

YÜKSEK YARGIYA İNTİKAL EDEN İMAR UYGULAMALARINA İLİŞKİN DAVALARIN SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Cemal BIYIK*
Mustafa ATASOY**
Osman DEMİR***

ÖZET

Türkiye’de son on yıldan bu yana imar uygulamalarında önemli artışlar olmuştur. Geçmiş yıllarda “yapılması mecburi, uygulaması ihtiyari” olan imar planları, belediye raflarından indirilerek hayata geçirilmeye başlanmıştır. Bunun başlıca sebebi, İmar mevzuatında yapılan değişikliklerle, yerel yönetimlere daha çok yetki verilmesi ve uygulama yapılan yerlerde rantın artması yanısıra, kentlerin de modern görünüme kavuşması olmuştur. Kısaca ifade etmek gerekirse, uygulamanın cazibesi artmıştır. “Üzüm üzümüne bakarak kararır” misali, büyük-küçük birçok belediye, bu uygulamaları başlatmıştır. Ancak, bu defa da, uygulamalara çok sayıda itirazlar olmuştur. İdari yargının gündemine, çoğu zaman bu itirazlar yerleşmiştir. Bunların haksız olanları olmakla birlikte haklı olanları da olmuş ve bazı yargı kararları yüksek yargıda bozulmuştur. Bu araştırmada, yüksek yargıya intikal eden imar uygulama davalarının sonuçları incelenerek, davaların en aza indirilebilmesi için, uygulama aşamasında alınması gereken önlemler belirlenmeye çalışılmıştır.

1. GİRİŞ

Türkiye’de, 1985’den sonraki yıllarda, kentlerin gelişme alanlarını kontrol altına alabilmek ve kentsel fonksiyonlara işlev kazandırabilmek için yerel yönetimler tarafından birçok kentte imar uygulamaları yapılmıştır. Bu uygulamalar; 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 15’inci ve 16’ncı maddelerine göre isteğe bağlı olarak, ve 18 inci maddesine göre re’sen yapılan uygulamalarla; 2981/3290/3366 sayılı yasanın 10/c maddesine istinaden yapılan uygulamalar şeklinde gerçekleşmiştir. Gayrimenkul sahiplerinin rızalarının aranmadığı 3194/18 inci madde uygulaması ile 2981/3290/3366 sayılı “İmar Affı Kanunu”nun 10/c maddesi uygulaması, re’sen yapılan uygulamalar olarak bilinmektedir. Yerel yönetimler, kentlerin gelişme bölgeleri ve mevcut dokuyla imar dokusunun uyuşmadığı bölgelerde, ilgili araştırmalarını yaparak uygulama kararlarını alırlar ve sağlıklı kentleşmenin zeminini oluştururlar. Bu noktadan sonra, gayrimenkul sahiplerinin yeni oluşumla kazanmış

* Doç. Dr., KTÜ Mühendislik – Mimarlık Fakültesi Öğretim Üyesi.

** Niğde Üniversitesi Aksaray Mühendislik Fakültesi Araştırma Görevlisi.

*** KTÜ Mühendislik – Mimarlık Fakültesi Araştırma Görevlisi.

oldukları konumlarına, bir takım nedenleri mazeret göstererek itirazları olur. Bu araştırmada, itirazların yapıldığı idare hakkında açıklayıcı bilgiler verilerek, itiraz sırasında gayrimenkul sahiplerinin nasıl bir yol izlemesi gerektiği, itirazların idari yargıda ne tür işlemlere tabi tutularak, nasıl değerlendirildiği açıklandıktan sonra, konu ile ilgili değişik bölgelerden idari yargıya intikal etmiş ve sonuçlandırılmış re'sen yapılan uygulamaların istatistik sonuçları verilerek, itiraz nedenlerinin sınıflandırılması sonucu oluşacak çözüm önerilerinin, ilgili birimlere sunulması amaçlanmıştır.

2- İmar Uygulamalarında Yargı Organlarının Rolü

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

Yönetim hukukunda kararlar, kamu yararı amacıyla verildiğinden ve kamu yararı, kişi hak ve menfaatlerinin üstünde kabul edildiğinden, taraflar arasında eşitsizlikler olmaktadır. Fakat, yönetimin almış olduğu bu tek yanlı kararları dengelemek ve kontrol etmek üzere Anayasamızda; “**İdarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolu açıktır**” hükmü vardır (md 125). Bu nedenle, kamu yararı amacıyla verilen kararlar sonunda sadece temel hak ve özgürlükler ihlal edilmiş olmaz, aynı zamanda kararların genel kurallara uygun olması da sağlanır (GÖK, 1983).

