, E.1995/10, K.1995/1984; İ.D.D.G.K Kararı, 28.06.1996, E.1994/767, K.1996/395

- 2981 sayılı Yasanın 10/c maddesi uyarınca yapılan parselasyon işlemi sonucunda hissesinden fazla yer işgal etmek suretiyle inşa edilen imar mevzuatına aykırı yapıların korunması amacıyla hisseyi aşan oranda yer tahsis edilemeyeceği⁹⁹,
- kamuya taşınmaz kazandırılması amacıyla parselasyon işlemi yapılamayacağı¹⁰⁰,
- 2981 sayılı Yasa uyarınca bedele dönüştürme işleminin küçük oranlarda hisseli taşınmazlar oluşturmayı önlemek ve bu gibi taşınmazlarda ferdileşmeyi sağlıklı bir duruma getirmek amacıyla yönelik uygulamalar olduğu ve parselasyon işlemlerinde büyük miktardaki hissenin küçük hisseler halinde imar parsellerine dağıtılıp bedele dönüştürülmesinin mevzuata uygun olmadığı¹⁰¹,
- 2981 sayılı yasa uyarınca ifraz işlemi yapılamayacağı, ifraz işleminin diğer paydaşların oluru ile 3194 sayılı Yasa uyarınca yapılabileceği¹⁰²

gibi konular ve benzeri durumlarda, yasa ve yönetmelikte belirtilen ve yargı kararları ile açıklık getirilen kurallara aykırı davranıldığında, işlem şekil yönünden iptal edilir.

Belediyeler veya valilikler, gerçekleştirmek istedikleri amaçta haklı olsalar bile, belli durumların oluşması halinde yapacakları işlemlerin usulünü gösteren ve bu konuda yetki veren bir yasa kuralını, bu durumlar oluşmadan başka bir amaç için kullanırlarsa, bu şekil (usul) saptırmasıdır ve hukuka aykırıdır¹⁰³. Yasanın amacından farklı biçimde ve öngörmediği alanlarda kullanılmasıyla oluşan şekil saptırmasına, 3290 - 3366 sayılı Yasalarla değişik 2981 sayılı Yasa uygulamalarında sıkça başvurulmaktadır. İdari işlemin dayanmadığı yasa ve yönetmelik kurallarına göre incelenmesi ve değerlendirilmesi de bir tür şekil saptırmasıdır¹⁰⁴.

İslah imar planı bulunmayan, özel parselasyona tabi tutulmamış, müşterek mülkiyete konu boş parseller de, her paydaşa bağımsız bir imar parselinin verilmesini sağlamak amacıyla, konusu ve uygulama alanı bulunmamasına karşın, 2981-3290-3366 sayılı Yasanın 10/c ve Ek 1. maddelerinin, 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi ile birlikte uygulandığının belirtilmesi ve buna belediye encümeni kararlarında yer verilmesi de bir şekil saptırmasıdır ve hukuka

⁹⁹ Danıştay 6. Daire Kararı, 01.03.1995, E.1994/3927, K.1995/899

¹⁰⁰ Danıştay 6. Daire Kararı, 21.01.1998, E.1997/384, K.1998/438

¹⁰¹ Danıştay 6. Daire Kararı, 25.03.1998, E.1997/2233, K.1998/1152

¹⁰² Danıştay 6. Daire Kararı, 19.10.1998, E.1997/5447, K.1998/4661

¹⁰³ YILMAZ, 2002: 197

¹⁰⁴ Danıştay 6. Daire Kararı, 19.10.1998, E. 1997/5447 K. 1998/4661; 6. Daire Kararı, 19.10.1999, E.1998/2000, K.1999/4906; 6. Daire Kararı, 19.06.2003, E.2002/3649, K.2003/4059

aykırıdır¹⁰⁵. Şeklen hukuka aykırı olan bu tür uygulamalar, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün hoşgörülü davranışları nedeniyle yıllardır tapu siciline tescil edilmektedir¹⁰⁶.

Ayrıca, idari işlemler arasındaki nitelik farklılıklarının yargı kararları ile ortaya çıkarılmasına ve açıklanmasına karşın, bu konular, idarelerce yapılan düzenlemeler sırasında yeterince gözetilmemektedirler. Örneğin, 2981-3290-3366 sayılı yasanın 10/c uygulaması bir idari işlemdir. Buna karşılık, yasanın 10/b maddesine göre yapılan uygulamalar ise **“bir kadastro işlemi”**dir ve her iki duruma karşı itiraz şekilleri farklıdır. Buna karşın, belediyeler, encümen kararlarında bir arsa düzenlemesi işleminin, aynı anda her iki maddeye de dayandığını rahatlıkla söyleyebilmektedirler¹⁰⁷.

8.2.3. Sebep Yönünden Hukuka Aykırılık

Sebep unsuru, idari işlemin dayanağı ve idareyi böyle bir işlem yapmaya yönelten hukuksal ve eylemsel nesnel etkenlerdir.

22.11.2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nda (TMK), **“...Taşınmaz mülkiyet hakkının kamu yararı için kısıtlanması, özellikle...toprağın iyileştirilmesine veya bölünmesine...veya yapıya özgü arsaların birleştirilmesine...ilişkin mülkiyet kısıtlamaları, özel kanun hükümlerine tabidir...”** denilmektedir (Madde: 754). Arsa düzenlemeleri ile ilgili özel kanun ise 3194 sayılı İmar Kanunu'dur. Ayrıca, Tapu Sicil Tüzüğü'ne göre, **“kesinleşmiş imar parselasyon planlarıyla ada dağıtım cetvelleri, maliklerinin rızası alınmadan re'sen tescil edilir”** (Madde: 27). Türk hukuk sistemine göre, arsa düzenlemelerinin hukuksal dayanağı, yani sebebi, 3194 sayılı İmar Kanunu'dur (Madde: 18). Benzer şekilde, 2981-3290-3366 sayılı Yasanın 10/c ve Ek 1. maddeleri de ıslah imar planı uygulamalarının hukuksal dayanağını oluşturmaktadır. Belirtilen yasa kurallarının uygulanmasının sebebini ve dolayısıyla dayanağını 1/1000 ölçekli planlar oluşturmaktadır.

Arsa düzenlemesi işleminin hukuken geçerli olmayan bir plana dayanması, sebep unsuru yönünden bir iptal nedenidir¹⁰⁸. Örnek vermek gerekirse, sit ilan edilen yerlerde, koruma bölge kurullarından uygun görüş alınmadan (2863

¹⁰⁵ Danıştay 6. Daire Kararı, 24.02.1999, E.1998/1233, K.1999/1112

¹⁰⁶ Danıştay 6. Daire Kararı, 11.10.1989, E.1989/265, K.1989/1913; 6. Daire Kararı, 05.03.1993, E.1992/1205, K.1993/826; 6. Daire Kararı, 17.11.1998, E.1998/2193, K.1998/5507; 6. Daire Kararı, 24.02.1999, E.1998/1233, K.1999/1112

¹⁰⁷ Yargıtay 17. Hukuk Dairesi Kararı, 15.04.1997, E.1997/1542, K.1997/2173; Danıştay 6. Daire Kararı, 04.02.1999, E.1998/724, K.1999/563

¹⁰⁸ Danıştay 6. Daire Kararı, 18.10.1994, E.1994/183, K.1994/3626

sayılı yasa, m. 17), onaylanan ve yürürlüğe konulan imar planlarına göre yapılan uygulamalar sebep yönünden iptal edilirler. Veya, turizm koruma veya gelişim bölgelerinde veya turizm merkezlerinde Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanmadan (2863 sayılı Yasa, m. 8), belediyeler veya valiliklerce doğrudan yapılarak yürürlüğe konulan imar planları da usulüne uygun yapılmadıklarından dolayı, buna dayalı düzenlemelerin iptaline neden olabilirler.

04.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 6. maddesinin son fıkrasında kamulaştırma işlemlerinin **"...onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre..."** yapılması gerektiği belirtilmiştir. Bu durumda, onaylı imar planı bulunmadan idarelerin kamulaştırma yapmaları olanaksızdır¹⁰⁹. Tersine bir uygulama, kamulaştırmanın iptaline yol açabilir.

İmar Kanunu'nun 18. maddesinin altıncı fıkrasında, **"...herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak bu hüküm, o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez..."** denilmektedir. Bu kural gereği, imar planı ile yeni bir düzenleme yapılması olanağı yaratılmadan, idarece aynı plan temel alınmak suretiyle ve herhangi bir hukuksal gerekçe de bulunmadan ikinci kez parselasyon yapılması, sebep unsuru yönünden hukuka aykırılık nedenidir¹¹⁰.

2981-3290-3366 sayılı Yasa kapsamındaki yapılara, ruhsat ve kullanma izni verilmesi işlemlerinin, bir kereye özgü uygulanması öngörülmüş ve bundan sonraki uygulamaların ıslah imar planlarını geliştiren imar planlarına göre yapılması hükme bağlanmıştır (Madde: 20). İlçe belediyeleri, ıslah imar planlarını bir kez uyguladıktan sonra imar planlarını yapmak yerine ve Büyükşehir Belediyelerinin denetiminden de kaçarak (Madde: 14), ıslah imar planlarını sıkça değiştirmişlerdir. Kişisel rant uğruna yaz boz durumuna gelen ıslah imar planlarındaki değişiklikleri önlemek için, Danıştay tarafından, **"...ıslah imar planında, varsa mevcut hatanın giderilmesine yönelik değişiklik yapılması dışında, ıslah imar planı tadilatı adı altında değişikliğe konu edilmesinin olanaksız olduğuna..."** karar verilmiştir¹¹¹. Yargının vermiş olduğu bu kararlara rağmen, ıslah imar planlarında sebep unsuru yönünden hukuka aykırı değişikliklerin ve buna dayalı yeni düzenlemelerin ardı arkası kesilmemiş, ayrıca bu düzenleme sonuçları herhangi bir engelle karşılaşmadan, kadastro ve tapu sicil müdürlükleri tarafından tapu

¹⁰⁹ Danıştay 6. Daire Kararı, 23.06.1993, E.1993/556, K.1993/2592

¹¹⁰ Danıştay 6. Daire Kararı, 04.04.2000, E.1999/1215, K.2000/1847

¹¹¹ Danıştay 6. Daire, 19.09.1996, E.1995/7412, K.1996/3658; 6. Daire Kararı, 24.12.1997, E.1997/689, K.1997/5115; 6. Daire Kararı, 22.11.1999, E.1998/5008, K.1999/5915

kütüğüne tescil de edilmişlerdir. Bu uygulamalar, bir idari işlemin sebep unsuru bakımından hukuka aykırı olmasının idareleri hiç ilgilendirmediğinin bir delilidir.

Öğretide¹¹², iptal davalarında, işlemin yapıldığı tarihteki duruma göre karar verilmesi gerektiği belirtilmekle birlikte, son yıllarda, Danıştay tarafından, dava devam ederken hukuka aykırılığın giderilmesi durumunda, davaya neden olan sebebin ortadan kalkması halinde, iptal kararı verilemeyeceğine ilişkin kararlar alınmaktadır. Bu durum, **“...idarenin hukuk düzeninde değişiklik yaratan idari işlemlerinin yasal dayanaklarının bulunması ve idari yargı denetimi sırasında da bu dayanağın ortaya konulmasının zorunlu olduğu...”** şeklinde açıklanmaktadır¹¹³.

8.2.4. Konu Yönünden Hukuka Aykırılık

Bir idari işlemin doğuracağı hukuksal sonuç, o işlemin konusunu oluşturur¹¹⁴. Dolayısıyla, idari işlemin veya kararın konusu imkansız veya meşru değilse, konu unsuru yönünden hukuka aykırılık söz konusudur¹¹⁵.

Örneğin, **“işlemin hukuksal dayanağının olmaması, yasanın yasakladığı bir konuda karar alınması, belli amaç için konulan kuralın uygulama alanının genişletilmesi”** gibi durumlar konu unsuru yönünden hukuka aykırılık nedenleridir. İdari hukuk açısından **“sebep”** ve **“konu”** unsurları birbirleriyle yakından ilgilidir ve çoğu kez, bu iki unsur tek unsur gibi birlikte de değerlendirilmektedirler.

8.2.5. Amaç (Maksat) Yönünden Hukuka Aykırılık

İdari işlem ve kararların tek amacı **“kamu yararı”**dır. Kamu yararı, idare hukukunun mülkiyetin edinilmesi ve kullanılmasını sınırlandırma açısından önem verdiği bir unsurdur. Bu anlamıyla kamu hizmetinin amacı ve maddi temelidir ve kişilerin oluşturduğu toplumun varlığını sürdürmesine ilişkin bir çıkardır. Yasa koyucu tarafından ortaya konulan bazı unsurlarla belirlenmektedir ve zamana, hizmetin türüne ve duyulan gereksinmeye göre değişmektedir¹¹⁶.

Arsa düzenlemesi, imar planlarının uygulanmasıyla planlı ve düzenli yerleşmenin oluşması ve yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre koşullarına

¹¹² SANCAKDAR, 1996: 211, YILMAZ, 2002: 189

¹¹³ Danıştay 6. Daire Kararı, 13.06.1994, E.1993/3010, K.1994/2444

¹¹⁴ SANCAKDAR, 1996: 203

¹¹⁵ YILMAZ, 2002: 190

¹¹⁶ Yargıtay 1. Hukuk Dairesi Kararı, 27.06.2001, E.2001/7509, K.2001/7736

uygunluğunun sağlanması açısından kamu yararını koruyan ve gözetilen bir işlemdir. Arsa düzenlemeleriyle, toplumun sağlayacağı fayda kişilerin uğrayacağı zarardan fazladır ve bu işlem kamu düzeninin korunması ve sağlanması amacıyla yapılmaktadır.

8.3. İDARİ YARGIDA YÜRÜTMENİN DURDURULMASI

Danıştay'da ve idare mahkemelerinde dava açılması, dava edilen idari işlemin yürütülmesini durdurmaz. Bununla birlikte, Danıştay ve idare mahkemeleri, idari işlemin uygulanması durumunda;

1. Giderilmesi (telafisi) güç ve olanaksız zararların doğması,
2. İdari işlemin açıkça hukuka aykırı olması,

koşullarının birlikte gerçekleşmesi halinde, gerekçe göstererek yürütmenin durdurulmasına karar verebilirler¹¹⁷.

Dava açmakla çıkarlarını tam olarak güvence altına alamayan bireyin, idarenin denetlenmesi ve keyfiliğin önlenmesi için etkin bir yol olarak istediği¹¹⁸ yürütmenin durdurulması kararı, anayasanın 128. ve 2577 sayılı Yasanın 28. maddesine göre bir yargı kararıdır¹¹⁹ ve idarenin, esas kararın verilmesini ve bu karar temyiz edilmiş veya kararın düzeltilmesi yoluna başvurulmuş ise verilecek kararı beklemesi, bu yolla verilen yürütmenin durdurulması kararını sürüncemede bırakması, savsaklaması ve etkisiz kılması gibi seçenekleri bulunmamaktadır. Bunun tersini düşünmek, yargı kararlarını önemsememek, devleti hukukun dışına, üstüne çıkarmak anlamına gelmektedir. Dolayısıyla idare, yürütmenin durdurulması kararı verildikten sonra hiçbir şey olmamış gibi davranamaz¹²⁰.

Danıştay ve idare mahkemeleri kararlarına göre işlem kurulmayan veya eylemde bulunulmayan durumlarda, idare aleyhine Danıştay ve idari mahkemede maddi ve manevi tazminat davası açılabilir. Mahkeme kararlarının otuz gün içinde kamu görevlilerince kasten yerine getirilmemesi halinde, ilgilisi, idare aleyhine dava açabileceği gibi, kararı yerine getirmeyen kamu görevlisi aleyhine de tazminat davası açabilir. İlgilisinin, yürütmenin durdurulması kararını yerine getirmeyen kamu görevlisinin sorumluluğu

¹¹⁷ Anayasa, Madde. 125/4, İ.Y.U.Y., Madde: 27

¹¹⁸ YILMAZ, 2002: 207

¹¹⁹ Danıştay İ.D.D.G.K. Kararı, İtiraz No: 1997/612

¹²⁰ Danıştay 6. Daire Kararı, 09.10.1996, E.1995/7076, K.1996/4029; 2. Daire Kararı, 01.10.1997, E.1995/3144, K.1997/2063

yönüne gidebilmesi için, açmış olduğu iptal davasının sonucunu beklemesine gerek yoktur¹²¹.

İdarenin tüm işlem ve eylemlerinde hukukun egemen olması, tüm etkinliklerin hukuk kurallarına uygun yürütülmesi anayasal bir görev olduğuna göre, bu uygunluğu sağlayacak olan yargı kararlarına uyulmaması, Türk Ceza Kanunu'nun 228. maddesinde de belirtildiği üzere, “...**memuriyet görevini suistimal eden ve yasanın belirlediği dışında keyfi işlem yapan, yapılmasını emreden veya ettirenlerin...**” cezalandırılması demokratik, sosyal, hukuk devleti olmanın da bir gereğidir.

Görülmektedir ki, yargı kararlarının uygulanmaması hem bir iptal nedeni hem de ağır hizmet kusuru oluşturmaktadır. Bir hukuk devletinde, idarenin yargı kararını kendiliğinden uygulaması temel bir ilkedir ve bunun tersi davranışların hoş görülmesi de olanaksızdır.

