

İmar Uygulamalarında **GERİ DÖNÜŞÜM**

Tapu Dairesi Başkanlığı

Sabahattin ARSLAN
Tapu ve Kadastro Uzmanı

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İMAR İPTAL DAVALARINDA GÖREVLİ YARGI MERCİİ

İmar planları düzenleyici idari işlemlerdir. İmar planlarının iptali için açılan davalar, imar planları birer idari işlem olarak kabul edildikleri için idari yargının görev alanı içerisindedir.

Bakanlıklarca oluşturulan imar planlarının iptaline ilişkin davalar Danıştay'da açılacaktır: 2575 sayılı Danıştay Kanunu'nun 24. maddesine göre Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onanan 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planının iptali istemiyle açılan davaların ilk derece mahkemesi olarak görülme ve çözümlenme yeri Danıştay'dır. Bakanlıkların çevre düzeni planları, iptalleri istemiyle açılacak davaların da ilk derece mahkemesi sıfatıyla Danıştay'da görülmesi gerekecektir.

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İmar Kanunu'nun 9. maddesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na tanınan yetkinin kullanılması suretiyle yapılacak imar planlarına karşı da ilk derece mahkemesi olarak Danıştay'da dava açılması gerekmektedir.

İMAR İPTAL DAVALARINDA YETKİLİ MAHKAME

İmar, kamulaştırma, yıkım, işgal, tahsis, ruhsat ve iskân gibi taşınmaz mallarla ilgili mevzuatın uygulanmasında veya bunlara bağlı her türlü haklara ve kamu mallarına ilişkin davalarda yetkili mahkeme taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir. (İYUK. Md. 34).

İlk derece mahkemesi olarak Danıştay'da görülecek olanlar dışında kalan imar planları hakkında açılacak iptal davaları, imar planlamasına konu kılınan taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde görülecektir

İPTALE KONU İDARİ İŞLEM

Yasada belirtilen yetkili ve görevli kurum tarafından ve yine yasada belirtilen yöntem ve sürelerle uyularak hazırlanıp (yasal süreç tamamlanarak) yürürlüğe konulan imar planlarının iptali istenebilir.

İlgili İdarece ilan edilmeden imar planının kesin işlem haline gelemeyeceğinden, iptal davasına konu edilemeyecektir.

Dava Açma Süresi

İmar planları, düzenleyici idari işlem olduğundan dava edilebilecektir. (İYUK. Md. 7/4): İlanı gereken düzenleyici işlemlerde dava süresi ilan tarihini izleyen günden başlar.

Ayrıca plana dayalı uygulama işlemlerinin tebliği üzerine de ilgililer genel dava açma süresi içerisinde ister genel düzenleyici işlemi, ister uygulama işlemini isterlerse de ikisini birlikte iptal davasına konu edebileceklerdir. Bu süre 60 gündür.

İptal Nedenleri

Davaya konu edilen imar planının yetki, neden, konu, amaç, biçim yönlerinden hukuka uygun olup olmadığı hususlarıdır.

Yetki yönünden hukuka aykırılık

Planların niteliği ve türüne göre yetkili idarelerce yapımına ilişkin düzenlemelere aykırı yapılması halinde yetki yönünden hukuka aykırılıktan bahsedilir.

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Uygulama imar planlarının üst ölçekli planlara aykırı olamayacağı, arazi kullanım kararlarının alt ölçekli imar planlarıyla değiştirilemeyeceği kuşkusuzdur. 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının üst ölçekli nazım imar planına uygun olup olmadığı araştırılmalıdır. (Danıştay 6. Daire, 1.7.1993, 601/2824).

Nazım imar planlarını yapmakla yükümlü olan büyükşehir belediyesince yapılan plana parselasyon işleminin sonuçlarını yaratacak nitelikte plan notu hükümleri öngörülmesi hukuka aykırıdır. (Danıştay 6. Daire, 4.11.2004, 1960/5303).

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İl ve ilçe belediyelerinin büyükşehir belediyesinin hazırlayacağı nazım imar planlarına uygun olarak uygulama imar planını hazırlama görevi ve yetkisi bulunmaktadır ve nazım imar planlarının ayrıntılı düzenlemeleri uygulama imar planı ile hazırlanacaktır. (Danıştay 6. Daire, 18.5.1999, 2578/2737).