Dava açmak, ancak uygulamanın onaylanmasından sonra mümkündür. Davacının kanunlarla belirlenen bir süre içerisinde, dilekçe ile, ilgili İdare Mahkemesi Başkanlıklarına; bu mahkemelerin bulunmadığı yerlerde Asliye Hukuk Hakimliklerine başvurması ile olabilir. Türkiye’de, idarenin işlem ve eylemlerine karşı itirazlarda başvurulabilecek üç tür yargı organı vardır:

- 1- İdare Mahkemeleri,
- 2- Bölge İdare Mahkemeleri,
- 3- Danıştay.

2.1- İdare Mahkemeleri

Yönetmelik yargı alanında 1982 yılında 2576 sayılı kanun ile yeniden bir düzenleme yapılarak, “Bölge İdare Mahkemeleri, İdare Mahkemeleri ve Vergi Mahkemeleri'nin Kuruluşu ve Görevleri Hakkındaki Kanun” ile, yönetmelik yargı alanında **ilk derece mahkemesi** olarak İdare Mahkemeleri kurulmuştur. İdare Mahkemeleri, yönetmelik yargı alanının genel görevli ilk derece mahkemeleridir, bir başkan ve iki üyeden oluşan İdare Mahkemeleri, üye tam sayısı ile toplanır ve oy çokluğu ile karar verir. Başkanın yokluğunda mahkemeye kıdemli üye başkanlık eder.

İdare Mahkemeleri'nin olağan çalışma yöntemi, kurul olarak toplanıp karar verme biçimindedir. Ancak yasa, bazı uyuşmazlıkların, İdare Mahkemeleri'nce kurul olarak değil, tek hakimle çözümlenmesi imkanını da getirmiştir. İdare Mahkemeleri'nin kurul olarak verdiği kararlara karşı Danıştay'a; tek hakimle verdiği kararlara karşı da Bölge İdare Mahkemesi'ne başvurma imkanı vardır (GÖZÜBÜYÜK, 1994, 312).

2. 2- Bölge İdare Mahkemeleri

Bir başkan ve iki üyeden oluşan Bölge İdare Mahkemeleri üye tam sayısı ile toplanır ve oy çokluğu ile karar verir. Bölge İdare Mahkemesi başkanı, Bölge İdare Mahkemesi yargı çevresinde bulunan İdare Mahkemeleri'nin genel işleyişinden de sorumludur. Bölge İdare Mahkemesi üyeliği, görevi Bölge İdare Mahkemesi'nin bulunduğu yerdeki İdare Mahkemesi başkanlığınca yürütülür.

Bölge İdare Mahkemeleri'nin iki ana görevi vardır:

- a) İdare Mahkemeleri'nin tek hakimle verdiği kararlara karşı yapılan itirazları incelemek,
- b) İdare Mahkemeleri arasında çıkan görev ve yetki uyuşmazlıklarını incelemek ve kesin karara bağlamaktır (EROĞLU, 1985, 393).

2.3- Danıştay

Danıştay, Devlet'in en yüksek "danışma ve inceleme organı" dır. ayrıca; yönetsel yargı alanında en yüksek "yönetsel mahkeme" görevini yürütür.

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

- a) İlk derece mahkemesi olarak Danıştay; 2575 sayılı yeni Danıştay Kanunu'nda gösterilen alanlarda açılan iptal ve tam yargı davalarını karara bağlar.
- b) Temyiz yeri olarak Danıştay; İdare Mahkemeleri'nce nihai olarak verilmiş olan kararlara karşı, Bölge İdare Mahkemeleri'ne itiraz yolu ile gidilemeyen kararlar ile, ilk derece mahkemesi olarak Danıştay'ca nihai olarak verilmiş olan kararları inceler ve karara bağlar.
- c) Uyuşmazlık yeri olarak Danıştay; yönetsel yargı yerleri arasında çıkan görev ve yetki uyuşmazlıklarını giderir.
- d) Danıştay, yönetsel yargı alanında içtihat bakımından uyum sağlamak amacıyla, içtihadı birleştirme kararları alır.