8.4. BİLİRKİŞİLİK KURUMU

2577 sayılı Yasanın 31. maddesinin gönderme yaptığı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nda (Madde: 275) bilirkişi incelemesine, dava ile ilgili olup çözümü hakim tarafından bilinmeyen **özel ve teknik bilginin gerekli olduğu durumlarda** başvurulacağı belirtilmiştir¹²². Bir uyuşmazlığı çözmek için gerekli olan özel ve teknik bilgiyi sağlamak amacıyla görevlendirilen bilirkişilerce düzenlenen raporların sonuçları, davayı sona erdirecek nitelikte bir işlem değildir¹²³. Çünkü, kararı bağımsız mahkeme verecektir.

Nedenleri ve gerekçeleri somut bir şekilde ortaya koymayan, kanaate dayalı bilirkişi raporları da eksiz ve yetersiz olarak değerlendirilmekte ve davada etkili olamamaktadırlar¹²⁴. Bu yüzden, bilirkişilerin konunun uzmanı, ehil ve şaibesiz kişilerden olmaları ve çalışmalarını titiz ve eksiksiz biçimde yerine getirmeleri istenmektedir.

Arsa düzenlemeleri ile ilgili uyuşmazlıklar, bilirkişi incelemesi yaptırmakla çözümlenmesi zorunlu, özel ve teknik bilgiyi gerektiren özellikler taşımaktadır. Ayrıca, arsa düzenlemesinin, “**kişisel istismara ve manipülasyonlara açık bir alan**” olduğundan bilirkişi seçiminde son derece dikkatli olunması salık verilmektedir¹²⁵.

¹²¹ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi Kararı, 28.04.1997, E.1997/3580, K.1997/4144

¹²² Danıştay 6. Daire Kararı, 02.11.1994, E.1994/1387, K.1994/3872; 9. Daire Kararı, 19.02.1998, E.1997/3912, K.1998/669

¹²³ Danıştay 9. Daire Kararı, 11.02.1998, E.1997/3926, K.1998/452

¹²⁴ Danıştay 6. Daire Kararı, 21.10.1994, E.1994/1202, K.1994/3716

¹²⁵ YILMAZ, 2002: 222

Öznel ve kişisel nitelikte bir işlem olan arsa düzenlemelerinin, yürürlükteki kurallara uygun biçimde yapılıp yapılmadığının tek denetim yolu idari yargıdır. Bu nedenle, taşınmaz iyeleri, menfaatlerinin ihlal edildiği gerekçesiyle idari yargıda “**hak**” aramakta, yargı yerince iptal kararı verilmesi halinde, işlem den önceki duruma dönülmektedir. Dolayısıyla, iptal kararı, işlemi yapıldığı tarihten başlayarak ortadan kaldırmakta ve böylelikle idarenin, yargı yoluyla hukuka uygun işlem tesis etmesi sağlanmaktadır.

Bu süreçte, yalnız bilirkişilerin değil aynı zamanda idarelerde görevli harita mühendislerinin de, yasa ve yönetmelik kurallarını ve yargı kararlarını tam ve eksiksiz biçimde gözetmeleri; taşınmaz iyelerinin anayasal ve yasal haklarını dikkatli ve titiz çalışmalarla tespit ederek, var olan kuralları herkese eşit ve tutarlı biçimde uygulamaları gerekmektedir.

8.5. ARSA DÜZENLEMELERİNİN İPTAL EDİLMESİNİN SONUÇLARI

Arsa düzenlemesi işlemi (parselasyon planları, ada dağıtım ve tahsis - şüyulandırma - cetvelleri) belediye ve mücavir alan sınırları içinde “**belediye encümeni**”, dışında ise “**il encümeni**” kararıyla onaylanarak yürürlüğe girdiğinden idari niteliktedir ve anılan işlemler hakkındaki usulsüzlük iddialarının çözüm yeri idari yargıdır. Söz konusu kararlar idari yargı tarafından iptal edilmedikçe, arsa düzenlemeleri geçersiz hale gelmez ve buna dayanarak tapu kütüğüne tescil edilen düzenleme sonuçlarının iptali istenemez. Bir başka deyişle, tapuya kaydedilen düzenleme sonuçları, idari yargıda iptal edilerek ortadan kaldırılmadıkça, genel (adli) yargıda tapu kütüğünde gerekli düzeltme yapılamaz¹²⁶.

Arsa düzenlemelerinde son amaç, yapılan işlem üzerinde tüm tarafların uzlaşmalarının sağlanmasıdır. Ters durumda, idari yargı yerince verilen iptal kararı ile birlikte arsa düzenlemesi işlemi yapıldığı tarihten itibaren ortadan kalkar.

İptal kararı geçmişe etkili olarak yürür ve bildiricidir. İptal kararından sonra idare, kararın gereklerine göre hemen işlem tesis etmek zorundadır. Yargı yerince verilen iptal kararı sonucunda işlem den önceki durum geri gelir. İptal kararı, işlemi doğumundan itibaren sona erdirir. Hukuka aykırı işlemin ortadan

¹²⁶ Yargıtay 1. Hukuk Dairesi Kararı, 02.10.1989, E.1989/1651, K.1989/10811; 1. Hukuk Dairesi Kararı, 03.07.1992, E.1992/8159, K.1992/8857; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararı, 09.02.2000, E.2000/1-57, K.2000/83

kalkmasıyla, sakat işlemin yapılmasından önceki duruma dönülür ya da dönülmesi gerekir¹²⁷.

8.5.1. Arsa Düzenlemesi ile Oluşan Tapu Kayıtlarında “Sebebe Bağlılık” Kuralı

Türk Medeni Kanunu’na (TMK) göre, “**taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tapu kütüğüne tescille olmaktadır**” (TMK, Madde: 705). Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması da resmi şekilde düzenlenmesine bağlıdır (TMK, Madde: 706). Taşınmaz mülkiyetini nakleden (aktaran) sözleşmeleri yapmaya tapu sicil müdürü veya memuru yetkilidir (Tapu Sicil Tüzüğü, Madde: 16). Tapu sicil müdürlüğünde yapılacak resmi şekil sırasında düzenlenecek sözleşme bir kanıt koşulu değil, bir geçerlilik koşuludur ve buna uyulmaması sözleşmenin ve dolayısıyla işlemin geçersizliği sonucunu doğurmaktadır.

Tapu kütüğünde tescilin aynı bir sonuç doğurabilmesi için geçerli bir hukuksal sebebe dayanması gerekmektedir¹²⁸. Taşınmaz mülkiyetini aktaran sözleşmeler sebebe bağlıdır¹²⁹. Sebep var olmadıkça mülkiyetin aktarılmış olması düşünülemez¹³⁰.

Türk hukuk sistemi, tapu kaydının oluşmasında, “**sebebe bağlılık**” kuralını kabul etmiştir. Bunun bir sonucu olarak, tapu kaydının “**sağlıklı**” olması için dayanağını oluşturan “**sebebin**” geçerli olması zorunludur. Arsa düzenlemelerinde, tapu kaydının dayanağı olan sebep;

1. İsteğe bağlı olmayan ve re’sen tescil edilen düzenlemelerde, “belediye encümeni” veya “il encümeni” kararı,
2. İsteğe bağlı olan ve düzenlemeye konu parsellerin iyelerinin tamamının yazılı oluru ile tescil edilen düzenlemelerde ise, belediye encümeni veya il encümeni kararı alınmış olsa da, tapu memuru önünde düzenlenen ve imzalanan “resmi senet”tir

ve bu belgeler herhangi bir nedenle geçersiz hale gelmişse, tapu kaydı sebepten ve illetten yoksun duruma düşmekte ve böyle bir tapu kaydının iptali ilgililerince her zaman istenebilmektedir¹³¹.

¹²⁷ SANCAKDAR, 1996, YILMAZ, 2002; KOÇAK-BEYAZ, 2004, s. 279

¹²⁸ REİSOĞLU, 1980: 160

¹²⁹ OĞUZMAN ve SELİÇİ, 1997: 130

¹³⁰ Yargıtay H.G.K. Kararı, 12.10.1968, E.1967/1-21, K.1968/687

¹³¹ Yargıtay 1. Hukuk Dairesi Kararı, 25.01.1995, E.1994/15858, K.1995/572; Hukuk Genel Kurulu Kararı, 12.05.1999, E.1999/1-282, K. 1999/302

8.5.2. Arsa Düzenlemelerinin İptali ile Tapu Kayıtlarının “Yolsuz Tescil”e Dönüşmesi

Arsa düzenlemesinin idari yargıda iptal edilmesi, tapu kütüğüne tescil edilen düzenleme sonuçlarının, yanlış bir idari tasarruftan ileri geldiğini ve hukuksal dayanaktan yoksun olduğunu gösterir. Böylelikle, tapu kütüğündeki kayıtlar “yolsuz tescil” durumuna düşer¹³².

İdari yargı yerince verilen iptal kararı ile birlikte, arsa düzenlemeleri sonucu oluşan tapu kayıtları “yolsuz tescile” dönüştüğüne göre, tapu kütüğünde gerekli değişiklikler yapıncaya kadar geçersiz hale gelen kayıtlar üzerinden belediyeler, valilikler, kadastro ve tapu sicil müdürlükleri tarafından hüküm yürütülmesi ve işlem yapılması doğru değildir¹³³. Yolsuz bir tescilin düzeltilmesi ya tarafların anlaşmasıyla veya mahkeme kararı ile olanaklıdır. Tapu memuru yolsuz kaydı kendiliğinden düzeltemez¹³⁴.

Görüldüğü gibi, düzenleme sonucu tapu kütüğüne kaydedilen işlemlerin idari yargı kararı ile ortadan kaldırılmasıyla, tapu kayıtları, kendiliğinden hükümsüz “geçersiz” hale gelmez¹³⁵. Belediye encümeni ya da il idare kurulu kararının iptali ile birlikte tapudaki işlemlerin geçmişi de kapsayacak şekilde yolsuz tescile dönüşmesi, tapu kütüğündeki kayıtların kendiliğinden silinmesi (terkin edilmesi) için yeterli değildir.

İdari yargı tarafından verilen iptal kararı, ilgisine, tapu kütüğündeki kaydın düzenleme öncesi duruma dönülmesi, bir başka deyişle kadastral mülkiyet durumunun ihyası (eski durumuna getirilmesi) ve kadastral mülkiyete dayanılarak adli yargı yerinde el atmanın önlenmesi davalarını açma olanağı sağlar¹³⁶.

Yolsuz olarak yapılan tescilin tarafların anlaşmasıyla düzeltilebilmesi için, tescilin haklı bir sebebe dayanmadığını tespit eden resmi şekilde düzenlenmiş bir sözleşmeye ya da bir karara gereksinme vardır. Kişiler arasındaki uyuşmazlıklarda, lehine kayıt düşülmüş olan kişinin, gerçek hak sahibi adına tescil için yazılı istemde bulunması gerekirken, belediye encümeni veya il encümeni kararının uygulanmasıyla oluşan uyuşmazlıklarda aynı kurulca yargı kararı doğrultusunda yeni bir karar alınarak kaydın düzeltilmesi istenmelidir.

¹³² Yargıtay 8. Hukuk Dairesi Kararı, 22.02.2000, E.2000/669, K.2000/1454

¹³³ Yargıtay 1. Hukuk Dairesi Kararı, 25.01.1999, E.1998/14662, K.1999/20

¹³⁴ REİSOĞLU, 1980: 161

¹³⁵ Yargıtay 1. Hukuk Dairesi Kararı, 14.04.1997, E.1997/4601, K.1997/5035

¹³⁶ Yargıtay 1. Hukuk Dairesi Kararı, 29.04.1994, E.1993/866, K.1993/5535; 1. Hukuk Dairesi Kararı, 18.02.1994, E.1994/1514, K.1994/1963; 1. Hukuk Dairesi Kararı, 14.04.1997, E. 1997/4601, K.1997/5035

Tarafların anlaşamamaları ya da idarenin yeni bir işlem tesis etmemesi durumunda, ilgisinin, kaydın (tashihi) düzeltilmesi davası açması gerekmektedir. Kaydın düzeltilmesi davası, kapsamı gereği bir “**tespit davası**”dır¹³⁷ ve mahkeme idari yargı kararına dayanarak gerçek aynı hak durumunu saptayacak ve tapu kaydı buna göre düzeltilecektir¹³⁸.

Düzenlemenin idari yargı kararı ile iptal edilmesine kadar geçen süre içinde, düzenleme ile oluşan imar parselleri alıma ve satıma konu olabilir ya da üzerlerinde ruhsat ve eklerine uygun yapı yapılarak kat mülkiyeti rejimine göre bağımsız bölümler çeşitli kişilere devredilebilir. Bu durumda, arsa düzenlemelerinin iptal edilerek tapu kayıtlarında düzenleme öncesine dönülmesinde, ilk ve son kullanıcılar arasındaki farklılıklarda, ne tür işlem tesis edileceği duraksamalara neden olmaktadır.

Türk Medeni Kanunu, tapu kütüğündeki tescile iyi niyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynı hak kazanan üçüncü kişinin bu hakkını korumaktadır (TMK, Madde: 1023). İkinci iyi niyetli kişinin hak sahibi olabilmesi için, olağan zamanaşımı kuralı gereği, taşınmaz üzerindeki zilyetliğini davasız ve aralıksız on yıl süreyle ve iyi niyetle sürdürmesi gerekmektedir (TMK, Madde: 712). Tersî durumda, taşınmaz tapu kütüğünde adına tescil edilmiş olsa bile iye (malik) olması olanaksızdır (TMK, Madde: 1024). Üçüncü kişi kötü niyetli ise, doğrudan doğruya kendisine ya da ölümü durumunda mirasçılara karşı tapu kaydının düzeltilmesi davası açılabilir (TMK, Madde: 1024).

Görülüyor ki, tapu kütüğüne dayanarak edinilen haklar, ilgililerin iyi niyetli ya da kötü niyetli oluşları açısından düzenlenmiş bulunmaktadır. Türk Medeni Kanunu’nun iyi niyete dayandırdığı edinmenin geçerliliği kuralı, tapu kütüğüne duyulması gereken güvenin (itimadın) bir sonucudur¹³⁹. Tapu kütüğünde taşınmazın iyesi olan kişi, gerçekte o taşınmazın sahibi olmasa da, iyi niyetle edinmenin bir sonucu olarak iye kabul edilir. Türk Medeni Kanunu tarafından korunan iyi niyet, yolsuzlukların ve sakatlıkların tapu kütüğünden anlaşılmasının olanaksız olduğu durumlarda geçerlidir. Dolayısıyla, bir işlemin sağlamlığını etkileyen bütün sakatlıklar, iyi niyetle etkisiz bırakılamaz¹⁴⁰.

Sebepten ve illetten yoksun duruma düşen bir tapu kaydına dayanan kişi, iyi niyetli olsa bile, gerçekte bu iyi niyet var olmayan bir tasarrufta hukuksal sonuç vermez. Dolayısıyla, geçerli olmayan bir tapu kaydına dayanarak

¹³⁷ Danıştay 6. Daire Kararı 13.04.1995, E.1994/4550, K.1995/1016

¹³⁸ REİSOĞLU, 1980: 162, ESMER, 1983: 963-971

¹³⁹ ESMER, 1983: 966, OĞUZMAN ve SELİÇİ, 1997: 133, REİSOĞLU, 1980: 168

¹⁴⁰ ESMER, 1983: 967

taşınmazı edinen üçüncü kişi, iyi niyet savında bulunamaz. Belirtilen durum, arsa düzenlemeleri açısından önemli sonuçlar doğurmaktadır.

Bu durumda, kadastro ve tapu sicil müdürlüklerinin, “**yolsuz tescil**”e dönüşen tapu kayıtları ile ilgili işlemleri durdurarak, idarenin yapacağı işlemi ya da ilgililerinin adli yargıda açacağı davanın sonucunu beklemeleri gerekmektedir. Dolayısıyla, kadastro ve tapu sicil müdürlüklerine başvurularak, idari yargı kararı doğrultusunda işlem yapılması istemleri yanlıştır.

8.5.3. Arsa Düzenlemelerinin İptali Sonrası Yapılması Gereken İşlemler

Arsa düzenlemesi, imar planına göre idarelerce (belediyeler veya valilikler) yapılan ve tapuya re’sen tescil edilen bir işlemdir ve idari yargı tarafından verilen iptal kararının öncelikle sözü edilen idarelerce uygulanması gerekmektedir.

İdari ve adli yargı kararları birlikte değerlendirildiğinde, iptal kararlarının yerine getirilmesi için, gerek idarenin ve gerekse iptal kararına konu parselin iyesinin yürütmesi gereken işlemler bulunmaktadır;

1. **Arsa düzenlemesi yetki ve şekil yönünden hukuka aykırı bulunarak iptal edilmişse**, idare, yeniden aynı yolda bir karar alarak bu hukuka aykırılığı düzeltebilir¹⁴¹. Parselasyon işleminin iptali yolunda verilen karardan sonra, “**makul bir süre içinde**” yeniden parselasyon işleminin yapılması ve gerekli düzeltmelerin bu işlem sırasında yapılıp yapılmadığının kontrol edilmesi gerekmektedir¹⁴².
2. **Mahkeme işlemi sebep, konu ve maksat yönlerinden iptal etmişse**, bu durumda işlemin tamamen yok sayılması ve yapıldığı tarihten başlayarak ortadan kaldırılması gerekmektedir¹⁴³. Bu durumda idare, iptal edilen arsa düzenlemesi işleminin, bu kez, tersini yaparak geri dönüşüm cetvelleri hazırlamalı ve bunları belediye encümeni veya il encümeni onayına sunmalıdır. Düzenleme öncesi duruma dönülmesi için hazırlanan ve onaylanarak yürürlüğe konulan belgeler kadastro ve tapu sicil müdürlüğüne gönderilerek, hukuksal dayanağı kalmayan “**yolsuz tescil**”in ortadan kaldırılması ve düzenleme öncesi duruma dönülmesi sağlanmalıdır.