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Büyükşehir belediyesinin görev ve yetkisi, ilçe belediyesinden gönderilen 1/1000 ölçekli imar planlarını nazım imar planlarına uygunluğu yönünden inceleyerek aynen veya değiştirerek onaylamak ve nazım imar planının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar planlarını yapmayan ilçe ve ilk kademe belediyelerinin uygulama imar planlarını yapmakla sınırlı olup, Büyükşehir belediye meclisinin kendiliğinden 1/1000 ölçekli planı yeniden yapma yetkisi bulunmamaktadır. (Danıştay 6. Daire, 27.9.2006, 3478/4232).

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Özel kanunlarda yer alan plan yapılmasına ilişkin hükümler; 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun yukarıda belirtilen maddeleri ile 3194 sayılı İmar Kanununun 4 üncü maddesi karşısında özel hükümler niteliğindedir. Özel Kanunlarda yer alan plan yapma yetkisine ilişkin hükümler bir kanun hükmü ile yürürlükten kaldırılmadığı sürece özel kanunlarla yetkili kılınan kurum ve kuruluşların bu yetkilerinin devam ettiği açıktır. (Danıştay 1. Daire, 23.12.2005, 845/1534).

Biçim (Şekil) Yönünden Hukuka Aykırılık

Yönetmelik işlem ve kararlar kanun veya kanuna dayalı çıkartılmış idari düzenleyici işlemlerde belirlenmiş biçim kuralına uygun olarak yapılır ve alınır. Bu durum ilgililer açısından hukuki güvence sağlanmasını ve yönetmelik işleme muhatap olanların ne ile karşılaşacaklarını bilebilecekleri bir sürecin işletilmesini de sağlar. Bu nedenle kanun ve idari düzenlemelerle belirlenen biçim ve usul kurallarına uyulmaması, o işlem ya da kararı hukuken sakat hale getirir.

Neden Yönünden Hukuka Aykırılık

Neden ögesi idareyi bir işlemi yapmaya sevk eden hukuki veya fiili etkenlerdir.

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Konu yönünden hukuka aykırılık

İmar planlarının konusunu; arazi parçasının genel kullanım biçimlerinin, bölge tiplerinin, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarının, yapı yoğunluğunun, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerinin, ulaşım sistemlerinin belirlenerek bunlara ilişkin uzun süreli bir planlama ve çözümlene yapılması oluşturur. İmar planı yapılırken, değiştirilirken veya bunlar mahkemelerce denetlenirken, mülkiyet hakkının özünün de gözetilmesi gerekir.

Amaç yönünden hukuka aykırılık

İdari işlemlerin ve kararların amacı, idari hizmetinin iyi biçimde yürütülmesi ve kamu yararının sağlanmasıdır.

İmar planının yapılması veya değiştirilmesinde söz konusu amaç değerlendirilirken, aşağıdaki kavramlardan yararlanılabilir:

- Planlama esasları
- Şehircilik ilkeleri
- Kamu yararı
- Şehircilik ilkeleri
- Süreklilik vs ...

İMAR UYGULAMALARINA İLİŞKİN İPTAL DAVALARI

- 1- Çevre Düzeni Planlarının ve Değ. Kısmen/Tamamen İptali
- 2- İmar (U-N) Planlarının ve Değ. Kısmen/Tamamen İptali
- 3- Parselasyon Planlarının ve Değ. Kısmen/Tamamen İptali
- 4- İlave İmar Planlarının ve Değ. Kısmen/Tamamen İptali
- 5- Mevzii İmar Planlarının ve Değ. Kısmen/Tamamen İptali
- 6- Revizyon ve Plan Değişikliğinin ve Değ. Kısmen/Tamamen İptali
- 7- Belediye/İl Genel Meclisi Kararlarının ve Değ. Kısmen/Tamamen İptali
- 8- Encümen Kararlarının ve Değ. Kısmen/Tamamen İptali
- 9- Yürütmenin Durdurulması kararları (İYUK 28. Madde)
- 10- ... vs.

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Geri dönüşüme ilişkin İdaremizin genel görüşü

İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 10, 11 ve 30 ile 33 ncü maddelerinde imar parsellerinin oluşturulmasına, dağıtımına ve DOP oranının hesabına ilişkin esaslar açıklanmıştır.