Danıştay gerek yönetsel, gerekse yargısal görevlerini "kurul " olarak yerine getirir. Danıştay'da 2'si yönetsel, 8'i yargısal olmak üzere, 10 daire vardır. Danıştay'ın yargı görevleri, 8 Dava Dairesi, İdari Dava Daireleri Genel Kurulu ve İçtihadı Birleştirme Kurulu tarafından yerine getirilir.

Dava Daireleri: Danıştay'da yönetsel davalara bakmak üzere kurulmuş olan 8 dairenin her birinde, bir başkan ile en az 4 üye bulunur. Dairelerin görüşme yeter sayısı 5'tir ve kararlarını çoğunlukla alır.

İdari ve Vergi Dava Daireleri Kurulları: İdari Dava Daireleri Genel Kurulu, İdari Dava Dairelerinin başkanları ile üyelerinden, Vergi Dava Daireleri Genel Kurulu,

Vergi Dava Dairelerinin başkan ve üyelerinden oluşur. Dava daireleri genel kurullarına Danıştay başkanı veya vekillerinden biri başkanlık eder.

İdari ve vergi dava daireleri genel kurullarının üç temel görevi vardır:

- a) İdare Mahkemeleri'nce verilen direnme kararlarını incelemek,
- b) İlk derece mahkemesi olarak Danıştay'ın incelediği, idari dava daireleri ile vergi dava dairelerince verilen kararları temyizden incelemek,
- c) Danıştay dava dairelerinin, ilk derece mahkemesi olarak aldığı yürütmeyi durdurma kararlarına karşı yapılan itirazları kesin olarak karara bağlamak.

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

İçtihadı Birleştirme Kurulu: Danıştay başkanı, başsavcı, başkan vekilleri, ve dava daireleri ile üyelerden oluşur. Bu kurul, Danıştay'ın yargı kararları arasındaki aykırılık ve uyumsuzlukların giderilmesi, ya da birleştirilmiş içtihatların değiştirilmesi durumlarında, içtihadın birleştirilmesine, ya da değiştirilmesine karar verir.

Anayasa Mahkemesi'nin bir kararında belirtildiği gibi, içtihadı birleştirme, yeni bir kural koyma değildir. İçtihadı birleştirme kararları da açıklayıcı bir işlem niteliğindedir. Yorum ve anlam birliğini sağlama amacını güder (GÖZÜBÜYÜK, 1994, 307).

2.4- Yönetmelilerdeki Yargıçların Meslekleri

Bölge İdare Mahkemeleri ile İdare Mahkemelerinin başkan ve üyeleri hakim statüsünde olup, yönetsel yargıda görev yapan hakimler gibidir. Yönetsel yargı için hakim yetiştirilmesinde iki kaynaktan yararlanılmaktadır. Buna göre;

- 1) Belli yönetsel görevlerde bulunmuş, yönetim ve vergi alanında deneyim kazanmış kamu görevlileri,

- 2) Yüksek öğrenimi; hukuk ya da programlarında hukuk öğrenimine yer veren, siyasal bilimler, iktisat, maliye, yönetim bilimi alanında yapmış olanlar

hakim olarak görev yaparlar (GÖZÜBÜYÜK, 1994, 311).

3- İmar Uygulamaları Sonucu Oluşan İtirazların Yüksek Yargıya İntikali

Ülkemizde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun giderek artan 18 inci madde uygulamaları ile 2981/3290/3366 sayılı "İmar Affı Kanunu"nun 10-c maddesi uygulamaları sonucunda oluşan yeni duruma çok sayıda itirazların olduğu ve uygulamayı yapan idareye karşı davaların açıldığı tespit edilmiştir. Bu davaların sebepleri belirli konularda toplansa bile, sonuçları, davacıları tatmin etmediği için bir çoğu Yüksek Yargı'ya da intikal etmiştir. İmar uygulamalarında yönetsel yargının işleyişi (Şema 1)'de verilmiştir. Davaların Yüksek Yargı'ya intikaline sebebiyet veren faktörlerin başlıcaları şunlardır (ATASOY, 1997):