Görülüyor ki, idari yargının iptal kararının gerekçesi, aynı zamanda tapu kayıtlarında yapılacak düzeltme işlemlerinin de dayanağını oluşturmaktadır.

¹⁴¹ Danıştay 6. Daire Kararı, 13.06.1994, E.1993/3010, K.1994/2444

¹⁴² Danıştay 6. Daire Kararı, 19.10.1999, E.1998/4313, K.1999/4953

¹⁴³ SANCAKDAR, 1996: 212; Çağlayan, 2004, s. 164

İdari yargının iptal kararında belirttiği gerekçeler dikkate alınmadan, sorunlar, yeni bir plan yapımı ve buna dayalı bir düzenleme ile çözülemez¹⁴⁴. Bir idari işlem, yargı kararı ile iptal edildiğinde, bu kararı infaz etmek yani yargı kararını uygulamak yerine bunu yeni bir idari işlemle bertaraf etmeye çalışmak, bir başka iptal kararına neden olabilir. Bu durum, içinden çıkılmaz sorunlar da yaratabilir. İdari yargıda, her idari işlem aleyhine ayrı dava açılmakta ve bunların her biri farklı sonuçlar doğurmaktadır (İ.Y.U.Y., Madde: 5). Dolayısıyla, idari yargının her bir kararını kendi özelinde değerlendirmek ve sonuçlandırmak gerekmektedir. Bu durum gözetilmeden önerilen çözüm yolları yanlış anlamalara ve sonuçlara yol açabilir.

Dolayısıyla, arsa düzenlemesinin iptalini gerektiren nedenlerin, yalnızca yeni bir imar planı ve buna dayalı yapılacak yeni bir düzenleme ile çözülebileceği değerlendirilmesi isabetli değildir¹⁴⁵. İdari ve adli yargı tarafından verilen kararların infazının olanaksız olduğu gerekçesiyle önerilen bu yolun hukuka uygun olduğu söylenemez. Çünkü, arsa düzenlemesinin kısmen veya tamamen iptal edilmesi imar planına dayandırılmadığı sürece, plan değişikliği yapılarak iptal kararına uygun işlem tesis edilemez. İdari yargı yerince verilen iptal kararının sebebini oluşturmayan bir konuda yapılacak değişikliğin, yargı kararının uygulanmasına doğrudan bir etkisi bulunmamaktadır.

Kadastro ve tapu sicil müdürlükleri, yargı kararında belirtilen iptal gerekçesini bir tarafa koyarak hüküm yürütmek yerine, kendilerine yargı kararı ile başvuran kişileri, işlemi yapan idareye yönlendirmeleri, idare tarafından süresi içinde işlem yapılmamışsa adli yargıya başvurmaları konusunda bilgilendirmeleri gerekmektedir.

Arsa düzenlemeleri, düzenlemeye giren tüm parselleri önce birleştirmekte (hamur) ve ardından imar planına uygun biçimde yeniden ada ve parsellere ayırmaktadır. Yapılan işlem bir “**kül**” olduğundan, yeni oluşan parsellerden herhangi biri ile ilgili verilen kısmi iptal kararı, fiili olarak düzenlemenin tamamını etkilemektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca;

1) Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, 2) yol, 3) meydan, 4) park, 5) otopark, 6) çocuk bahçesi, 7) yeşil saha, 8) ibadet yeri ve 9) karakol gibi

dokuz farklı kamu hizmetine ayrılan yerler için düzenlemeye giren tüm parsellerin yüzölçümlerinden eşit olarak düşülen düzenleme ortaklık payının, iptal konusu parselin tekrar geri dönüşü ve söz konusu parselin düzenleme

¹⁴⁴ KAYA, 1998: 25-26

¹⁴⁵ KAYA, 1998: 25-26, KAYA, 2001: 8

öncesi sınırlarının gerek arazide ve gerekse tapu kütüğünde yeniden tesisi hukuken öngörülse de teknik olarak olanaksızdır.

Uyuşmazlık konusu parselle ilgili işlemin, düzenlemeye giren tüm parselleri etkileyeceği tespit edildiğinde, kısmen verilen iptal kararı yerine düzenlemenin tamamının iptalinin tercih edilmesi daha doğrudur. Dolayısıyla, arsa düzenlemesinin özelliği gereği belli bir kısmında yapılması öngörülen düzeltme ve değişikliğin, düzenlemeye giren tüm parsellerin miktarlarını ve sınırlarını etkilemesinin kaçınılmaz olduğu tespit edildiğinde, işlemin tamamen iptal edilmesine karar verilmelidir.

Arsa düzenlemeleri, imar mevzuatında sıkça yapılan değişikliklerden ve yargı kararlarından fazlasıyla etkilenmektedir. Buna örnek vermek gerekirse, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesinde, düzenleme ortaklık payı olarak düşülecek dokuz ayrı yerden biri olan **“cami”** deyimini **“ibadet yeri”** şeklinde değiştirilmiş ve DOP olarak düşülecek yerlere, **“Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta öğretim kurumları”** eklenmiştir. Yasa değişikliği sonucu¹⁴⁶, uygulama yönetmeliği ile (m. 12) çelişkili durum yaratılmış ve **“okul”** alanı her iki tarafta da yer almıştır. Ayrıca, **“ibadet yerleri”**nden nelerin kastedildiğine de açıklık getirilmemiştir.

Bununla birlikte, idari yargının, **“pazar yeri”**ni¹⁴⁷, **“semt spor alanı”**nı¹⁴⁸ düzenleme ortaklık payı olarak düşülecek yerler arasında sayması isabetsiz ve tartışmalıdır. Yasada belirtilmeyen deyimlere, yargı kararıyla ekleme yapılması doğru değildir ve yasaya açıkça aykırı alınan kararlar da uygulamada karmaşaya sebep olmaktadır.

8.5.4. Mahkeme Kararlarının Uygulanmaması Durumu

¹⁴⁶ 3194 sayılı İmar Yasası'nın 18. maddesinde değişiklik yapan 03.12.2003 tarihli ve 5006 sayılı Yasa (Resmi Gazete, Tarih: 17.12.2003, Sayı: 25319)

¹⁴⁷ Danıştay 6. Daire, 16.11.1995, E. 1995/1737, K. 1995/4591, "ÖZET: Pazar yeri de 3194 sayılı Yasanın 18. Maddesinde düzenlenen umumi hizmetler kapsamındaki yerlerden olduğundan, düzenleme ortaklık payından karşılanabileceği (DD, Sayı: 91, sayfa: 596-598); Danıştay 6. Daire, 05.12.2001, E. 2000/5490, K. 2001/6098, "ÖZET: Düzenleme sahası içinde imar planında pazar alanına ayrılan yerin düzenleme ortaklık payı kapsamında değerlendirilmesi gerekirken bir kamu tesisi niteliğinde bulunmadığı halde 18. madde uygulama yönetmeliğinin 12. maddesi uygulanarak pazar yerinde davacılar hisse verilmesinde hukuka uyarlık bulunmadığı hk."

¹⁴⁸ Danıştay 6. Daire, 14.04.2004, E. 2002/6584, K. 2004/2274, "ÖZET: Semt spor alanının düzenleme ortaklık payından, bölgesel spor alanının kamu ortaklık payından karşılanması gerektiği hakkında (DKD, Sayı: 6, sayfa: 162)

İdari yargı yerince; konu, sebep, şekil, yetki ve amaç yönlerinden yasanın öngördüğü koşulları taşımadığı saptanan işlem sakat demektir. Sakat işlemin hukuk düzeninde yeri olamayacağından, sonuçlarının olabildiği ölçüde silinmesi ve eski duruma dönülmesi gerekmektedir. Bu durumda, idari yargı kararına rağmen, yöneticilerin takdir yetkileri bulunmamaktadır. Mahkeme kararı uygulanarak önceki durumun geri gelmesini beklemek, hukuka inanan kişilerin en doğal haklarıdır¹⁴⁹.

Belediyeler veya valilikler, yargı kararını uygulamazlarsa, yani yargı kararı doğrultusunda yeni bir işlem tesis etmezlerse veya eylemlerini belediye encümeni ya da il encümeni kararları ile yürürlüğe koyarak düzeltmelerin yapılması için kadastro ve tapu sicil müdürlüklerine süresi içinde başvurmazlarsa, menfaati ihlal edildiğine yargı tarafından karar verilen kişilerin şikayeti sonucu çeşitli yaptırımlarla karşılaşabilirler.

Anayasanın 138. ve 2577 sayılı Yasanın 28. maddesi uyarınca, idarenin, iptal kararının kendisine tebliğ edilmesinden itibaren 30 gün içinde, yargı kararının gereklerine göre işlem tesis etmesi zorunludur. İdarenin, yargı kararının ne şekilde uygulanacağı konusundaki “**istişari görüş**” istemi de yerinde değildir¹⁵⁰.

Eğer idare (belediye veya valilik), Danıştay veya idare mahkemesinin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararlarının gereklerine göre en geç otuz gün içinde işlem tesis etmezse ve eylemde bulunmazsa, ilgilisi, adli yargıda tapu iptali ve eski kadastral durumun geri getirilmesi (ihyası) davası açabileceği gibi, mahkeme kararını uygulamayan görevliler hakkında suç duyurusunda da bulunabilir ve ayrıca idare aleyhine Danıştay ve ilgili idare mahkemesinde maddi ve manevi tazminat davası da açabilir¹⁵¹. İdari yargı kararlarının uygulanmaması halinde, anayasanın 129/5. maddesine dayanarak ve yargı kararlarını uygulamama eyleminin tümüyle idare adına yetki kullanan kişilerin kusurundan kaynaklanmış olduğu gerekçesiyle, idarenin bu konuda kusurlu olan kişilere rücu etmeleri gerektiğini hükme bağlayan kararları da bulunmaktadır. Kaldı ki, idari yargı, yargı kararlarını uygulamama eylemini, bu konuda yetkili olan kamu görevlisinin görevinden alınması için yeterli neden olarak da kabul etmektedir¹⁵². Anayasanın (Madde: 138) ve 2577 sayılı Yasanın (Madde: 28) açık hükümleri karşısında, kamu görevlisinin, yargı

¹⁴⁹ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi Kararı, 28.04.1997, E.1997/3580, K.1997/4144

¹⁵⁰ Danıştay 6. Daire Kararı, 12.11.1992, E.1992/334, K.1992/348; 1. Daire Kararı, 05.02.1999, E.1999/15, K.1999/23; 1. Daire Kararı 02.06.1999, E.1999/82, K.1999/98

¹⁵¹ Danıştay 6. Daire Kararı, 17.03.1998, E.1997/1142, K.1998/1566

¹⁵² ALAN, 2000: 13

kararlarını yerine getirmemesinden doğan sorumlulukta kusurunun “**kast niteliğinde**” olması gerekmektedir¹⁵³.

Mahkeme kararını yerine getirmemek eylemi, Türk Ceza Kanunu’na göre, görevi kötüye kullanma suçunu oluşturmaktadır¹⁵⁴. 26.09.2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu’nun “**Görevi kötüye kullanma**” başlıklı 257. maddesinde, “... (1) **Kanunda ayrıca suç olarak tanımlanan haller dışında, görevinin gereklerine aykırı hareket etmek suretiyle, kişilerin mağduriyetine veya kamunun zararına neden olan ya da kişilere haksız bir kazanç sağlayan kamu görevlisi, bir yıldan üç yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır ... (2) Kanunda ayrıca suç olarak tanımlanan haller dışında, görevinin gereklerini yapmakta ihmal veya gecikme göstererek, kişilerin mağduriyetine veya kamunun zararına neden olan ya da kişilere haksız bir kazanç sağlayan kamu görevlisi, altı aydan iki yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır ...** “ denmekte ve arsa düzenlemelerinde yargı kararlarını uygulamama eyleminin karşılığı olan suç tanımlanmaktadır.

Özellikle belediyeler, gerek 3194 sayılı Yasa (Madde: 18) ve gerekse 2981-3290-3366 sayılı Yasa (Madde: 10/c, Ek Madde: 1) uyarınca yapmış oldukları arsa düzenlemesinin tapu siciline tescilinden sonra, ada dağıtım ve tahsis (şüyulandırma) cetvellerinde yanlışlık yaptıklarını belirterek encümen kararı almakta ve bunu kadastro ve tapu sicil müdürlüklerine göndererek tapu kayıtlarını değiştirmektedirler. Kadastro ve tapu sicil müdürlükleri de, bu tür istemlerin yasal olup olmadığını incelemeyen tapuya kaydetmektedirler¹⁵⁵.

Oysa mülkiyet, idari bir kararla devredildikten sonra hukuksal durum, Türk Medeni Kanunu ve Tapu Sicil Tüzüğü alanına giren yeni bir nitelik kazanmaktadır. Artık bundan sonra, idare, yeni bir idari kararla (belediye encümeni veya il encümeni kararıyla) tapu kütüğünde değişiklik yapamaz¹⁵⁶. Belediyeler veya valilikler, aynı plana dayalı olarak ve hukuksal gerekçede olmadan, tapuda tescil edilen düzenleme sonuçlarının öznel istekler ve keyfi yetki kullanımı ile değiştirilmesini teklif edemezler. Kadastro ve tapu sicil müdürlüklerinin bu tür istemleri reddetmeleri gerekmektedir. Çünkü, her bir imar planı, yalnızca bir kez arsa düzenlemesine konu olabilir. Arsa düzenlemesi yapılan bir yerde, imar planlarında değişiklik yapılmadığı sürece, aynı plana dayalı ikinci kez uygulama yapılamaz. Dolayısıyla, her bir plan değişikliği, yeni bir düzenlemenin konusunu oluşturmaktadır. 3194 sayılı

¹⁵³ Yargıtay 4. Hukuk Dairesi Kararı 13.05.1986, E.1986/1995, K.1986/4064

¹⁵⁴ Danıştay 2. Daire Kararı, 03.02.1999, E. 1997/1580, K. 1999/207; Yargıtay 4. Ceza Dairesi Kararı, 30.05.2000, E.2000/4422, K.2000/4607

¹⁵⁵ İstanbul 4. İdare Mahkemesi Kararı, 29.05.2003, E.2002/1316, K.2003/773; Danıştay 6. Daire Kararı, 19.06.2003, E.2002/3649, K.2003/4059

¹⁵⁶ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararı, 24.01.1979, E.1978/1-526, K.1979/47

yasanın 18. Maddesinin altıncı fıkrasında belirtilen, “...herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak bu hüküm, o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez...” kuralı ile amaçlanan da budur.

Dolayısıyla, arsa düzenlemesi ile gerçekleşen tapuya tescilin sebebinin oluşuran işlem (belediye encümeni veya il encümeni kararı), idari yargı yerince iptal edilip ortadan kaldırılmadıkça ya da iptalin sebebinin imar planı olması halinde, aynı yerde yeni bir imar planı ve buna dayalı yeni bir arsa düzenlemesi yapılmadıkça (3194 sayılı Yasa, Madde: 18, Fıkra: Altı), mükerrer encümen kararları ile tapu kütüğünde düzeltme yapılması olanaksızdır. 22.11.2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 1027. maddesindeki (743 sayılı Yasa, Madde: 935), “...ilgililerin yazılı rızaları olmadıkça, tapu memuru, tapu sicilindeki yanlışlığı ancak mahkeme kararıyla düzeltebilir...” kuralına aykırı biçimde ve düzeltme “tashih” adıyla tapu kütüğünde yapılan işlemler, yasa ve yargı kararlarına aykırıdır ve bu işlemleri icra edenler bakımından görevi kötüye kullanma suçunu oluşturmaktadır.

9. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Harita, Tapu ve Kadastro (HTK) sektöründe, arsa düzenlemelerinin iptaline neden olan dava açma süreci eleştirilmektedir¹⁵⁷. Bununla birlikte, aradan yıllar geçtikten sonra, arsa düzenlemelerinin, idari yargı yerince kısmen ya da tamamen iptal edilmesinin arkasında yatan nedenler ise yeterince değerlendirilmemektedir.

İmar mevzuatında, arsa düzenlemelerinin temelini oluşturan kurallardan görülmektedir ki, arsa düzenlemelerinin bir teknik bir de hukuksal olmak üzere iki yanı vardır. Planların mekana uygulanmasında, harita mühendislik hizmetleri kadar, planlama tekniği ile idari yargı sistemi ve kararları konularında da bilgi sahibi olmak gerekmektedir. Ayrıca, ada dağıtım ve tahsis cetvelleri düzenlenirken kadastro ve tapu sicili sistemi hakkında da kapsamlı bilgilere gereksinme vardır. Arsa düzenlemesi yaparken, sözü edilen alanlardan birinde eksik bilgiye sahip olan harita mühendisinin düzenleme konusunda hata yapma olasılığı yüksektir.