Belediye tarafından uygulama öncesi duruma dönülmesine karar verilerek geri dönüş cetvellerinin tanzim edilip kadastro parsellerinin oluşturulması ve oluşturulan kadastro parselleri üzerinden DOP alınmak suretiyle yeniden imar uygulaması yapılması mümkün olup, alınacak encümen kararı ile geri dönüş cetvellerinin ve bunlar üzerinden yapılacak uygulamaya ilişkin dağıtım cetvellerinin ayrı ayrı düzenlenerek (mevcut imar parsellerinde aynı ve şahsi hak iktisap edenleri de dikkate almak kaydıyla) yasal prosedür çerçevesinde gerekli ilan ve tebligatlar yapılarak kesinleştirilmesi halinde tescillerin yapılması mümkündür.

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünden alınan 23.02.2010 tarih ve 1718 sayılı yazıda “Sonuç olarak, bir alanda ilk defa yapılmış olan parselasyon işleminin yargı kararıyla iptal edilmesinden sonra, düzenleme öncesi kadastral mülkiyete yani ilk kadastral parsel (kök parsel) dönülmesi ve yargı kararı gerekçesi dikkate alınarak söz konusu alanda yeniden parselasyon işlemi yapılması gerektiğinden, kadastral durum dikkate alınmak suretiyle yapılması gereken düzenlemenin, iptal edilerek yok hükmünde sayılan imar parselleri üzerinden yapılması mümkün bulunmamaktadır. Bu tür uygulama alanlarında, eski uygulama üzerinden el değiştirmiş imar parselleri var ise, geriye dönülüp yeniden hesaplanan DOP oranındaki fazlalıktan dolayı, taşınmazı imar parseli olarak edinen malikin mülkiyet hakkının korunması açısından, farkın belediyesince temini gerekir. Geriye dönülüp yeniden hesaplanan DOP oranının az olması halinde ise, fazla miktarda DOP kesintisi yapılan eski malikin zararının belediyesince telafi edilmesi gerekmektedir.” ifade edilmiştir.

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğünden alınan 21.07.2010 tarih ve 20821 sayılı yazıda da, “...yürütmeyi durdurma kararlarına ilişkin tapu kayıtlarına uyarıcı belirtme yapıldığı, dava sonucu ilgili idarece yapılacak işlemin beklenildiği, iptal kararları karşısında da gerek taleple gerekse re’sen yapılan uygulamaların ilgili idarece aynı yasal prosedür ile iptal edilerek geriye dönüşün sağlanması ve iptal gerekçelerini dikkate alan yeni bir uygulama yapılması gerektiği yönünde ilgililerin idareye başvurusunun sağlanması,” gerektiği bildirilmiştir.

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Danıştay 10. Dairesinin 22.04.2013 tarihli, 2012/6474 esas ve 2013/3575 sayılı kararında; “...İdare Mahkemesince, geri dönüşüm cetveli Keçiören Kadastro Müdürlüğünce uygun bulunarak tescil için kendisine gönderilen Kalecik Tapu Sicil Müdürlüğünce, Yönetmelikte yer alan bağlı yetkiye istinaden tescil işlemi gerçekleştirilmesi gerektiği belirtilerek 4.6.2010 tarih ve 486-430 sayılı işleminin iptaline karar verilmiş ise de; imar tadilatı sonucu oluşan bazı parsellerin satış suretiyle el değiştirdiği, bazı parsellerde de cins değişikliğine gidildiği yine Maliye Hazinesi adına dereden ihdasen oluşturulan beş adet parselin dönüşümde tekrar ihdasen terkin olarak gösterildiği, bu yönüyle tescilli imar uygulamasının geri dönüşüne yönelik yapılan uygulamada eksiklikler bulunduğu görülmektedir. Yukarıda aktarılan yasal düzenlemeler uyarınca, tapu idaresinin bir bütün olarak tapuda usulüne uygun tescil işlemi yapmakla mükellef olduğu nazara alındığında, 21.5.2010 tarih ve 2010/8 sayılı Bölge İnceleme Kurulu kararında belirtilen eksikler giderilmeden tapuda tescil işleminin yapılmasına imkan bulunmamaktadır.

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Bu durumda; usulüne uygun yapılmayan tescil işlemi sonucu doğacak hukuki sonuçlar dikkate alınmaksızın ve bölge inceleme kurulu kararında belirtilen eksiklikler giderilmeksizin, tescil işleminin gerçekleştirilmemesine yönelik olarak tesis edilen 4.6.2010 tarih ve 486-430 sayılı işlemin iptali yolunda verilen kararda yasal isabet bulunmamaktadır.