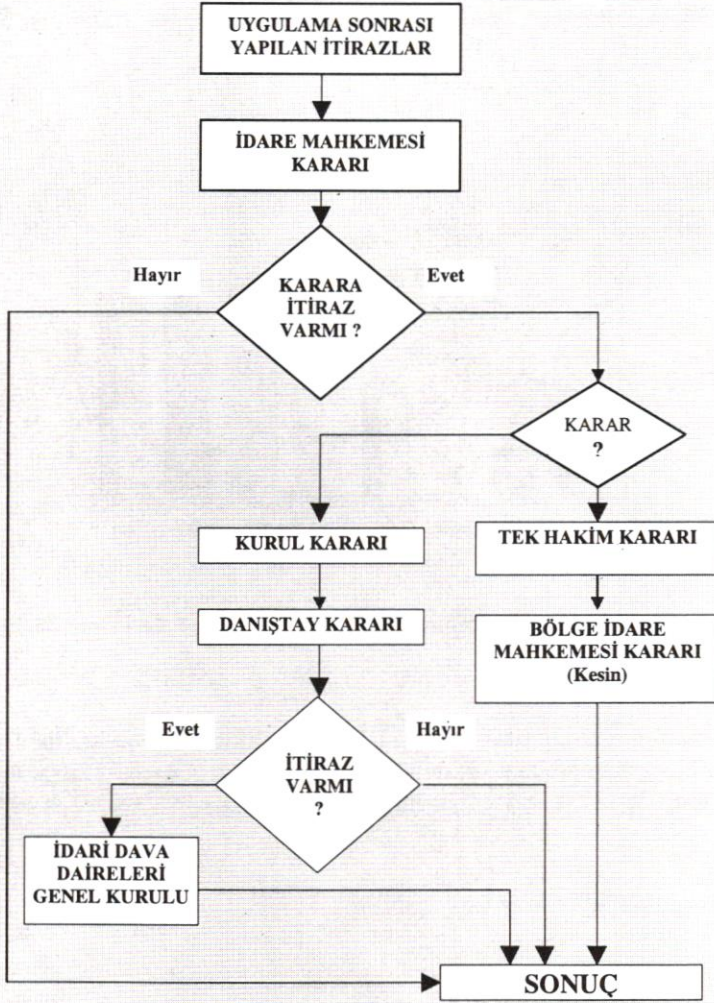
- 1) Uygulama mevzuatının eksik oluşu veya açık olmayışı,
- 2) Uygulamanın alternatif çözümünün çokluğu,
- 3) Uygulayıcıların bilgi veya tecrübe eksikliği,
- 4) Taşınmaz maliklerinin bilinçsiz oluşu dolayısıyla haklarını zamanında savunamamaları,
- 5) İtirazları ilk inceleyen mahkemenin çok çeşitli davalara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

İmar uygulamalarından doğan çoğu davalar idari nitelikte olduğundan, bunların sonucuna yapılan itirazların büyük çoğunluğu Danıştay makamına olmaktadır. Bu amaçla Danıştay'a 1987-1995 yılları arasında intikal ederek karara bağlanmış davalar burada incelenmiştir.

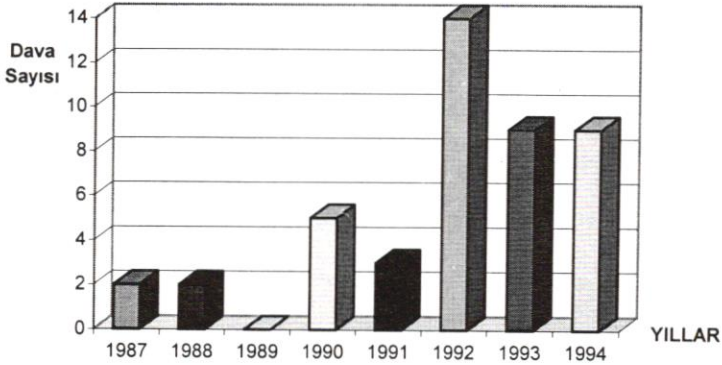
3.1- Arsa ve Arazi Düzenlemesi Uygulamalarıyla İlgili Olarak Danıştay'a İntikal Eden Davalar

Bu tür davaların Danıştay'da toplandığı yer Danıştay Altıncı Dairesi'dir. Danıştay Altıncı Dairesi'ne, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulaması olan "Arsa ve Arazi Düzenlemesi" ile ilgili olarak 1987-1995 yılları arasında intikal eden 44 dava dosyası incelenmiştir. İdare Mahkemeleri'nce bu davaların 31'i hakkında

Şema 1: İmar Uygulamalarında Yönetmelik Yargının İşleyişi



düzenlemenin bozulması, 2'si hakkında kısmen bozulması, 10'u hakkında ise davanın reddine karar verilmiştir. Buna karşılık Danıştay Altıncı Dairesi ise; İdare Mahkemesi'nce verilen 33 bozma kararından 22'sini bozmuş, 11'ini ise onaylamıştır. Ayrıca, İdare Mahkemesi'nce verilen 10 red kararının 8'ini bozmuş, 2'sini ise onaylamıştır (Tablo 1).