Teknik açıdan kolay görünmekle beraber, hukuksal ve sosyal açılardan kapsamlı kurallara ve ilişkilere sahip olan arsa düzenlemelerindeki başarı, önemli ölçüde, ilgili tün alanlarda uzman olmayı gerektirmektedir.

¹⁵⁷ KOYUNCU, 1990: 47

Danıştay İçtihatları Birleştirme Kurulu'nun 12 Şubat 1970 günlü kararında¹⁵⁸, subjektif ve kişisel nitelikte bir idari işlem olarak tanımlanan arsa düzenlemelerine karşı dava açma süresinin, düzenleme sonuçlarının ilgililerine yazılı olarak bildirildiği tarihten başlayacağı belirtilmiştir. Bu durum, anayasa da (Madde: 125/4) ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Yasası'nda da (Madde: 7/2) açıklanmıştır. Anayasa, yasa ve yargının bu kesin hükümlerine rağmen, arsa düzenlemelerinin sonuçları, belediyeler veya valilikler tarafından ilgililerine yazılı olarak bildirilmemektedir.

Türk hukuk sisteminde yıllardır değişmeksizin varlığını sürdüren “yazılı bildirim” kuralına uyulmaması karşısında, parsel sahiplerinin, idarenin kamu gücünü kullanarak yürüttüğü hukuka aykırı işlemlerinin yargı yoluyla denetlenmesine yönelik istemleri doğaldır. Bu yöndeki hak arayışları hukuk devleti olmanın da bir gereğidir.

Harita, Tapu ve Kadastro sektörünün, arsa düzenlemesine karşı dava açma süresini ve ardından verilen iptal kararını eleştirmesi yerine, düzenleme sonuçlarının tapu kütüğünde kayıtlı parsel sahiplerine yazılı olarak neden bildirilmediğini; yasa ve yönetmelikte belirtilen kurallara idarenin (ve dolayısıyla işlemi yapan harita mühendislerinin) neden uymadıklarını sorgulaması gerekmektedir. Anayasa ve yasalarda yer almakla kesin hukuk kuralı haline gelen “**yazılı bildirim**” kuralını uygulamaktan kaçınmanın siyasi, idari, mali pek çok nedeni olabilir. Ancak, harita mühendislerinin, her türlü olumsuzluğa rağmen, düzenlemenin gerektirdiği tüm işlemleri yapmaları gerekmektedir.

Bunun için, tapu kütüğünde kayıtlı taşınmaz iyelerinin son oturma yerlerinin (ikamet bilgilerinin) belirlenerek, “**Adres Bilgi Sistemi**”nin oluşturulması zorunludur. **Adres Bilgi Sistemi**, arsa düzenlemesinin ayrılmaz bir parçası olmalı ve düzenleme her ne yolla yapılırsa yapılsın (ihale yoluyla veya idarenin bizzat kendisi tarafından) arsa düzenlemesi ardından idareye teslim edilmesi gereken belgeler arasında bulunmalıdır. İhale şartnameleri buna ilişkin hükümler taşınmalı ve müelliflerin parsel maliklerine ait oturma yeri bilgilerini teslim etmemeleri halinde işin kabulü yapılmamalıdır. Kadastro ve tapu sicil müdürlükleri de, belediye encümeni veya il idare kurulu kararı alınması ardından bir ay süreyle askıya çıkarılan ve bilinen yöntemlerle duyurulan arsa düzenlemesi işini tescil etmeden önce, düzenleme sonuçlarının taşınmaz iyelerine yazılı olarak bildirilip bildirilmediğini sorgulamalıdır. Yazılı bildirim yapılmayan düzenleme sonuçları ise tapu kütüğüne tescil edilmemelidir. Çünkü, hukuka uygun işlem tesis etmekten kaçınmanın yol açtığı sakıncalar,

¹⁵⁸ Danıştay Dergisi (1971), Sayı: 1, sayfa. 90-94

aradan yıllar geçtikten sonra, bu kez, işlemin iptal edilmesiyle tekrar ortaya çıkmaktadırlar.

İmar planlarının idari yargı yerlerince iptali durumunda, eski planlar kendiliğinden yürürlüğe girmediğinden, iptale konu alanlar plansız hale gelmekte ve belediye meclislerince yargı kararı doğrultusunda yeniden plan yapılması gerekmektedir¹⁵⁹. Arsa düzenlemelerinde ise durum farklıdır. Arsa düzenlemelerinin iptal edilmesi durumunda, imar planlarının mekana uygulanmasında hatalı işlem tesis edildiği saptandığından, iptal gerekçesine göre;

- 1) bu işlemin tesis edildiği andan itibaren iptali ve tapu kütüğünde düzenleme öncesi kayıtlara dönülmesi veya,
- 2) yeni bir karar alınarak hatalı uygulama düzeltilmelidir.

Dolayısıyla, tapu kütüğüne güven ilkesi gereği, iptal edilen arsa düzenlemeleri yerine hukuka uygun yeni bir işlem kurulmalıdır. Aradan yıllar geçtikten sonra gelen iptal kararı, edinilen hakların iyi niyet veya kötü niyet oluşu yanı sıra, özellikleri ve sonuçları açısından titiz incelemeleri gerektirmekle beraber, bu aşamada yargıya geçen ve dava konusu olan uyuşmazlıklar da tapu kütüğündeki düzeltme sürecini olumsuz etkileyebilecektir.

Bununla birlikte, iptal sonrası idari işlemin nasıl kurulacağı konusunda izlenecek yolun tüm aşamaları ve ayrıntıları yasa ve yönetmeliklerde gösterilmelidir. Bu konuda kullanılacak yazı örnekleri, işlemi yapacak görevlilerin görev, yetki ve sorumlulukları ile idarelerin bu süreçteki rolleri ayrı ayrı tanımlanmalıdır. ALAN'ın¹⁶⁰, “...idare, (yargı tarafından verilen iptal kararı ardından) uygulamanın nasıl yapılacağı konusunda duraksamaya düşerse, kararı veren mahkemeye yazı ile başvurabilmeli, mahkeme de bu konuyu öncelikli olarak alacağı bir kararla açıklamalıdır...” şeklindeki önerisi yerindedir.

10- DANIŞTAY KARAR ÖZETLERİ

10.01. Danıştay İBBGK, 12.02.1970, E. 1969/2, K. 1970/1

¹⁵⁹ Danıştay 6. Daire Kararı, 13.03.1991, E. 1989/1639, K. 1991/404 ; 6. Daire Kararı, 23.06.1994, E.1993/2911, K.1994/2704; 6. Daire Kararı, 13.05.1998, E.1997/4680, K.1998/2489

¹⁶⁰ ALAN, 2000:14

ÖZET: Parselasyon planlarına karşı açılan davalarda dava açma süresinin Anayasa'nın 114 üncü maddesine göre yazılı bildirim tarihinden itibaren başlayacağı (DD, Sayı: 1, sayfa: 91-94).

10.02. Danıştay 6. Daire, 16.03.1988, E. 1987/903, K. 1988/389

ÖZET: 1/1 000 ölçekli imar planı, 1985 yılında onaylanmışsa da nazım plan çalışmalarının sürdüğü 5 yıllık imar programının henüz hazırlanmadığı bir aşamada bu konuda imar mevzuatında imar planının hazırlanmasından hemen sonra parselasyon planlarının yapılması gerektiğini öngören ve bu konuda süre getiren bir kural olmaması nedeniyle idarenin yargı kararı yoluyla parselasyon planı yaptırmaya zorlanamayacağı (DD, Sayı: 72-73, sayfa: 348-350).

10.03. Danıştay 6. Daire, 21.11.1988, E. 1988/2044, K. 1988/1481

ÖZET: 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde, düzenleme ortaklık payının düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların %35'ini geçemeyeceği öngörülmüş bulunmasına karşın belediyece düzenleme ortaklık payının bu oranın altında belirlenemeyeceği gerekçesiyle düzenleme ortaklık payının %35'e tamamlanması için davacıdan arsa karşılığı bir bedel istenmesi konusundaki belediye encümeni kararının iptali istemiyle açılan davanın idare mahkemesince incelenmesi gerektiği (DD, Sayı: 74-75, sayfa: 408-410).

10.04. Danıştay 6. Daire, 29.11.1988 tarihli ve E. 1988/1456, K. 1988/1497 Sayılı Karar

ÖZET: Parselasyon planlarına karşı açılan davalarda dava açma süresinin Anayasanın 125. maddesine göre yazılı bildirim tarihinden itibaren başlayacağı (Danıştay Dergisi: 74-75/21, sayfa: 402-403).

10.05. Danıştay 6. Daire, 20.02.1989, E. 1988/90, K. 1989/308

ÖZET: Adliye mahkemesince verilen görevsizlik kararının tebliği tarihinden itibaren 30 gün içerisinde dava açılması gerektiği, görevsizlik kararının tefhimi tarihinin süre başlangıcı olarak kabul edilmeyeceği (DD, Sayı: 76-77, sayfa: 460-461).

10.06. Danıştay İDDGK, 03.03.1989, E. 1988/162, K. 1989/18

ÖZET: İdarece kamulaştırma kararının dayanağı olarak gösterilen planın, kamulaştırma kararı ile birlikte dava konusu edilebileceği (DD, Sayı: 76-77, sayfa: 121-124).

10.07. Danıştay 6. Daire, 11.10.1989, E. 1989/265, K. 1989/1913

ÖZET : Müşterek mülkiyete konu bir taşınmazın parselasyon işlemine tabi tutulması halinde oluşacak tüm parsellerin paydaşlara yine müşterek mülkiyet şeklinde tahsis edilmesi gerektiği (DD, Sayı: 78-79, sayfa: 311-313).

10.08. Danıştay 6. Daire, 28.02.1990, E. 1989/1077, K. 1990/258

ÖZET: Belediye encümeni kararı alınmaksızın ve ilan yapılmaksızın gerçekleştirilen parselasyon planının 3194 sayılı imar kanununun 19. maddesine aykırı olduğu hk.

10.09. Danıştay 6. Daire, 28.02.1990 tarihli ve E. 1988/2444, K. 1990/224 Sayılı Karar

ÖZET: Taşınmazın maliki ve zilyedi olmayan sadece kat karşılığı inşaat yapmak üzere maliklerce sözleşme yapan kişinin uyumsuzluğa konu taşınmaza ancak tevhit halinde imar durumu verilebileceği yolundaki Belediye Başkanlığı işlemine karşı dava açma ehliyeti bulunmadığı (Danıştay Dergisi: 80, sayfa: 248-249).

10.10. Danıştay 6. Daire, 08.03.1990, E.1988/2108, K. 1990/286

ÖZET: Mahallinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen rapor ile dosyada yer alan belgelerin birlikte incelenmesinden, düzenleme sahası sınırının yol eksenlerinden geçirilmediği, D.O.P'nın imar adalarına dengeli bir şekilde dağıtılmadığı, yol fazlası kısımların düzenlemeye giren alana katılmaması sebebiyle d.o.p. oranının yükseltildiği nedeniyle yapılan parselasyon planında imar mevzuatına uyarlık bulunmadığı hk.

10.11. Danıştay 6. Daire, 14.05.1990, E. 1989/2251, K. 1990/870

ÖZET: Düzenleme sahasında belediye başkanının taşınmazı da bulunduğu anlaşıldığından, onun katılmasıyla parselasyon planının onaylanmasında usul hükümlerine uyarlık bulunmadığı (DD, Sayı: 81, sayfa: 202-204).

10.12. Danıştay 6. Daire, 21.05.1990, E. 1989/239, K. 1990/1008

ÖZET : İdare mahkemesince; parselasyon işlemi “yeni oluşan imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerde veya yakınındaki eski parsellere tahsisinin sağlanacağı” kuralına uyulmadığı gerekçesiyle iptal edilmiş ise de aynı yerden parsel tahsisinin mümkün olup olmadığı ve düzenleme ortaklık paylarının parseller arasında eşit dağıtılıp dağıtılmadığı hususları incelenmeden karar verilmesinde isabet görülmediği (DD, Sayı: 81, sayfa: 204-206).

10.13. Danıştay 6. Daire, 25.06.1990, E. 1989/2266, K. 1990/1426

ÖZET: Parselasyon planına konu yerdeki kamu alanlarının tüm parsellerden eşit şekilde alınacak paylarla oluşturulması gerektiğinden, düzenleme işleminin sadece bir parsel malikine daha fazla müstakil parsel tahsisinin mümkün olup olmadığı noktasından incelenmesinde isabet görülmediği hk.

10.14. Danıştay 6. Daire, 25.10.1990, E. 1989/1352, K. 1990/1920

ÖZET: Parselasyon planına ilan süresi içerisinde itirazda bulunulması nedeniyle bu itirazın reddine ilişkin işlemin tebliğ tarihi itibarıyla parselasyon işleminin kesinleşmesi sözkonusu olduğundan, mahkemece 3194 sayılı İmar Kanunu'nun bu konudaki özel hükmü gözönünde bulundurulmaksızın 2577 sayılı İYUY' nın 11.maddesine göre davanın süre yönünden reddinde isabet görülmediği hk.

10.15. Danıştay 6. Daire, 28.11.1990, E. 1989/689, K. 1990/2362

ÖZET: Mahallinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen raporda, yapılan parselasyon planının mevzuata uygun olmadığı belirtildiğinden işlem mahkemece iptal edilmişse de parsellerin bölünmesi imar planı ile öngörülen yoldan kaynaklandığı, imar planının ise iptalinin istenmediği nedeniyle anılan yolun bu davada tartışılmayacağı imar planı lejandına göre davacının irtifak hakkı sahibi bulunduğu hazineye ait taşınmazın müstakil olarak korunmasının mümkün olmadığı anlaşıldığı nedeniyle hazineye ait diğer parsellerle şuyulandırılmasına öngören parselasyon planında isabetsizlik görülmediği burada mülkiyet hakkı sahibinin hazine aldığı ve düzenlemesinin de hazine yararını korumakla yükümlü olan valilikçe yapıldığı, düzenlemeye giren taşınmaz üzerinde davacı şirketin irtifak hakkının devam edip etmediği konusunun ise bu davanın dışında olduğu hk.

10.16. Danıştay 6. Daire, 13.12.1990 tarihli ve E. 1990/1169, K. 1990/2609 Sayılı Karar

ÖZET: Tapu sicil müdürlüğüne verilen tapu istem belgesi tarihi itibarıyla parselasyon planının tebliğ edildiğinin kabulü zorunlu olduğundan, bu tarihe göre 60 gün içerisinde açılmayan davanın süreden reddi (ABAMA, 1996: 494).

10.17. Danıştay 6. Daire, 07.03.1991 tarihli ve E. 1990/941, K. 1991/387 Sayılı Karar

ÖZET: Kamu kurumu niteliğinde meslek kuruluşu olan Mimarlar Odası şubesinin dava ehliyeti olduğu (ABAMA, 1996: 349)

10.18. Danıştay 6. Daire, 13.03.1991 tarihli ve E. 1989/1639, K. 1991/404 Sayılı Karar

ÖZET: İmar planı değişikliğinin mahkeme kararıyla iptal edilmesi halinde değişiklikten önceki imar planının kendiliğinden yürürlüğe girmesinin söz konusu olmadığı (ABAMA, 1996: 348)

10.19. Danıştay 6. Daire, 19.03.1991 tarihli ve E. 1989/2743, K. 1991/467 Sayılı Karar

ÖZET: Yapılacak imar planlarına bir hazırlık teşkil eden halihazır haritanın kesin bir işlem olmayıp hazırlık işlemi niteliğinde bulunduğundan iptal davasına konu olamayacağı (ABAMA, 1996: 348)

10.20. Danıştay 6. Daire, 04.04.1991 tarihli ve E. 1990/1863, K. 1991/597 Sayılı Karar

ÖZET: Mimarlar Odası tarafından genel hükümlere göre imar planının iptali istemi ile dava açılacağından, mahkemece 2960 sayılı Yasaya göre meslek kuruluşlarının ancak sahil şeridi ve öngörünüm bölgeleri ile ilgili planlara itiraz edebilecekleri nedeniyle geri görünüm ve etkilenme bölgelerini kapsayan imar planına karşı dava açamayacakları gerekçesiyle davanın ehliyet yönünden reddinde isabet görülmediği (ABAMA, 1996: 348)

10.21. Danıştay 6. Daire, 11.04.1991 tarihli ve E. 1990/3016, K. 1991/781 Sayılı Karar

ÖZET: Parselasyon planının incelenmesinden davacıya ait taşınmazında parselasyon planına dahil edilmesi gerektiği anlaşıldığından, düzenleme dışı bırakılması nedeniyle davacının dava açabileceği (ABAMA, 1996: 495)

10.22. Danıştay 6. Daire, 22.10.1991, E. 1990/5, K. 1991/2101

ÖZET: Parselasyon işlemi nedeniyle düzenleme sınırı içerisindeki kamu alanlarının karşılanması amacıyla %35'e kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceğinden, belediyece böyle bir hesaplama yapılmaksızın %35 pay alınmak suretiyle belediye adına imar parselleri oluşturulmasında isabet görülmediği (DD, Sayı: 84-85, sayfa: 398-399).

10.23. Danıştay 6. Daire, 23. 01.1992, E. 1990/1293, K. 1992/208

ÖZET: Sitenin işgal ettiği kıyının kamu eline geçmesi amacıyla 3194 sayılı imar kanununun 18.maddesine göre parselasyon işlemi yapılmasında isabet görülmediği hk.