*Açıklanan nedenlerle, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 49 uncu maddesine uygun bulunan davalılar temyiz isteminin kabulüne, Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 23/1/2012 günlü, E:2010/1052; K:2012/56 sayılı kararın **BOZULMASINA ...** ” hükmedilmiştir.*

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Buna göre;

a) Mahkeme kararı ile iptal edilen imar uygulamalarının belediyelerce iptal kararı doğrultusunda hazırlanacak geri dönüş cetvelleri üzerinde, Yargıtay ve Danıştay'ın bağışlanan yerin bağışlama amacı dışına çıkması durumunda bağışlayana geri dönmesi gerektiği yolundaki kararları ve Anayasal mülkiyet hakkı da dikkate alındığında, taşınmazda el değiştirme olması durumunda yapılan bedelsiz terk miktarlarının terki yapan malike dönmesi,

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

b) Yine geri dönüş cetvellerinde iade edilecek DOP miktarında, yeni yapılacak uygulamada tespit edilen DOP oranı önem kazanmakta olup, yeni DOP oranının önceki DOP oranından az olması durumunda aradaki fark kadar imar parseli maliklerinde (imar parselinde iktisap ettiği miktardan) artma; yeni DOP nın önceki DOP oranından fazla olması durumunda ise (imar parselinde iktisap ettiği miktardan) azalma olacağı dikkate alındığında;

Anayasayla güvence altına alınan mülkiyet hakkı bağlamında imar parselinde sonradan malik olan maliklerin mülkiyetlerinde geri dönüş ve yeni uygulama sonrası herhangi bir artma ya da azalma olmaması;

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

–Yeni DOP oranının önceki DOP oranından az olması durumunda aradaki farkın önceki uygulamada DOP kesilen eski malike dönerek bu miktar üzerinden eski malikin yeni yapılacak uygulamaya dahil edilmesi;

–Yeni DOP oranının önceki DOP oranından fazla olması durumunda ise, uygulamada DOP kesilen malikten ikinci kez DOP kesilmesi ya da taşınmazı imar parseli olarak iktisap eden yeni malikten ilave DOP kesilmesi yargı kararları ve Anayasal mülkiyet hakkı karşısında mümkün olmayacağından, DOP oranındaki artıştan doğacak farkın belediyenin kendi mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan karşılanması, yeterli gelmemesi durumunda ise kamulaştırma suretiyle karşılanması gerekmektedir.

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İdare Mahkemelerince uygulamaların iptaline ilişkin verilen kararlar karşısında ilgili idarelerce bu iptal kararları uyarınca daha önce yapılan imar uygulamasının kısmen veya tamamen yeniden düzenlemeye konu edilmesi ilgili idarenin yetki ve sorumluluğunda bulunmakla birlikte, idare tarafından yalnızca uygulama öncesi duruma dönülmesine karar verilerek geri dönüş cetvellerinin tanzim edilip kadastro parsellerinin oluşturulması mümkün olmayıp, geri dönüş cetvellerinin ve bunlar üzerinden yapılacak yeni uygulamaya ilişkin dağıtım cetvellerinin ayrı ayrı düzenlenerek (mevcut imar parsellerinde aynı ve şahsi hak iktisap edenleri de dikkate almak kaydıyla) yasal prosedür çerçevesinde gerekli ilan ve tebligatlar yapılarak kesinleştirilmesi halinde tescillerin yapılması mümkündür.

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Bu nedenle, sadece tescilli imar uygulamasının geri dönüşüne yönelik yapılan uygulamanın tesciline yönelik talebin karşılanması mümkün bulunmamaktadır.

Bununla birlikte, söz konusu imar uygulaması sonucu oluşan imar parsellerinin tapu kütüğü beyanları hanesine bahse konu mahkeme kararının varlığı yönünde Tapu Sicili tüzüğü'nün 52/2. maddesi uyarınca beyan belirtmesi yapılması gerekmektedir.

İdaremizce imar uygulamalarına ilişkin yapılan işlemlerde en sorunlu alan olarak geri dönüşümler olduğu kuşkusuzdur.

Yargıtay'ın taşınmaz tescil hukuku hükümlerine ilişkin sorumluluğun paylaşılmasına yönelik verdiği kararlar İdaremizi zor durumda bırakmaktadır. Özellikle bu konuda DİKKATLİ olmakta yarar vardır.

TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

“Dinlediğiniz için teşekkürler”

Sabahattin ARSLAN

Tapu ve Kadastro Uzmanı

Telefon ; 0 312 413 63 17

0 312 551 42 94 (IP)

e-posta;

sebahattin12@yahoo.com