Şekil 1: Danıştay Altıncı Dairesi'nce Görüşülen Davaların Yıllara Göre Dağılımı.

Bu davaların yıllara göre dağılımı (Şekil 1)'deki grafikte görülmektedir. Davacıların İdare Mahkemelerine müracaat etmeleri ile Danıştay Altıncı Dairesi'nin kararı arasındaki sürenin yaklaşık 2-3 yıl sürdüğü belirlenmiştir (ATASOY, 1997).

Söz konusu davalar şu konularda toplanabilir:

Askı İlamı İle İlgili İtirazlar (Askı İlamı):

Askı ilamı ile ilgili olarak, Danıştay Altıncı Dairesine 2 adet dava intikal etmiştir. İdare Mahkemesi bu davaların ikisini de reddetmiştir. Danıştay Altıncı Dairesi bu kararların ikisini de bozmuştur. Toplam davalar içerisindeki oranı % 5'dir (Şekil 2).

Tablo 1: Danıştay Altıncı Dairesi'nce Görüşülen Arsa ve Arazi Düzenlemesi ile İlgili Davalar

Karar No	Esas No	İdare Mahkemesi Kararı			İli	Altıncı Daire Kararları		
		Dava Türü	İptal	Red		Bozma	Onama	Karar Tarihi
94/3721	94/2996	Askı İlamı		*	İzmir -1	*		22.10.1994
88/1497	88/1456	Askı İlamı		*		*		29.12.1988
90/286	88/2108	DOP	*				*	08.03.1990
90/477	88/901	DOP	*			*		28.03.1990
90/1897	89/1790	DOP	*			*		11.10.1990
93/4077	92/5026	DOP		*	Trabzon	*		12.10.1993
93/889	92/1572	DOP	*		İstanbul-3	*		08.03.1993
92/4497	91/3828	DOP	*		Adana -2	*		25.11.1992
92/3774	91/312	DOP	*		Adana -2	*		19.10.1992
92/3286	92/325	DOP	*		Adana 2		*	24.09.1992
92/3283	91/3189	DOP	*		Kayseri		*	24.09.1992
92/1119	91/730	DOP	*		Manisa	*		18.03.1992
92/3558	91/1097	DOP		*	Eskişehir	*		13.10.1992
94/4047	94/1816	DOP		*	Eskişehir		*	08.11.1994
94/4142	94/1986	DOP		*	İstanbul -4		*	10.11.1994
87/818	87/376	DOP	K.*			*		16.09.1987
88/1481	88/2044	DOP		*		*		21.11.1988
91/1209	91/118	Dağıtım	*		Sakarya	*		16.05.1991
93/5998	93/1045	Dağıtım	*		Kocaeli	*		29.12.1993
93/204	91/783	Dağıtım	*		Edirne		*	27.01.1993
92/3792	91/1079	Dağıtım	*		Konya	*		20.10.1992
92/3594	91/1880	Dağıtım	*		Sakarya	*		14.10.1992
92/3478	91/474	Dağıtım	*		Antalya	*		08.10.1992
92/981	91/1083	Dağıtım	*		Edirne	*		11.03.1992
91/3189	90/1676	Dağıtım	*		Adana -1	*		23.12.1991
90/1008	89/239	Dağıtım	*		Erzurum	*		21.05.1990
93/1120	92/2305	Dağıtım	*		Sakarya		*	17.03.1993
93/832	92/1325	Dağıtım	*		İzmir -3	*		05.03.1993
94/3393	94/712	Düz. Sınırı	*		Manisa	*		07.10.1994
87/970	87/76	Düz. Sınırı	*				*	21.10.1987
93/4498	92/4472	Hu. Aykırı	*		İstanbul -2		*	27.10.1993
93/1252	93/142	Hu. Aykırı		*	Adana -1	*		01.04.1993
92/3519	91/2075	Hu. Aykırı	*		Kayseri	*		12.10.1992
90/870	89/2251	Hu. Aykırı		*	Konya	*		14.05.1990
94/2895	93/4629	Hu. Aykırı	*		Antalya		*	14.09.1994
91/1934	91/197	Hu. Aykırı	K.*		Sakarya		*	08.10.1991