10.24. Danıştay 6. Daire, 04.02.1992, E. 1991/532, K. 1992/447

ÖZET: Düzenleyici işlem olan imar planlarına karşı uygulama üzerine de dava açılacağı (DD, Sayı: 86, sayfa: 316-317).

10.25. Danıştay 6. Daire, 05.02.1992, E. 1991/3328, K. 1992/476

ÖZET: İmar planı yapılması konusunda hazırlıklara başlanması yolundaki belediye meclisi kararının dava konusu edilemeyeceği (DD, Sayı: 86, sayfa: 343-344).

10.26. Danıştay 6. Daire, 21.04.1992, E. 1992/188, K. 1992/1740

ÖZET: Halihazır haritaların hazırlık işlemi olması nedeniyle dava konusu edilemeyeceği, AYDER kaplıcası ile ilgili 1/5000 ölçekli Turizm Merkezine ait nazım imar planında mevzuata aykırılık görülmediği (DD, Sayı: 86, sayfa: 328-330).

10.27. Danıştay 6. Daire, 18.06.1992, E. 1990/1956, K. 1992/2894

ÖZET: Taşınmazın parselasyona tabi tutulması isteminin reddi yolundaki işlemde, yörenin 5 yıllık programda olmaması ve idarelerin yargısal yoldan bir tasarrufa zorlanamaması nedeniyle isabetsizlik görülmediği hk.

10.28. Danıştay 1. Daire, 12.11.1992, E. 1992/334, K. 1992/348

ÖZET : Danıştay'ın istişari nitelikte görüş bildireceği hususlar, duraksama konusu olarak belirtilen olayda olduğu gibi bir uyumsuzluğun çözümüne ilişkin özel durumlar değil, genel ve objektif konular olduğundan, istem hakkında görüş bildirilmesine yer olmadığı (DD, Sayı: 87, sayfa: 51-55).

10.29. Danıştay 1. Daire, 18.11.1992, E. 1992/146, K. 1992/355

ÖZET: İdari davaya konu olduğu anlaşılan imar planlarının, idari itiraz yoluyla incelenmesi olanağı bulunmadığı (DD, Sayı: 87, sayfa: 43-51).

10.30. Danıştay 6. Daire, 05.03.1993, E. 1992/1205, K. 1993/826

ÖZET : Müşterek mülkiyete konu bir taşınmazın 3194 sayılı yasanın 18. maddesine göre parselasyon işlemine tabi tutulması halinde oluşacak tüm imar parsellerinin yine müştereken verilmesi gerektiği, ferdileşmeyi öngören parselasyon planının mevzuata aykırı olması nedeniyle tapuya tescili işleminin reddinde isabetsizlik görülmediği (DD, Sayı: 88, sayfa: 270-271).

10.31. Danıştay 6. Daire, 05.03.1993 tarihli ve E. 1992/1325, K. 1993/832 Sayılı Karar

ÖZET: Davacıya parselasyon sonucu büyük olan kadastral parselinden daha fazla alanlı müstakil imar parseli verildiği, yapılaşma hakkının da bu şekilde artırıldığı, davacının mağduriyetinin olmadığı gibi teknik zorunluluk nedeniyle kalan kısmının hisseli verildiği, işlemde bu nedenlerle mevzuata aykırılık bulunmadığı nedeniyle mahkemece bilirkişi raporuna dayanılarak işlemin iptaline karar verilmesinde isabet görülmediği (Danıştay Dergisi, Sayı: 88, s: 275-277).

10.32. Danıştay 6. Daire, 17.03.1993 tarihli ve E. 1992/2305, K. 1993/1120 Sayılı Karar

ÖZET: Yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen rapor ile dosyadaki belgelerin incelenmesinden davacıya ait taşınmazın parselasyon işlemine tabi tutulması sonucunda davacıya parselinin bulunduğu yerin uzağında daha az katlı imar nizamına tabi yerden parsel verildiği anlaşıldığından işlemde mevzuata uyarlık bulunmadığı (Danıştay Dergisi, Sayı: 88, s: 282-283).

10.33. Danıştay 6. Daire, 23.06.1993 tarihli ve E. 1993/556, K. 1993/2592 Sayılı Karar

ÖZET: Mahallinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen raporda uyumsuzluk konusu uygulama imar planının şehircilik ve planlama ilkelerine uygun olmadığı, kamulaştırmaya uygulanmasına altlık teşkil edemeyeceği belirtildiğinden, mahkemece bu plan ile buna göre yapılan kamulaştırma işleminin iptaline karar verilmesinde isabetsizlik görülmediği (Danıştay Dergisi, Sayı: 89, s: 360-362).

10.34. Danıştay 10. Daire, 01.07.1993 tarihli ve E. 1993/2258, K. 1993/2798 Sayılı Karar

ÖZET: İptal davası açmada davacının yeteneği bulunup bulunmadığı yargı yerince takdir edilir.

1. Salt yurttaşlık niteliği, davacıyla hukuka aykırı olduğu öne sürülen işlem arasında menfaat ilgisi kurulması için yeterli değildir.

2. İptali istenen işlemle davacı arasında menfaat ilgisinin kurulabilmesi ancak kişisel – meşru – güncel bir menfaatin varlığıyla olanaklıdır (ÖZKAYA, 2000: 100).

10.35. Danıştay 6. Daire, 05.10.1993, E. 1993/2471, K. 1993/3924

ÖZET: Mahallinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen raporda, davacıların da paydaşı olduğu taşınmazların parselasyon işlemine tabi tutulması üzerine paydaşların bazılarının müstakil imar parselleri verilmesine karşın davacılar çok hisseli parsel verilmesinin uygun olmadığı belirtildiğinden, mahkemece işlemin iptaline karar verilmesinde isabetsizlik görülmediği (DD, Sayı: 89, sayfa: 344-345).

10.36. Danıştay 6. Daire, 27.10.1993, E. 1992/4472, K. 1993/4498

ÖZET: 3194 sayılı yasanın 18.maddesine göre ancak inşaata elverişli imar parselleri elde etmek amacıyla parselasyon yapılabileceğinden, imar planında

yeşil alan ve kültür park yerine ayrılan arazinin düzenlemeye tabi tutulmasında isabet görülmediği hk.

10.37. Danıştay 6. Daire, 30.11.1993, E. 1993/1631, K. 1993/5107

ÖZET: 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca yapılan parselasyon işleminin iptali istemiyle adli yargıya açılan davanın uyuşmazlığa hakem sıfatıyla bakan asliye hukuk mahkemesince verilen görevsizlik kararında isabetsizlik görülmediğinden, idare mahkemesince davanın süre yönünden reddinde mevzuata uyarlık bulunmadığı, öte yandan; parselasyon işlemi sonucu düzenlenen tapuların iptali istemiyle açılan davanın idari yargının görevinde bulunduğu (DD, Sayı: 89, sayfa: 375-377).

10.38. Danıştay 6. Daire, 15.12.1993 tarihli ve E. 1993/1858, K. 1993/5451 Sayılı Karar

ÖZET Belde sakini olan davacının yakın çevrenin içme suyu havzasını oluşturan Eğirdir Gölü'nün çevresine yapılaşma öngören imar planı değişikliğinin iptali istemiyle dava açabileceği nedeniyle tersi yolda verilen idare mahkemesi kararında isabet görülmediği (ÖZKAYA, 2000: 95).

10.39. Danıştay 6. Daire, 28.04.1994, E. 1994/335, K. 1994/1679

ÖZET: Belediyelerin sadece başka parsellerdeki hisselerini birleştirmek için 3194 sayılı Yasanın 18. Maddesi uyarınca parselasyon işlemi yapamayacağı (DD, Sayı: 90, sayfa: 627-628).

10.40. Danıştay 6. Daire, 13.06.1994, E. 1993/3010, K. 1994/2444

ÖZET: 3194 sayılı yasanın 18.maddesi uyarınca yapılan parselasyon işlemindeki şekil eksikliğinin daha sonra alınan encümen kararı ile giderilmiş olduğu, idarelerin hatalı işlemlerini düzeltebileceği ilkesi gereği yeniden bir karar verilmesi gerektiği hk.

10.41. Danıştay 6. Daire, 13.06.1994 tarihli ve E. 1993/3088, K. 1994/2443 Sayılı Karar

ÖZET: İmar düzenlemelerinde öncelikle düzenlemeye girecek alanın boyutlarının, daha sonra da bu alanda genel hizmetlere ayrılacak alanların belirleneceği, düzenleme ortaklık payının düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeye giren kısımlarının yüzölçümleri ile genel hizmetlere ayrılan alanların oranlanması yoluyla bulunacağı, umumi hizmetlere ayrılan alanlar düzenleme ortaklık payı olarak alınan arsa ve arazi parçalarının toplamı yoluyla karşılanamıyorsa bu durumda kamulaştırma yönteminin uygulanacağı, buna göre söz konusu bu alanlar belirlenmeksizin düzenleme ortaklık payının alınamayacağı (Danıştay Dergisi: 90/21, sayfa: 647-650).

10.42. Danıştay 6. Daire, 23.06.1994, E. 1993/2911, K. 1994/2704

ÖZET: İmar planı değişikliği işleminin idari yargı yerlerince iptal edilmesi halinde, eski plan yürürlüğe girmeyeceğinden, belediye meclisince yargı kararı doğrultusunda imar planı değişikliği yapılmasında mevzuata aykırılık bulunmadığı (DD, Sayı: 90, sayfa: 640-642).

10.43. Danıştay 6. Daire, 14.09.1994, E. 1993/4629, K. 1994/2895

ÖZET: Düzenlemeye tabi tutulan davacıya ait parselinde içinde bulunduğu alanın, Eğirdir Gölü kıyısında bulunduğu ve gölün mutlak koruma alanında kaldığı, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğininin 17. Maddesinin B bendi gereğince mutlak koruma alanlarında hiçbir yapı yapılamayacağı öngörüldüğü, böylece hiçbir şekilde yapı yapılması mümkün olmayan bir alanın parselasyon işlemiyle konut alanına açılmayacağından düzenleme işleminin iptaline karar verilmesinin sonucu itibariyle yerinde olduğu (DD, Sayı: 90, sayfa: 672-674).

10.44. Danıştay 6. Daire, 18.10.1994, E. 1994/183, K. 1994/3626

ÖZET: İmar planı değişikliği dava konusu edilmemiş olmakla birlikte, bu değişikliğin yasal olarak geçerli olmadığı anlaşıldığından, hukuken geçerli bir plana dayalı olmadığı anlaşılan imar durumunun kazanılmış hak sağlamayacağı (DD, Sayı: 90, sayfa: 635-637).

10.45. Danıştay 6. Daire, 21.10.1994 tarihli ve E. 1994/1202, K. 1994/3716 Sayılı Karar

ÖZET: İmar planları ve değişiklikleri yapılırken, planlama süresince belediyelerde yeterlilik belgesine sahip olan plan müellifinin görevlendirilip görevlendirilmediği ya da plan değişikliğinin yeterlilik belgesine sahip olan müellife yaptırılıp yaptırılmadığının mahkemece araştırılarak açıklığa kavuşturulacak hukuki bir konu olup, bilirkişi incelemesiyle ortaya konulacak bir konu olmadığı, bilirkişilerce davacıya ait parsel yönünden detaylı bir inceleme yapılmadığı, parsel ve çevresi dışında yer alan okul ve cami yerleri için inceleme yapıldığı, uyumsuzluğun çözümü için daha etraflıca bir inceleme yapılması gerektiği (Danıştay Dergisi, Sayı: 90, sayfa: 690-692).

10.46. Danıştay 6. Daire, 24.10.1994, E. 1994/2996, K. 1994/3721

ÖZET: Parselasyon işlemleri bizzat muhatabına tebliği gerekli subjektif ve kişisel işlemler olduğundan, parselasyon işlemi sonucunda verilen yeni parsellerin tapularının düzenlenme tarihinin işlemi öğrenme tarihi olarak alınması suretiyle davanın süre aşımı nedeniyle reddedilmesinde isabet görülmediği (DD, Sayı: 90, sayfa: 710-712).

10.47. Danıştay 6. Daire, 02.11.1994, E. 1994/1387, K. 1994/3872

ÖZET: Çözümü özel veya teknik bir bilgiyi gerektiren konularda bilirkişi incelemesi yaptırılmasının zorunlu olduğu, ancak bu konuların çok geniş anlamda yorumlanmayarak, hemen her konuda bilirkişi incelemesi yapılması yoluna başvurulmamasının yargılamanın ucuz ve hızlı sonuçlandırılmasına katkıda bulunacağı, uyuşmazlığın çözümünün özel veya teknik bir bilgiyi gerektirip gerektirmediğinin yargıç tarafından takdir edilerek hukuki ve genel bilginin yeterli olduğu konularda bilirkişi incelemesi yoluna gidilemeyeceği, öte yandan 2981 sayılı Yasanın 14. Maddesinin a bendi uyarınca, uyuşmazlık konusu taşınmazın imar planında semt oyun alanına ayrılmış sahada kalması nedeniyle tapu tahsis belgesine konu olamayacağı (DD, Sayı: 90, sayfa: 692-696).

10.48. Danıştay 6. Daire, 14.11.1994, E. 1994/1769, K. 1994/4207

ÖZET: Dava konusu imar çapının kesin ve yürütülmesi gerekli bir idari işlem olmadığı gerekçesiyle davanın reddinde hukuka uyarlık bulunmadığı (DD, Sayı: 90, sayfa: 696-698).

10.49. Danıştay 6. Daire, 01.03.1995 tarihli ve E. 1994/3927, K. 1995/899 Sayılı Karar

ÖZET: 2981 sayılı yasanın 10/c maddesi uyarınca yapılan parselasyon işlemi sonucunda, hissesinden fazla yer işgal etmek suretiyle inşa edilen imar mevzuatına aykırı yapıların korunması amacıyla, hisseyi aşan oranda yer tahsis edilmeyeceği (sayfa: 587-590).

10.50. Danıştay 6. Daire, 13.04.1995 tarihli ve E. 1994/4550, K. 1995/1016 Sayılı Karar

ÖZET: Uyuşmazlığa konu taşınmazda parselasyon yapılmasına ilişkin işlem belediye encümeni kararı ile iptal edilmekle yürürlükte bulunmadığından, işlemin yok hükmünde olduğunun tespiti yolundaki isteminin tespit davası şeklinde yorumlanmak suretiyle karar verilmemesinde isabet görülmediği; parselasyon işleminin tapuya tescili yolundaki tapu sicil müdürlüğü işlemi ile işlemin iptal edilmesi üzerine bu karar gereğinin yerine getirilmesi ve tapu kaydının düzeltilmesi istemini içeren başvuruların reddi suretiyle tesis edilen tapu sicil müdürlüğü ve tapu kadastro bölge müdürlüğü işleminin ise idari işlem niteliğinde olduğu ve idari davaya konu edilebileceği (sayfa: 612-615).

10.51. Danıştay 6. Daire, 17.05.1995 tarihli ve E. 1995/10, K. 1995/1984 Sayılı Karar

ÖZET: İfraz ve tevhit işleminin istek üzerine yapılması durumunda, ilgili taşınmazın hissedarlarının tümünün muvafakatının alınmasının gerekeceği, söz konusu işlemin gerçekleştirilmesi için gerekli bilgi ve belgeleri ifraz ve tevhit

isteminde bulunanların hazırlaması ve idareye sunması gerektiği, bu açıdan idareye bir zorunluluk yüklenemeyeceği (sayfa: 573-575).

10.52. Danıştay 6. Daire, 17.05.1995, E. 1994/4947, K. 1995/1985

ÖZET: İmar planı uygulamaları belediyelerin mali olanakları gözetilerek yasa gereği belirli bir program çerçevesinde gerçekleştirileceğinden bu konuda herhangi bir zorlamada bulunamayacağı (DD, Sayı: 91, sayfa: 572-573).

10.53. Danıştay 6. Daire, 13.09.1995, E. 1995/1233, K. 1995/2991

ÖZET: Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmeliğin bazı maddeleri, yürürlük tarihlerinden önceki imar planında yapılaşma öngörülmüş, ancak henüz yapılaşmamış alanların düzenlenmesine yönelik olduğundan planda yapılaşmayı yasaklayan amaçlara tahsis edilmiş taşınmazları kapsamaması nedeniyle önceki imar planında kamunun kullanımına ayrılmış olan yeşil alan konumundaki taşınmazın yüz metrelik sahil şeridi içinde kalması halinde konut alanına dönüştürülmesine hukuken olanak bulunmadığı (DD, Sayı: 91, sayfa: 577-580).

10.54. Danıştay 6. Daire, 13.11.1995, E. 1995/410, K. 1995/4427

ÖZET: Gayri menkul satış vaadi sözleşmesine dayanılarak parselasyon işleminin iptali istemiyle açılan davanın ehliyet yönünden reddedilmesine ilişkin idare mahkemesi kararında mevzuata aykırılık görülmediği (DD, Sayı: 91, sayfa: 610-611).

10.55. Danıştay 6. Daire, 16.11.1995, E. 1995/1737, K. 1995/4591

ÖZET: Pazar yeri de 3194 sayılı Yasanın 18. Maddesinde düzenlenen umumi hizmetler kapsamındaki yerlerden olduğundan, düzenleme ortaklık payından karşılanabileceği (DD, Sayı: 91, sayfa: 596-598).

10.56. Danıştay İ. D. D. G. Kurulu, 28.06.1996 tarihli ve E. 1994/767, K. 1996/395 Sayılı Karar

ÖZET: Müşterek mülkiyete konu taşınmazların, bir kısım paydaşların rızası ile bedelsiz terk koşuluyla ifrazına olanak bulunmadığı (sayfa: 112-114).

10.57. Danıştay 6. Daire, 19.09.1996 tarihli ve E. 1995/7412, K. 1996/3658 Sayılı Karar

ÖZET: İmar ıslah planında, varsa, mevcut hatanın giderilmesine yönelik değişiklik yapılması dışında ıslah imar planı tadilatı adı altında değişikliğe konu edilmesinin mümkün olmadığı (sayfa: 477-480).

10.58. Danıştay 6. Daire, 09.10.1996, E. 1995/7076, K. 1996/4029

ÖZET: Yürütmenin durdurulması kararı Anayasanın 138. Maddesiyle, 2577 sayılı Yasanın 28. Maddesine göre bir yargı kararı olduğuna göre, bu yolda karar verilmiş bir davada idarenin; esas kararın verilmesini bu karar temyiz edilmiş veya kararın düzeltilmesi yoluna başvurulmuş ise verilecek kararı beklemesi, bu yolla verilen yürütmenin durdurulması kararını sürüncemede bırakması, savaştırması ve etkisiz kılması gibi seçeneğinin bulunmadığı (DD, Sayı: 93, sayfa: 347-349).

10.59. Danıştay İDDGK, 17.01.1997, E. 1995/136, K. 1997/3

ÖZET: İlanı gereken düzenleyici işlemlerde dava süresinin ilan tarihini izleyen günden itibaren başlayacağı (DD, Sayı: 94, sayfa: 96-99).

10.60. Danıştay 6. Daire, 21.01.1997, E. 1996/789, K. 1997/385

ÖZET: Parselasyon planlarının hazırlanması ve parselasyon işlemlerinin yapılmasında yetkili organın belediye ve mücavir alanı içinde belediye encümenleri olduğu (DD, Sayı: 94, sayfa: 366-367).

10.61. Danıştay 6. Daire, 18.02.1997 tarihli ve E. 1996/4797, K. 1997/767 Sayılı Karar

ÖZET: Uyuşmazlığa konu taşınmazın bulunduğu bölgeye ilişkin 27.10.1992 günlü 1/5000 ölçekli ve 04.11.1992 günlü ve 1/1000 ölçekli imar planı değişiklikleri ile bu tarihe kadar uygulanmakta olan 23.10.1987 günlü imar planının yürürlükten kalktığı, bu plana dayalı olarak verilmiş olan proje ve inşaat ruhsatlarının geçerliliğini yitireceği, her ne kadar imar planı değişiklikleri Danıştay 6. Dairesinin kararlarıyla iptal edilmişse de, bunun sonucunda yürürlükte bulunan önceki planın yeniden geçerlilik kazanamayacağı, anılan kararlar doğrultusunda yapılacak yeni planlar uyarınca yeniden ruhsat verilmesi gerekeceği (Danıştay Dergisi, Sayı: 94, Sayfa: 387-391).

10.62. Danıştay 6. Daire, 03.03.1997, E. 1996/3408, K. 1997/1148

ÖZET: 3194 sayılı yasanın 18.maddesinde yer alan parselasyon işlemiyle amaçlanan imar planı, plan raporu ve imar yönetmeliği hükümlerine göre imar adasının tüm biçim ve boyutu, yapı düzeni, ... arazinin kullanma şekli mülk sınırları, mevcut yapıların durumu gözönüne alınmak suretiyle sorunsuz, üzerinde yapı yapmaya elverişli imar parseli oluşturmak olduğu hk.

10.63. Danıştay 6. Daire, 22.05.1997, E. 1996/3315, K. 1997/2435

ÖZET: Olayda, düzenleyici işlem olan imar planının iptali istemiyle Danıştay'da dava açılmış olması nedeniyle düzenleyici işlemin uygulanmasına yönelik işlemlerin iptali istemiyle açılan davalar arasında bağlantı olduğu

kabul edilerek dava dosyası Danıştay'a gönderilmiş ise de, subjektif nitelikli bu davaların idare mahkemesince imar planı ve imar mevzuatı açısından incelenerek çözümlenmesi gerektiği (DD, Sayı: 94, sayfa: 377-379).

10.64. Danıştay 2. Daire, 01.10.1997, E. 1995/3144, K. 1997/2063

ÖZET: İdare mahkemesince verilen yürütmenin durdurulması kararını uygulamama eyleminin TCK'nun 228. Maddesine ilişkin suç oluşturduğu (DD, Sayı: 95, sayfa: 58).

10.65. Danıştay 6. Daire, 26.11.1997, E. 1996/6035, K. 1997/5336

ÖZET: Parselasyon işleminin müstakil inşaat yapmaya elverişli düzgün imar parselleri oluşturma amacı ile tesis edilebileceği (DD, Sayı: 96, sayfa: 260-261).

10.66. Danıştay İ.D.D.G.K. Kararı, Y.D. İtiraz No: 1997/612

ÖZET: Yürütmenin durdurulması istemleri hakkında verilen kararlara karşı yapılan itirazların kesin olduğu (Danıştay Dergisi: 95/9, sayfa: 93).

10.67. Danıştay 6. Daire, 21.01.1998, E. 1997/384, K. 1998/438

ÖZET: 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi ve ilgili Yönetmelik hükümleri uyarınca kamuya taşınmaz kazandırılması amacıyla parselasyon işlemi yapılamayacağı hk. (DD, Sayı: 97, sayfa: 361-364)

10.68. Danıştay 6. Daire, 21.01.1998, E. 1997/810, K. 1998/460

ÖZET: Davacının payının kadastral parselinin bulunduğu yerde oluşturulan imar parselinde değerlendirilmesi gerekirken herhangi bir hukuki ve teknik bir zorunluluk bulunmadığı halde başka bir adada oluşturulan parsellerden pay verilmesinin hukuka aykırı olduğu hk. (DD, Sayı: 97, sayfa: 372-373)

10.69. Danıştay 9. Daire, 11.02.1998, E. 1997/3926, K. 1998/452

ÖZET: Mahkemenin bilirkişi raporuna uymak zorunda olmadığı hk. (DD, Sayı: 97, sayfa: 636-640)

10.70. Danıştay 6. Daire, 18.02.1998, E. 1997/1582, K. 1998/893

ÖZET: Askı süresi içerisinde parselasyon işlemine yapılan itirazın, askı süresinin son gününü izleyen günden itibaren 60 gün içinde cevap verilmemek üzere reddedilmesi üzerine, takip eden 60 günlük süre içinde parselasyon işlemine karşı dava açılması gerektiği, bu süreler geçtikten sonra davalı idareye yapılan başvuruların reddine ilişkin işlemlerin dava açma süresini yeniden başlatmayacağı hk. (DD, Sayı: 97, sayfa: 368-370)

10.71. Danıştay 9. Daire, 19.02.1998, E. 1997/3912, K. 1998/669

ÖZET: Çözümü özel ve teknik bilgiyi gerektiren hallerde bilirkişi incelemesi yapılması gerektiği hk. (DD, Sayı: 97, sayfa: 640-642)

10.72. Danıştay 6. Daire, 09.03.1998 tarihli ve E. 1997/417, K. 1998/1259 Sayılı Karar

ÖZET: 2981 sayılı Yasa uyarınca yapılan borçlandırma ipotek tesisi gibi işlemlerin küçük oranlarda hisseli taşınmazlar oluşturmayı önlemek ve bu gibi taşınmazlarda ferdileşmeyi sağlıklı bir duruma getirmek amacıyla yönelik uygulamalar olduğu ve parselasyon işlemlerinde büyük miktardaki hissenin küçük hisseler halinde imar parsellerine dağıtılıp bedele dönüştürülmesinin mevzuata uygun olmadığı (Danıştay Dergisi: 97, sayfa. 364-365)

10.73. Danıştay 6. Daire, 17.03.1998, E. 1997/1142, K. 1998/1566

ÖZET: Parselasyon işlemine karşı açılan dava sonucu mahkemece işlemin iptaline karar verilmiş olmasına ve bu kararın Danıştay'ca onanarak kesinleşmesine rağmen davalı idarece kararın daha önce de mahkemece yürütmenin durdurulması isteminin kabulü yolunda verilen kararın gereğinin yerine getirilmeyerek davacı parseli üzerindeki tecavüzlü yapının aykırılığının giderilemediği anlaşıldığından bu durum nedeniyle zarara uğradığı açık olan davacının tazminat isteminin incelenerek fiilen uğradığı zararın miktarı tespit edilmek suretiyle bir karar verilmesi gerektiği hk. (DD, Sayı: 97, sayfa: 384-386)

10.74. Danıştay 6. Daire, 18.03.1998, E. 1998/1040, K. 1998/1622

ÖZET: Genel nitelikteki düzenleyici işlemlere karşı dava açılmış olmasının bu işlemlere dayanılarak tesis edilen sübjektif nitelikli tüm işlemlerden doğan uyumsuzluklara ilişkin davalar ile düzenleyici işleme karşı açılan davalar arasında 2577 Sayılı Kanununun 38. ve 39. maddelerinde belirtilen anlamda bağlantı olduğunun kabulünü gerektirmeyeceği hk. (DD, Sayı: 97, sayfa: 389-391)

10.75. Danıştay İDDGK, 27.03.1998, E. 1996/768, K. 1998/164

ÖZET: İdari Yargılama Usulü Kanununun 7. maddesinin 4. fıkrası hükmü uyarınca uygulama işlemi üzerine ve bu işlemin süresine tabi olarak dava açabilmek için, mutlaka bir uygulama işleminin bulunması gerektiği hk. (DD, Sayı: 97, sayfa: 76-79)

10.76. Danıştay 6. Daire, 13.05.1998, E. 1997/4680 K. 1998/2489

ÖZET: İmar planı değişikliklerinin idari yargı yerlerince iptali sonucunda önceki planların kendiliğinden yürürlüğe girmeyip, plansız bir konumda kalan bu bölgeye ilişkin yeni imar planlarının yapılması gerektiği Turizm Bakanlığı

işleminin yeni bir imar planı yapılması veya onaylanmasına yönelik olmadığı hk. (DD, Sayı: 98, sayfa: 323-326)

10.77. Danıştay 8. Daire, 15.06.1998, E. 1998/397 K. 1998/2243

ÖZET: Turizm amaçlı orman alanı tahsis işleminin iptali isteminde çevreyi koruma derneklerinin tahsis sahasında dava açma menfaatlerinin bulunmadığı hk. (DD, Sayı: 98, sayfa: 484-488)

10.78. Danıştay 6. Daire, 19.10.1998 tarihli ve E. 1997/5447 K. 1998/4661 Sayılı Karar

ÖZET: 2981 sayılı yasa uyarınca ifraz işlemi yapılamayacağı, ifraz işleminin diğer paydaşların muvafakatiyle 3194 sayılı yasa uyarınca yapılabileceği (Danıştay Dergisi, Sayı: 99, sayfa: 247-248)

10.79. Danıştay 6. Daire, 21.10.1998, E. 1997/4802, K. 1998/4766

ÖZET: Parselasyon işleminin ilanen tebligat yoluyla duyurulmasından önce davacıların adreslerine tebligat yapılmadığı gibi davacıların bu işlemde haberdar olduklarına ilişkin herhangi bir kanıt da bulunmadığı ve ayrıca uygulama işlemi niteliğindeki parselasyon işleminin tebliği üzerine mevzi imar planının iptali istemiyle dava açılabilceğinden bu hususlar göz önünde bulundurulmadan idare mahkemesince davanın süreaşımı nedeniyle reddine karar verilmesine isabet görülmediği hk. (DD, Sayı: 99, sayfa: 257-260)

10.80. Danıştay 6. Daire, 17.11.1998, E. 1998/2193, K. 1998/5507

ÖZET: 3194 sayılı yasanın 18. maddesi uyarınca tesis edilen parselasyon işlemlerinde mülkiyetin ferdileştirilmesinin mümkün olmadığı, yeni oluşturulan imar parsellerinin paydaşlara yine müşterek mülkiyet şeklinde tahsis edilmesi gerektiği hk. (DD, Sayı: 99, sayfa: 261-263)

10.81. Danıştay 1. Daire, 22.12.1998 tarihli ve E. 1998/549 K. 1998/569 Sayılı Karar

ÖZET: 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi kapsamında devam eden imar uygulamasının iptaline ilişkin ... Belediye Meclisi kararının, imar uygulamasının aynı Kanununun 19. maddesi uyarınca belediye encümenince onaylandığı ve ilan olunduğu, böyle bir karar ile ilgili uyuşmazlığın ancak genel hükümlere göre yargı yoluyla çözümlenebileceği, bu nedenle belediye başkanının itirazının kabulü ile ... Belediye Meclis kararının 1580 sayılı kanununun 73. maddesi uyarınca iptali (Danıştay Dergisi: 100/A, sayfa: 19-23)

10.82. Danıştay 6. Daire, 26.11.1998, E. 1997/6950, K. 1998/5903

ÖZET: Davanın konusunu parselasyon işleminin oluşturması nedeniyle imar planı irdelenerek karar verilmesinde isabet görülmediği hk. (DD, Sayı: 100)

10.83. Danıştay 6. Daire, 22.12.1998, E. 1998/549, K. 1998/569

ÖZET: 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. maddesi kapsamında devam eden imar uygulamasının iptaline ilişkin ... Belediye Meclisi kararının, imar uygulamasının aynı kanunun 19. maddesi uyarınca belediye encümenince onaylandığı ve ilan olunduğu, böyle bir karar ile ilgili uyumsuzluğun ancak genel hükümlere göre yargı yoluyla çözümlenebileceği, bu nedenle belediye başkanının itirazının kabulü ile ... Belediye Meclis kararının 1580 sayılı kanunun 73. maddesi uyarınca iptali hk. (DD, Sayı: 100, sayfa: 19-23)

10.84. Danıştay İDDGK, 08.01.1999, E. 1997/369, K. 1999/1

ÖZET: 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca yapılan parselasyon işleminin iptali istemiyle açılan davada, aynı zamanda imar planının da iptalinin istenmiş olması nedeniyle davada bu hususun da incelenmesi gerektiği hk. (DD, Sayı: 101, sayfa: 96-98)

10.85. Danıştay 6. Daire, 28.01.1999 tarihli ve E. 1998/426, K. 1999/479 Sayılı Karar

ÖZET: İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 10/a maddesi hükmü gereği parselasyon işlemi ile oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisinin sağlanacağı (Danıştay Dergisi: 101, sayfa: 440-442)

10.86. Danıştay 2. Daire, 03.02.1999 tarihli ve E. 1997/1580, K. 1999/207 Sayılı Karar

ÖZET: Mahkeme kararını yerine getirmemek eyleminin TCK'na göre görevi kötüye kullanma suçunu oluşturacağı (Danıştay Dergisi: 101/B, sayfa: 74-75)

10.87. Danıştay 6. Daire, 04.02.1999 tarihli ve E. 1998/724, K. 1999/563 Sayılı Karar

ÖZET: Belediyelerin 2981 sayılı yasanın 10/b maddesi uyarınca parselasyon işlemi yapma yetkisinin bulunmadığı, anılan maddeye göre işlem yapılmasını ancak kadastro müdürlüklerinden isteyebilecekleri (Danıştay Dergisi, Sayı: 101, sayfa:455-456)

10.88. Danıştay 1. Daire, 05.02.1999, E. 1999/15, K. 1999/23

ÖZET: Anayasanın 138. ve 2577 sayılı Kanununun 28. maddeleri uyarınca idarenin yargı kararlarının gereklerine göre işlem tesis etmeye mecbur olduğu, yargı yerlerinde görülmekte olan ya da karara bağlanmış bulunan konularda istişari görüş bildirilmesine olanak bulunmadığı ve yargı yerlerince verilen bir kararın açık olmayan yönlerinin ya da birbirine aykırı hüküm fıkralarının

ortadan kaldırılması görev ve yetkisinin kararı veren yargı yerine ait bulunduğu hk. (DD, Sayı: 101, sayfa: 60-65)

10.89. Danıştay 6. Daire, 24.02.1999, E. 1998/1233, K. 1999/1112

ÖZET: 3194 Sayılı Yasanın 18. maddesine göre yapılan parselasyon işleminde hisselerin ferdileştirilmesinin mümkün olmamasına karşın, 2981 sayılı yasanın Ek 1 madde koşullarının dava konusu olayda mevcut olmadığı halde hisselerin ferdileştirilmesi amacıyla 2981 sayılı Yasanın Ek1 maddesinin uygulanmasının mevzuata aykırı olduğu hk. (DD, Sayı: 101, sayfa: 451-453)

10.90. Danıştay 6. Daire, 20.04.1999, E. 1998/1839, K. 1999/2054

ÖZET: 2577 sayılı Yasanın 11. maddesi uyarınca yapılan başvuru üzerine altmış gün içerisinde yanıt verilme(me)si halinde istemin reddedilmiş sayılacağı, bu tarihten sonra verilen yanıtın istemin reddine ilişkin olmayıp bir işlem tesisine yönelik olması durumunda ise yeni bir hukuki sonuç yaratan bu işleme karşı süresi içerisinde dava açılabileceği hk. (DD, Sayı: 102, sayfa: 354-357)