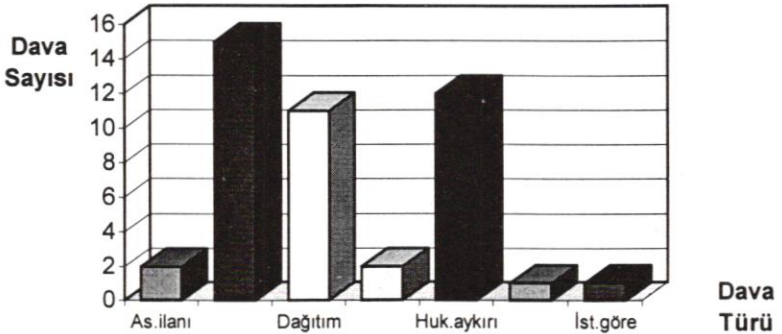
Tablo 1: Devamı

Karar No	Esas No	İdare Mahkemesi Kararı			İli	Altıncı Daire Kararları		
		Dava Türü	İptal	Red		Bozma	Onama	Karar Tarihi
92/3612	91/2348	Hu. Aykırı		*	Manisa	*		15.10.1992
92/394	90/933	Hu. Aykırı	*		Adana -2	*		30.01.1992
94/54	94/10	Hu. Aykırı				Red		18.03.1994
94/2899	93/4620	Hu. Aykırı	*		Ankara -3	*		15.09.1994
94/1679	94/335	Hu. Aykırı	*		Sakarya		*	28.04.1994
94/2444	93/3010	Hu. Aykırı	*		Sivas	*		13.06.1994
93/826	92/1205	Müş Mülk.	*		Aydın	*		05.03.1993
92/2894	90/1956	İsteğe Gö.		*	Manisa		*	18.06.1992

K: Kısmen

Dağıtım İle İlgili Problemler (Dağıtım):

Dağıtım aşaması ile ilgili olarak Danıştay Altıncı Dairesi'ne 11 adet dava intikal etmiştir. Bu davaların daha önce İdare Mahkemesi tarafından düzenlemeye ilişkin tamamı bozulmuştur. Danıştay Altıncı Dairesi, bu kararlardan 9 tanesi hakkında İdare Mahkemesi'nin düzenlemeye ilişkin iptal kararlarını bozmuş, diğer 2 kararını da onaylamıştır. Toplam davalar içerisindeki oranı % 25'dir (Şekil 2).



Şekil 2: Danıştay Altıncı Dairesi'nce Görüşülen Dava Türlerinin Dağılımı.

Düzenleme Ortaklık Payı İle İlgili Problemler (DOP):

Düzenleme ortaklık payı ile ilgili olarak Danıştay Altıncı Dairesi'nce görüşülen 15 adet dava dosyasından 10'u için İdare Mahkemeleri düzenlemenin iptali, biri hakkında kısmen iptal, diğer 4'ü hakkında da davanın reddine karar vermiştir. Buna karşılık Danıştay Altıncı Dairesi; İdare Mahkemelerince düzenlemenin iptaline karar verilen 6 dosya ile, bir kısmen iptali bozmuştur. İdare Mahkemesi'nce 4 red kararına karşılık 3 bozma ile, bir onama kararı vermiştir. Genel manada Danıştay Altıncı Dairesi, İdare Mahkemesi'nin 15 kararına karşılık 10 bozma, 5 de onama kararı vermiştir. Toplam davalar içerisindeki oranı % 34.1'dir (Şekil 2).

Hukuka Aykırı Olarak Yapıldığı Gerekçeli İtirazlar (Hu. Aykırı):

Hukuka aykırı olarak yapıldığı ileri sürülen uygulamalarda, Danıştay Altıncı Dairesi'nce görüşülen 12 adet dava dosyasından 7'si hakkında İdare Mahkemeleri düzenlemenin iptali, biri hakkında kısmen iptal, diğer 4'ü hakkında da davanın reddi kararını vermiştir. Buna karşılık, Danıştay Altıncı Dairesi; İdare Mahkemelerince, düzenlemenin iptaline karar verilen 7 dosyanın 4'ünü bozmuş, 3'ünü de onaylamıştır. İdare Mahkemelerince 4 red kararına karşılık 3 bozma, bir de onama kararı vermiştir. Genel manada Danıştay Altıncı Dairesi, İdare Mahkemesi'nin 12 kararına karşılık 8'ini bozmuş, 4'ünü de onaylamıştır. Toplam davalar içerisindeki oranı % 27'dir (Şekil 2).