10.91. Danıştay 1. Daire, 02.06.1999, E. 1999/82, K. 1999/98

ÖZET: Anayasanın 138. maddesi uyarınca idare, yargı kararlarına uymak ve karar gereklerine göre işlem tesis etmek zorunda olduğundan, yargı yerlerinde görülmekte olan ya da karara bağlanmış bulunan dava konularıyla ilgili olarak istişari görüş bildirilmesine olanak bulunmadığı hk. (DD, Sayı: 102, sayfa: 65-67)

10.92. Danıştay 6. Daire, 14.09.1999, E. 1998/4017, K. 1999/3968

ÖZET: Büyükşehir belediyelerinin parselasyon işlemi yapma konusunda yetkisinin bulunmadığı, yasa ile ilçe belediyesine verilmiş yetkinin belediye meclisi kararı ile büyükşehir belediyesine devredilemeyeceği hk. (DD, Sayı: 103, sayfa: 481-482)

10.93. Danıştay 6. Daire, 21.09.1999, E. 1998/3590, K. 1999/4127

ÖZET: Asliye hukuk mahkemesine hakem sıfatı ile bakılmak üzere açılan davanın görev yönünden reddedildiği, 3533 sayılı Yasada öngörülen itiraz hakkının kullanılarak itirazın reddi sonucu 2577 sayılı Yasanın 9. maddesi uyarınca 30 günlük süre içerisinde görevli idare mahkemesinde dava açıldığı anlaşıldığından, bu husus göz önünde bulundurulmaksızın davanın süreaşımı nedeniyle reddinde isabet görülmediği, asliye hukuk mahkemesi kararındaki hatalı kesinleşme şerhinin aleyhe sonuç doğurmayacağı hk. (DD, Sayı: 103, sayfa: 599-601)

10.94. Danıştay 6. Daire, 23.09.1999, E. 1998/4164, K. 1999/4196

ÖZET: Kamu yararını ilgilendiren genel nitelikte düzenleyici işlem olan imar planına karşı semt sakini (komşuluk) sıfatıyla menfaatin ihlal edildiğinden bahisle iptal davası açılması olanaklı ise de kişisel çıkarları ihlal eden, somut, sübjektif nitelikteki parselasyon işlemine karşı dayanılarak açılan davanın ehliyet yönünden reddi gerekeceği hk. (DD, Sayı: 103, sayfa: 601-603)

10.95. Danıştay 6. Daire, 19.10.1999, E. 1998/4313, K. 1999/4953

ÖZET: Davacının taşınmazını da kapsayan alanda yapılan parselasyon işleminin iptali yolunda verilen karardan sonra makul bir süre içinde yeniden bir parselasyon işlemi tesis edilmesi gerektiğinden, yeniden parselasyon işlemi yapılıp yapılmadığı, yapılmış ise davacının yapısının yapılan bir parselasyon işlemi kapsamında korunup korunmayacağı hususunun göz önünde bulundurulması suretiyle yeniden bir karar verilmesi gerekeceği hk. (DD, Sayı: 103, sayfa: 579-580)

10.96. Danıştay 6. Daire, 19.10.1999, E. 1998/2000, K. 1999/4906

ÖZET: 3194 sayılı yasanın 18. maddesi uyarınca tesis edilmiş parselasyon işleminin bu madde ve ilgili yönetmelik esasları içinde incelenmesi zorunluyken 2981 sayılı yasaya göre değerlendirme yapılarak karar verilmesinde isabet bulunmadığı hk. (DD, Sayı: 103, sayfa: 576-578)

10.97. Danıştay 6. Daire, 22.11.1999 tarihli ve E. 1998/5008, K. 1999/5915 Sayılı Karar

ÖZET: Islah imar planında varsa maddi bir hatanın düzeltilmesi veya plan sınırlarının genişletilmesi dışında değişiklik yapılamayacağı (Danıştay Dergisi: 103, sayfa: 535-537)

10.98. Danıştay 6. Daire, 17.01.2000, E. 1998/6414, K. 2000/106

ÖZET: Parselasyon işlemi sonucunda taşınmazlar arasında oluşan değer farkının iptal nedeni olabileceği, bu durumun tazminat hukuku kapsamında olmadığı (DD, Sayı: 104, sayfa: 304-305)

10.99. Danıştay 6. Daire, 02.03.2000, E. 1999/539, K. 2000/1247

ÖZET: Uyuşmazlığa konu taşınmaza ilişkin uygulama imar planının Danıştay Altıncı Dairesi kararı ile iptal edilmesinden sonra uygulamanın nasıl yapılacağı sorulması üzerine tesis edilen dava konusu işlemler yeni bir imar planının yapılmasına ilişkin olmayıp, eski planın yürürlüğe gireceği yolundaki saptamaya yönelik bildirim mahiyetinde ise de, işlem tesisinde bağlayıcı hukuki açıklamalar getirmesi nedeniyle idari dava konusu olabilecek kesin ve yürütülmesi zorunlu idari işlemler olarak kabul edilmesi gerektiği (DD, Sayı: 104, sayfa: 307-309)

10.100. Danıştay 6. Daire, 04.04.2000, E. 1999/1215, K. 2000/1847

ÖZET: İmar planı ile yeni bir düzenleme yapılmasını gerektirecek bir neden olmaksızın ikinci kez parselasyon yapılmasında imar hukukuna uyarlık bulunmadığı gibi yapılan parselasyon işleminden sonra bir parselden hisse satın alan kişiye davacının parselden hisse verilmesi amacıyla parselasyon yapılmasının hukuka aykırı olduğu (DD, Sayı: 104, sayfa: 305-307)

10.101. Danıştay 6. Daire, 23.05.2000, E. 1999/2255, K. 2000/3230

ÖZET: İlçe belediyesine ait parselasyon yetkisinin plan değişikliği adı altında büyükşehir belediyesince kullanılamayacağı (DD, Sayı: 105, sayfa: 321-324)

10.102. Danıştay İDDGK, 29.09.2000, E. 2000/573, K. 2000/966

ÖZET: Genel düzenleyici nitelikte olan ve parselasyon işleminin dayanağını oluşturan imar planına karşı uygulama işlemi olan parselasyon işlemi nedeniyle uyumsuzluk yaratıldığı; ancak davanın parselasyon işlemi açısından yasal dava açma süresi geçirildikten sonra açılması nedeniyle imar planının iptaline ilişkin istemin bu aşamada incelenme olanağı bulunmadığı gerekçesiyle davanın parselasyon işlemine ilişkin bölümünün sürede aşımı yönünden redde, imar planına ilişkin bölümünün incelenmeksizin redde yolundaki daire kararının uygun bulunduğu (DD, Sayı: 104, sayfa: 62-65)

10.103. Danıştay 6. Daire, 15.01.2001, E. 1999/6620, K. 2001/229

ÖZET: Dava konusu işlemi tesis ve tebliğ etmeye yetkili olmayan idari birime yapılan başvuru nedeniyle işlemde haberdar olduğunun kabul edilerek söz konusu başvuru ve başvuruya verilen yanıt esas alınarak dava açma süresinin başlatılmasında isabet görülmediği hk.

10.104. Danıştay 6. Daire, 15.10.2001, E. 2000/3784, K. 2001/4619

ÖZET: Sit alanı ilan edilen bölgede koruma kurulunca belirlenen geçiş dönemi yapılanma koşullarına göre parselasyon işlemi tesis edilemeyeceği hk.

10.105. Danıştay 6. Daire, 05.12.2001, E. 2000/5490, K. 2001/6098

ÖZET: Düzenleme sahası içinde imar planında pazar alanına ayrılan yerin düzenleme ortaklık payı kapsamında değerlendirilmesi gerekirken bir kamu tesisi niteliğinde bulunmadığı halde 18. madde uygulama yönetmeliğinin 12. maddesi uygulanarak pazar yerinde davacılara hisse verilmesinde hukuka uyarlık bulunmadığı hk.

10.106. Danıştay 6. Daire, 28.11.2002, E. 2001/4035, K. 2002/5721

ÖZET: Parselasyon işleminin amacının imar planına uygun, düzgün imar parselleri oluşturmak olduğu, idare mahkemesince bu işlemin amacının yeteri kadar arsayı konut yapımına hazır hale getirmek olduğundan yalnızca kamu

tesis alanını kapsayan sahada parselasyon yapılamayacağı gerekçesinde isabet bulunmadığı ancak dava konusu işlemle kapanan kadastral yolların belediyeye ait kadastral parsel olarak düzenleme alanına dahil edilmesi ve belediye adına müstakil ya da hisseli parsel oluşturmasında hukuka uyarlık görülmediği hk.

10.107. İstanbul 2. İdare Mahkemesi, 29.11.2002 tarihli ve E. 2002/1594, K. 2002/1433 Sayılı Karar

ÖZET: İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.09.1996 tarih ve 928 sayılı kararıyla uygun bulunan uyuşmazlık konusu olayda, 1/5000 ölçekli nazım imar planının 04.11.1996 ile 04.12.1996 tarihleri arasında askıda kaldığı, davacının 20.11.1996 günlü dilekçesi ile plana ettiği, davayı ise, itirazının 06.06.1997 günlü İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile reddedildiğinin 26.08.1997 günü tebliğ edilen 14.08.1997 tarihinde açtığı anlaşılmaktadır. Oysa bir aylık askı süresi içinde yapılan plana itirazın askı süresinin son gününü izleyen günden itibaren 60 gün içinde cevap verilmemek suretiyle reddedilmesi söz konusu olduğundan takip eden 60 günlük süre içinde açılması gereken davanın bu süre geçirildikten sonra açılması nedeniyle esastan incelenme olanağının bulunmadığı (Yayınlanmadı).

10.108. Danıştay 6. Daire, 19.12.2002 tarihli ve E. 2001/6392, K. 2002/6191 Sayılı Karar

ÖZET: Yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen raporla dosyada yer alan bilgi ve belgelerin birlikte incelenmesinden dava konusu parselasyon işlemiyle, düzenleme ortaklık payının düzenleme kapsamındaki parsellerin bir kısmından hiç alınmadığı, bir kısmından ise farklı oranlarda alındığı, diğer taraftan yoldan ihdas suretiyle belediye adına parsel oluşturulduğu anlaşıldığından, işlemde mevzuata uyarlık bulunmadığı (Yayınlanmadı).

10.109. Danıştay 6. Daire, 19.06.2003 tarihli ve E. 2002/3649, K. 2003/4059 Sayılı Karar

ÖZET: Uyuşmazlık konusu alanda daha önce yapılan imar uygulamasından kaynaklanan bir sorun bulunmadığı, kadastral mülkiyet sınırlarında değişim ve kayma olmayıp gerek yanlış aplikasyon gerekse hatalı yerleşimden dolayı binaların komşu parselde tecavüzlü olarak inşa edildiği anlaşıldığından, söz konusu alandaki sorunun 2981 sayılı Yasanın 11. Maddesi uyarınca parsel sahipleri arasında yapılacak anlaşma veya anlaşamamaları halinde yargı kararıyla çözüldükten sonra idarece tevhid ve ifraz işlemlerinin yapılması gerekirken, 2981 sayılı Yasa uyarınca imar uygulaması yapılmak suretiyle tesis edilen düzeltme işleminde hukuka uyarlık görülmediği (Yayınlanmadı).

10.110. Danıştay 6. Daire, 28.10.2003, E. 2002/2857, K. 2003/5230

ÖZET: Arkeolojik sit alanı olarak ilan edilmiş bir alanda 2863 sayılı Yasa'da öngörülen ilke ve kuralların geçerli olduğu, bu nitelikteki alanlarda 2981 sayılı yasa uyarınca ıslah imar planı, parselasyon ve buna benzer gibi uygulamalar yapılamayacağı hakkında (DKD, Sayı: 4, sayfa: 169).

10.111. Danıştay 6. Daire, 12.01.2004, E. 2003/1709, K. 2004/26

ÖZET: Parselasyon işleminin 1/1 000 ölçekli uygulama imar planına dayalı olarak yapılacağı, ancak 1/1 000 ölçekli uygulama işleminin dava konusu edilmemesi halinde, parselasyon işleminin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi ile ilgili yönetmelik hükümleri ile 1/1 000 ölçekli uygulama imar planına ve parselasyon ilkelerine uygun yapıp yapılmadığının irdelenmesi suretiyle karar verilmesi gerektiği hakkında (DKD, Sayı: 5, sayfa: 177).

10.112. Danıştay 6. Daire, 14.04.2004, E. 2002/6584, K. 2004/2274

ÖZET: Semt spor alanının düzenleme ortaklık payından, bölgesel spor alanının kamu ortaklık payından karşılanması gerektiği hakkında (DKD, Sayı: 6, sayfa: 162).

11. YARGITAY KARAR ÖZETLERİ

11.01. Yargıtay HGK, 24.01.1979, E. 1978/1-526, K. 1979/47

ÖZET: Mülkiyet idari bir kararla devredildikten sonra hukuksal durum, Medeni hukuk alanına giren yeni bir nitelik kazanır. Artık bundan sonra, idare, yeni bir idari kararla değişiklik yapamaz (YKD, Haziran 1979, sayfa: 766- 767).

11.02. Yargıtay 4. Hukuk Dairesi, 26.03.1979, E. 1978/7730, K. 1979/4089

ÖZET:

- 1. İlanen bildirim, ancak adresi bilinmeyenlere yapılır.*
- 2. Bir kişinin adresinin meçhul sayılabilmesi için, Tebligat Kanunu ve Nizamnamesi hükümlerine göre, bildirim olanaksızlığının anlaşılması, Nizamnamenin 13. maddesi uyarınca soruşturma yapılmasına rağmen ikametgahı, meskeni veya işyerinin bulunmaması gerekir.*
- 3. Bu şekilde bir soruşturma yapılmadan ve tebliğ olunacak belgeler mahkeme divanhanesine asılmadan gerçekleştirilen bildirim geçersiz olup, davada taraf oluşturulmamış sayılır (YKD, Sayı: Ağustos 1979, sayfa: 1139-1141).*

11.03. Yargıtay 4. Hukuk Dairesi, 13.05.1986 tarihli ve E. 1986/1995, K. 1986/4064 Sayılı Karar, (Eylül 1986)

ÖZET: Anayasa da, memur ve kamu görevlileri için öngörülen güvence idari işlem ve eylem olarak nitelendirilebilen davranışlarda söz konusudur. Memurun, kamu görevini yerine getirirken zararı oluşturan davranışı bir idari işleme yabancıysa, memur zarar görene karşı doğrudan doğruya ve kişisel kusuru nedeniyle sorumludur. İdarenin ve dolayısıyla kamu görevlisinin yargı kararını yerine getirmesi bir idari işlem ve eylem niteliğinde değildir, tersine uyulması gerekli bir anayasa emridir. Yargı kararlarının yerine getirilmemesinden doğan sorumlulukta kusur kast niteliğinde olmalıdır (Yargıtay Kararları Dergisi, Cilt: 12, Sayı: 9, Eylül 1986, s: 1287-1290).

11.04. Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, 02.10.1989, E. 1989/1651, K. 1989/10811

ÖZET : Davada ileri sürülen isteğin özü itibariyle, İmar Yasasına ve Yönetmeliğine dayanılarak yapılan idari işleme yönelik ve bu işlemin bünyesini değiştiren ve etkileyici nitelikte olduğu gözetilerek görevsizlik kararı verilmesi gerekir (YKD, Sayı: Ağustos 1992, Sayfa: 1180-1181).

11.05. Yargıtay HGK, 17.01.1990, E. 1989/16-620, K. 1990/6

ÖZET: Yerleşim alanları içinde idare sağlıklı kentleşmeyi önlemek amacıyla birçok taşınmazı hamur yöntemiyle birleştirip bina yapımı yoluna gidebilir.

11.06. Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, 06.02.1990, E. 1989/11763, K. 1990/1353

ÖZET: 2805, 3290, 3366 sayılı Yasalarda davacı kurumdan söz edilmemiştir. Sözü edilen yasalarda; Hazine, belediye, il özel idareleri, vakıflar sınırlı olarak sayılmıştır. Diğer kamu kurum ve kuruluşlarını da kapsar biçimde kapsamının genişletilemeyeceğinin zorunlu olduğunun kabulü gerekir (YKD, Sayı: Şubat 1991, sayfa: 173-174).

11.07. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 18.11.1991, E. 1991/13764, K. 1991/14196

ÖZET: İmar planı uygulaması gereği bir taşınmazın diğer bir taşınmaza şuyulandırılması "paylandırılması" ya resen ya da müracat üzerine Belediye Encümenleri veya il idare kurullarının onayına bırakılmıştır (YKD; Sayı: Nisan 1992, Sayfa: 536-538).

11.08. Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 15.06.1992 tarihli ve E. 1992/6540, K. 1992/15154 Sayılı Karar, Kamulaştırmaz el atma (Şubat 1993)

ÖZET: Onaylanan imar planı uyarınca imar uygulaması ve yeni parselasyon yapılmadan davalı idarenin %35 imar düzenleme payına hak kazanması mümkün değildir (Yargıtay: 93/1, sayfa: 189).

11.09. Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, 03.07.1992, E. 1992/8159, K. 1992/8857

ÖZET: Şuyulandırma işlemi, belediye encümeni ve meclisi kararlarıyla oluştuğundan idari niteliktedir. Bu nedenle anılan işlemler hakkındaki usulsüzlük iddialarının çözüm yeri idari yargıdır. Tapuya tescilin sebebinin teşkil eden işlem idari yargı yerinde iptal edilip ortadan kaldırılmadıkça tapu sicilinde düzeltme yapılmasına yasal olanak yoktur (YKD, Sayı: Ocak 1994, Sayfa: 24-25).