Düzenleme Sınırının Geçirilmesi İle İlgili İtirazlar (Düz. Sınırı):

Düzenleme sınırının geçirilmesi ile ilgili olarak Danıştay Altıncı Dairesi'nce görüşülen 2 dava dosyasından ikisi için de, İdare Mahkemesi'nce iptal kararı verilmiştir. Buna karşılık Danıştay Altıncı Dairesi'nce bir bozma bir de onaylama kararı verilmiştir. Toplam davalar içerisindeki oranı % 5'tir (Şekil 2).

Müşterek Mülkiyet İle İlgili İtirazlar (Müş. Mülk):

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

mülkiyette paydaşların pay oranları belli olup, mülkiyetin esasını oluşturur (KARAGÖZ, 1995).

Müşterek mülkiyetle ilgili olarak Danıştay Altıncı Dairesi'ne bir adet dava dosyası intikal etmiştir. Bu dava hakkında İdare Mahkemesi'nce iptal kararı verilmiştir. Dava konusu uygulama ile ilgili Danıştay Altıncı Dairesi'nin "*Parselin müşterek maliklerinden biri olduğu ve davacının hissesine karşılık, binasının bulunduğu kısmın bağımsız olarak tahsis edilerek, müşterek mülkiyetin davalı idarece parselasyon işlemi ile müstakilleştirildiğine*" değinilerek, belediyenin tesis ettiği işlem bozulmuştur (KAYA, 1997). Toplam davalar içerisindeki oranı %2'dir (Şekil 2).

İsteğe Göre Yapılan Uygulamalarla İlgili İtirazlar (İsteğe Göre):

Eğer, kamu kurumları, imarla ilgili köklü çözümler üretmiyor veya üretmiyorsa, taşınmaz sahipleri, arazilerini imara uygun bir şekilde kullanabilmek için, kendileri çözüm üretmek zorunda kalırlar. Yapacakları başka bir şey olmadığından, imar planının kendilerine sağladığı avantaj ve dezavantajları inceleyerek buna göre hareket ederler (TÜDEŞ, 1992).

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin isteğe göre uygulanması ile ilgili olarak Danıştay Altıncı Dairesi'ne bir adet dava dosyası intikal etmiştir. İdare Mahkemesi'nce davanın reddine karar verilmiş, bu karar Danıştay Altıncı Dairesi'nce onaylanmıştır. Toplam davalar içerisindeki oranı % 2'dir (Şekil 2).

3.2- İslah İmar Planı Uygulamasıyla İlgili Olarak Danıştay'a İntikal Eden Davalar

Mevcut imar planlarının zemine uygulanmasındaki gecikmeler ve hızlı kentleşme karşısında, şehirlerde, imara uygun yeterince arsa üretilememiş olması, düzensiz ve kaçak yapılaşmaya yol açmıştır. Ayrıca, hisseli arsa satışlarının getirdiği olumsuzluklar da, bilhassa belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde, planlı kentleşmeyi engelleyici önemli etkiler bırakmıştır (BIYIK / UZUN, 1997, 61).

Danıştay Altıncı Dairesi'ne 2981/3290/3366 sayılı kanunun **10-c maddesi** "**ıslah imar planı uygulaması**" ile ilgili olarak 29 dava dosyası intikal etmiştir. Genel

manada bu dosyalar hakkında ilk mahkeme olan İdare Mahkemeleri 22'si için; düzenlemenin iptali, 7'si için ise davanın reddine karar vermiştir. Buna karşılık, Danıştay Altıncı Dairesi bu kararların 16'sını bozmuş, 13'ü hakkında ise onaylama kararı verilmiştir. İdare Mahkemeleri'nce düzenlemenin iptaline karar verilen 22 dava dosyası için, Danıştay Altıncı Dairesi 11 bozma 11 de onaylama kararı vermiştir. İdare Mahkemeleri'nce 7 dava dosyası için davanın reddine karar verilmesine karşılık Danıştay Altıncı Dairesi 5'ini bozmuş, 2'sini de onaylamıştır (Tablo 2). Bu davaların yıllara göre dağılımı (Şekil 3)'te görülmektedir. Davacıların İdare Mahkemelerine müracaat etmeleri ile Danıştay Altıncı Dairesi'nin kararı arasındaki sürenin yaklaşık 2-3 yıl sürdüğü belirlenmiştir (ATASOY, 1997).