11.10. Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, 29.04.1993 tarihli ve E. 1993/866, K. 1993/5535 Sayılı Karar, Tapulu taşınmaza el atmanın önlenmesi, Şuyulandırma ile kurulan tapu, İdari yargı kararı (Eylül 1993)

ÖZET: 2981 sayılı Yasa uyarınca yapılarak oluşturulmuş şuyulandırmaya ilişkin tapunun idari yargı kararı ile iptal edilmiş olması durumunda, idari karar asıl tapu kaydını kendiliğinden geçersiz hale getirmez. Bu karar ilgisine kadastral duruma dönülmesi için istek ve dava hakkı verir (Yargıtay: 93/7, sayfa: 1320-1321).

11.11. Yargıtay 2. Hukuk Dairesi, 26.05.1993, E. 1993/5022, K. 1993/5566

ÖZET: Tebligat Yasasının 10. maddesi uyarınca; tebligat, tebliğ yapılacak şahsa bilinen en son adresinde yapılır. Bir kimsenin ikametgahı, karine olarak o şahsın nüfusa kayıtlı olduğu yerdir.

Bu durumda yapılacak iş, şahsın nüfusa kayıtlı olduğu yerden tebligata yarar adresi tespit edilerek bu adrese tebligat yapılmalıdır (YKD, Sayı: Ocak 1994, sayfa: 27-28).

11.12. Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, 18.02.1994, E. 1994/1514, K. 1994/1963

ÖZET: İmar Yasasına göre; belediyeler tarafından gerçekleştirilen şuyulandırma (parselasyon) işlemleri, idari nitelik taşıyan işlemlerdendir. Bu türdeki işlemlere karşı idari yargı yerinde dava açılır ve işlemin iptali sağlanırsa, buna göre oluşturulan imar tescilleri sebepten ve illetten yoksun hale gelir ve geçmişi de kapsayacak şekilde yolsuz tescile dönüşür. Böyle bir durumun ortaya çıkması ile de kadastral mülkiyet durumunun ihyası (eski haline getirilmesi) ve kadastral mülkiyete dayanılarak adli yargı yerinde el atmanın önlenmesi davalarının açılabilmesi olanağı doğar (YKD, Sayı: Ağustos 1994, sayfa: 1232-1234).

11. 13. Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, 25.01.1995, E. 1994/15858, K. 1995/572

ÖZET: Tapu sicil müdürlüğünce yapılan ifraz ve tevhid işlemi sırasında, Belediye Encümeninden karar alınması, İmar Kanununun buyurucu hükümlerinin gereğidir. Bu karar, tapudaki tescilin dayanak sebebi değildir. Sadece, ifraz ve tevhidin imar planı uyarınca geçerlilik kazanabileceğini

ortaya koyar. Tapu malikleri, Belediye Encümen kararına rıza gösterdikleri takdirde, ifrazen ve tevhidden tescil işlemi gerçekleştirilebilir. Bu durumda, sahtecilik iddiası davası Tapu Sicil Müdürlüğüne oluşturulan tescil işlemi ilgilendirir. İfraz ve tescil işleminden dolayı hak sahibi durumuna giren kişilerin tümüne davanın yöneltilmesi gerekir. Sahtecilik iddiası zamanaşımına tabi değildir (YKD, Sayı: Temmuz 1995, sayfa: 1029-1031).

11.14. Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, 14.04.1997, E. 1997/4601, K. 1997/5035

ÖZET: Dayanılan tapu kaydını oluşturan işlemin, kesinleşen idari yargı kararı ile ortadan kaldırılması halinde, tapu kaydı kendiliğinden hükümsüz hale gelmez. Kesinleşen bu idari yargı kararı ilgisine kadastral sicilin ihyası için talep ve dava hakkı verir (YKD; Sayı: Ekim 1997, sayfa: 1527-1528).

11.15. Yargıtay 17. Hukuk Dairesi, 15.04.1997, E. 1997/1542, K. 1997/2173

ÖZET: Kadastro tespiti idari bir işleme değil, 2981 sayılı Yasanın 10/b maddesine göre yapılmışsa, tespite itiraz sonucu mahkemece idari işlemin iptali kararı verilemez.

Üzerinde, İmar Yasasına aykırı toplu bina bulunan paylı veya özel parselasyona dayalı arsa ve arazilerde mülkiyet uyumsuzluğu varsa, tüm parsellere ait tutanak asılları ve ekleri getirilip deliller toplanarak sonucuna göre hüküm kurulmalıdır (YKD, Sayı: Haziran 1997, sayfa: 956-957)

11.16. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 28.04.1997, E. 1997/3580, K. 1997/4144

ÖZET: İdare Mahkemelerince verilen yürütmenin durdurulması ya da iptaline ilişkin kararlarını uygulamayan kamu görevlisi, ağır kişisel kusur işlemiş olur ve manevi tazminatla da sorumlu tutulur. Sorumluluk için, ayrıca; kin, hınç ve benzeri duyguların etkisi altında davrandıklarının araştırılması gerekmez. Yürütmenin durdurulması kararını yerine getirmeyen kamu görevlisinin hukuki sorumluluğu yönüne gidilebilmesi için, ilgilinin açmış olduğu iptal davasının sonucuna beklemeye gerek yoktur. Anayasanın 138/4. maddesi, İdare ve dolayısıyla ajanlarının mahkeme kararlarına uymalarını bir yükümlülük olarak öngörmüştür. Sözü edilen Anayasa hükmüne göre; Yasama ve Yürütme Organları ile İdare, mahkeme kararlarına uymak zorundadır.

11.17. Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, 25.01.1999, E. 1998/14662, K. 1999/20

ÖZET: İdari yargı yerinde açılan dava ile, eldeki tapu iptali tescil davasının konusu olan imar parsellerini oluşturan işlemin iptal edildiği, böylece imar çap kayıtlarının ortadan kalktığı anlaşıldığına göre; kadastral mülkiyet durumunun eski hale getirilmesi şeklinde bir hüküm kurulması gerekirken, kesinleşen idari mahkeme kararıyla iptal edilip ortadan kaldırılan işlemler

oluşturulmuş imar çap kayıtları üzerinden hüküm kurulması doğru değildir (YKD, Sayı: Temmuz 1999, sayfa: 903-904).

11.18. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 12.05.1999, E. 1999/1-282, K. 1999/302

ÖZET: Tapu kayıtlarının oluşumunda sebebe bağlılık ilkesi kabul edilmiştir. Tapu kaydının dayanağını oluşturan sebep "idari işlem veya resmi senet" herhangi bir sebeple geçersiz hale gelmiş ise, tapu kaydı yolsuz tescil durumuna düşer. Belediye mallarının satışında yetkili organa ilişkin açık bir hüküm bulunmamaktadır. Yargısal kararlarda, Belediye taşınmazlarının satışına karar verme yetkisinin, belediye meclislerine ait olduğu kabul edilmektedir. Somut olayda, imar parselinin dayanağını oluşturan idari işlem idare mahkemesi tarafından iptal edilmekle, kayıt yolsuz tescil durumuna düşmüştür. Davalı, taşınmazı iptal kararından önce dava dışı belediyeden iktisap etmiştir. Tapu siciline itimat ilkesinden faydalanmak için resmi sözleşmenin sıhhatli olması gerekir. Meclis kararına dayanmayan ve geçerli olmayan sözleşme ile ihtilaf konusu taşınmazı iktisap edenin iyi niyetli olduğunu ileri sürerek tapuya itimat ilkesinden faydalanması olanaksızdır. Açıklanan ilkeler doğrultusunda araştırma ve inceleme yapılması gerekirken, eksik inceleme ile davanın reddi hatalıdır. (YKD, Sayı: Mart 2000, sayfa. 349-352).

11.19. Yargıtay HGK, 09.02.2000, E. 2000/1-57, K. 2000/83

ÖZET: Gerek imar kanunları gerekse imar affi yasalarında öngörülen imar ıslah çalışmaları sonucu oluşan çap kayıtlarının iptali isteği ile açılan davalara; kayıtların oluşumuna esas alınan başka bir deyişle tapu kaydının illeti ve sebebi sayılan idari kararın değiştirilmesi veya ortadan kaldırılması sonucunu doğuracağından; idari karar idari yargı yerinde ortadan kaldırılmadıkça genel yargıda tapu sicilinde gerekli düzeltme yapılamaz.

11.20. Yargıtay 8. Hukuk Dairesi, 22.02.2000, E. 2000/669, K. 2000/1454

ÖZET: Tapu kaydının Belediye Encümeni kararı ile 3194 sayılı İmar Yasasının 18. maddesi uyarınca hamur kuralı uygulanmak suretiyle oluşması halinde, bu idari işlem iptal ettirilmediği sürece de adli yargıda açılan tapu iptali davasına düzenleme olanağı yoktur YKD, Sayı: Ağustos 2000, sayfa: 1206-1208).

11.21. Yargıtay 4. Ceza Dairesi, 30.05.2000, E. 2000/4422, K. 2000/4607

ÖZET: İmar Yasası ve Yönetmeliğine aykırı olarak imar planındaki suça konu yerin dört kat olan inşaat yüksekliğinin beş kata çıkartılmasına karara veren Belediye Meclis üyeleri olan sanıkların eylemleri TCY'nın 240. maddesine uyan suç oluşturur (YKD, Sayı: Eylül 2000, sayfa. 1446-1447).

11.22. Yargıtay 15. Hukuk Dairesi, 11.04.2001, E. 2000/5678, K. 2001/1870
ÖZET: 3194 sayılı İmar Yasası hükümleri emredici niteliktedir, herkesi bağlar ve mahkemelerce de kendiliğinden göz önünde tutulur. Taraflar başlangıçtaki sözleşme ile binanın kamu düzenine ilişkin hükümlere aykırı olarak kaçak yapılacağını kabul ettiklerinden, yapımı imar suçu teşkil eden bu yerde “kal” dışında, gecikme tazminatı dahil herhangi bir talepte bulunamazlar (YKD, Sayı: Ocak 2002, sayfa: 80-81).

11.23. Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, 27.06.2001, E. 2001/7509, K. 2001/7736
ÖZET: Bir kimse kendisine veya yasanın himaye ettiği bir hakka dayanarak, üçüncü bir şahsa ait taşınmaz üzerine ayrılmaz parça (mütemmim cüz) niteliğinde yapı inşa etmiş, imar uygulaması sonucu bu yer davacıya ait imar parseli içersinde kalmış ise, kendi arzu ve iradesi dışında idari kararlarla oluşan bir durum söz konusu olduğundan kusurlu sayılamaz (YKD, Sayı. Ocak 2002, sayfa. 20-22).

11.24. Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, 02.06.2004, E. 2004/6089, K. 2004/6684
ÖZET: Dava konusu parselin, 3194 Sayılı Yasa hükümleri gereği Belediye Encümen Kararı ile meydana geldiği tescilin dayanağını teşkil eden idari kararın halen geçerliliğini koruduğu anlaşıldığından, söz konusu işlem idari yargı yerinde iptal edilmediği sürece iptal davasının dinlenme olanağı yoktur.

11.25.- Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, 04.10.2004, E. 2004/10119, K. 2004/10508

ÖZET: Taşınmazın bulunduğu yerde 3194 Sayılı İmar Yasasınının 18. maddesi ve 2981 Sayılı Yasanın 10/C maddesi hükmünce yapılan imar uygulaması ile davalı adına sicil oluşturulduğu anlaşılmaktadır. Davalı adına oluşan sicilin dayanağının Belediye Encümen kararına dayalı idari işlem olduğu sabittir ve anılan işlem halen geçerliliğini korumaktadır. Belirtilen idari tasarruf ayakta olduğu ve geçerliliğini koruduğu sürece eldeki davanın dinlenme olanağı yoktur.

Kaynakça

ABAMA (ABACIOĞLU), M., 1995. **Açıklamalı-İçtihatlı İmar Kanunu Mevzuatı ve Uygulaması**, Seçkin Kitabevi, Ankara, 1720 s.

ALAN, Nuri., 2000. **İdari Usul ve İdari Yargı**, Danıştay Dergisi, Yıl: 30, Sayı: 102, Danıştay Matbaası, Ankara, s: 3-15.

BAŞ BEREKET Zuhale., DEMİRKOL Selami. 2004. **(Teori ve Pratikte) İdari Yargıda Dava Açma ve Davaların Takip Usulü**, Genişletilmiş 3. Bası, ISBN 975-295-322-0, Beta basım A.ş. İstanbul, 816.

ÇAĞLAYAN, Ramazan., 2004. **İdari Yargı Kararlarının Sonuçları ve Uygulanması**, Gözden Geçirilmiş 3. Baskı, Asil Yayın Dağıtım. Ltd. Şti., Kasım 2004, ISBN: 975-8784-73-0, Ankara, 345.

ESMER, Galip., 1983. **Mevzuatımızda Gayrimenkul Hükümleri ve Tapu Sicili**, Olgaç Matbaası, Ankara, XXXII+1182s.

GÖZÜBÜYÜK, A.Şeref., TAN, Turgut. 1999. **İdare Hukuku**, Cilt 2, İdari Yargılama Hukuku, Turhan Kitabevi, Ankara, 1135s.

GÖZÜBÜYÜK, A.Şeref., DİNÇER, Güven. 2001. **İdari Yargılama Usulü (Kanun-Açıklama-İçtihat)**, Güncelleştirilmiş 2. Bası, ISBN: 975-7425-39-7, Turhan Kitabevi, Ankara, Mart 2001, 1029s.

KARAVELİOĞLU, Celal., 2002. **İmar Kanun 18. Madde Uygulaması, Arazi ve Arsa Düzenlemesi (Parselasyon)**, Anıl Matbaası ve Cilt Evi, Ankara, 443s.

KAYA, Mustafa., 1998. **İmar Uygulamalarının İptaline Yönelik Adli ve İdari Yargıya Verilen Kararların İnfazı**, Tapu ve Kadastro Dergisi, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yayını, Yıl: 10, Sayı: 23, Ankara, s: 25-26.

KAYA, Mustafa., 2001. **İmar Tescilleri**, Mülkiyet Dergisi, Tapu ve Kadastro Müfettişleri Derneği Yayını, Sayı: 40 (Mart 2001), Ankara, s: 2-10. Yönelik Adli ve İdari Yargıya Verilen Kararların İnfazı,

KOÇAK, Hüseyin., BEYAZ, Metin., 2004. **İmar Uygulamaları**, Birlik Matbaası, İskitler/Ankara, 348s.

KOYUNCU, Davut., 1990. **18. Madde Uygulaması Uygulama Öncesi, Uygulama Evresi, Uygulama Sonrasında, Teknik Yönetimsel ve Hukuki Sorunlar**,3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Madde Uygulamaları Semineri, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (BİB) Teknik Araştırma ve Uygulama (TAU) Genel Müdürlüğü Yayın No: 49, Ankara, s: 37-47.

KÖKTÜRK, Erdal., 1997. **İmar Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Kavramlaşma**, 6. Harita Kurultayı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara, s: 11-34.

KÖKTÜRK, Erol., KÖKTÜRK, Erdal., **Yeni Bir İmar Tüzesinin ve En Önemli Ögesi Olarak Arsa Düzenlemelerinde Eşdeğerlik İlkesinin Oluşturulması**, 10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı (28 Mart-1 Nisan 2005), Kurultay Kitabı-1, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası yayını, Ankara, s: 564-605.

KÖKTÜRK, Erdal ve E. KÖKTÜRK, **Arsa Düzenlemelerinin Hukuksal Dayanağı**, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 260-283, Türkiye Barolar Birliği Yayını, ISSN: 1304-2408, Sayı: 70, Mayıs/Haziran 2007.

KÖKTÜRK, Erdal ve E. KÖKTÜRK, **Arsa Düzenlemesinde Eşdeğerlik İlkesinin Modellenmesi**, 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara, 02-06 Nisan 2007.

ONAR, Sıddık, Sami., 1966. **İdare Hukukunun Umumi Esasları**, Cilt: II, İstanbul.

OĞUZMAN, M. Kemal., SELİÇİ, Özer., 1997. **Eşya Hukuku**, 7. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 848s.

ÖZKAYA, Eraslan., 2000. **Açıklamalı ve İçtihatlı İmar Kanunu Şerhi ve Mevzuatı**, Seçkin Yayınları, Yenilenmiş 2. Baskı, Ankara, 1606s.

REİSOĞLU, Safa., 1980. **Türk Eşya Hukuku**, Cilt 1, Altıncı Bası, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları No: 440, Ankara, 244s.

SANCAKDAR, Oğuz., 1996. **Belediyenin İmar Planı Yapması Değiştirmesi ve İptal Davası**, Yetkin Yayınları, ISBN 975-464-072-6, Ankara, 1996, 237s.

SEELE, Walter., 1994. **İmar Sorunları ve Arazi Kullanımı**, (Çev. Nazmi YILDIZ), TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Yayını, İstanbul, 193s.

YILDIZ, Nazmi., 1990. **Arsa Düzenlemesinde Eş Değerlik**, 3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Madde Uygulamaları Semineri, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (BİB) Teknik Araştırma ve Uygulama (TAU) Genel Müdürlüğü Yayın No: 49, Ankara, s: 49-66.

YILMAZ, Mustafa., 2002. **İmar Yaptırımları ve Yargısal Korunma**, Seçkin Yayınları, ISBN 975 347 502 0, Ankara, 235s.