Dağıtım İle İlgili İtirazlar (Dağıtım):

Dağıtım aşaması ile ilgili olarak, Danıştay Altıncı Dairesi'ne 11 dava intikal etmiştir. Bu davaların daha önce düzenlemeye ilişkin tamamı bozulmuştur. Danıştay Altıncı Dairesi; bu kararlardan 7'si hakkında İdare Mahkemesi'nin düzenlemeye ilişkin iptal kararlarını bozmuş, diğer 4 kararını da onaylamıştır. Toplam davalar içerisindeki oranı % 37'dir (Şekil 4).

Düzenleme Ortaklık Payı İle İlgili Problemler (DOP):

Düzenleme ortaklık payı ile ilgili olarak Danıştay Altıncı Dairesi'ne 8 dava dosyası intikal etmiştir. İdare Mahkemeleri, Danıştay Altıncı Dairesi'nce görüşülen 8 adet dava dosyasından 4'ü hakkında düzenlemenin iptali, 4'ü hakkında da davanın reddi kararını vermiştir. Buna karşılık, Danıştay Altıncı Dairesi; İdare Mahkemelerince düzenlemenin iptali için verilen 4 karardan 2'sini bozmuş 3'ünü ise onaylamıştır. Ayrıca, İdare Mahkemesi'nce 4 red kararına karşılık 3 bozma ile bir onama kararı vermiştir. Genel manada Danıştay Altıncı Dairesi, İdare Mahkemesi'nin 8 kararına karşılık 5 bozma, 3 de onama kararı vermiştir. Toplam davalar içerisindeki oranı % 28'dir (Şekil 4).

Hukuka Aykırı Olarak Yapılan İtirazlar (Huk. Aykırı):

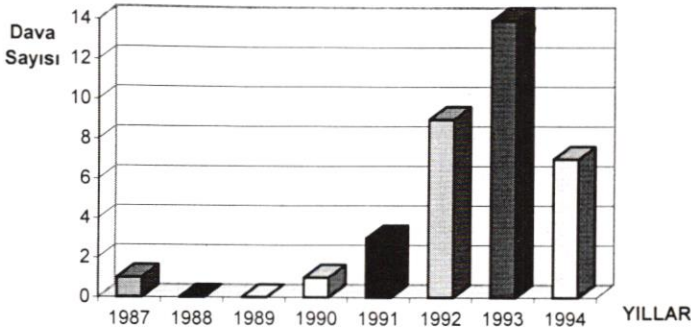
Hukuka aykırı olarak yapıldığı ileri sürülen uygulamalarda, Danıştay Altıncı Dairesi'nce görüşülen 4 dava dosyasından 2'si hakkında İdare Mahkemeleri düzenlemenin iptali, 2'si hakkında da davanın reddi kararını vermiştir. Buna karşılık, Danıştay Altıncı Dairesi; İdare Mahkemeleri'nce düzenlemenin iptaline karar verilen bu kararların 2'sini de bozmuştur. İdare Mahkemeleri'nce verilen red

kararının 2'si de onaylanmıştır. Genel manada Danıştay Altıncı Dairesi, İdare Mahkemesi'nin 4 kararından 3'ünü bozmuş, birini de onaylamıştır. Toplam davalar içerisindeki oranı % 27 dir (Şekil 4).

Tablo 2: Danıştay Altıncı Dairesi'nce Görüşülen İslah İmar Planı Uygulaması ile İlgili Davalar

Karar No	Esas No	İdare Mahkemesi Kararı			İli	Altıncı Daire Kararları		
		Dava Türü	İptal	Red		Bozma	Onama	Karar Tarihi
94/4142	94/1986	DOP	*		İstanbul -4		*	10.11.1994
94/2443	93/3088	DOP		*	İstanbul -2	*		13.06.1994
93/4461	92/3949	DOP	*		Sakarya		*	25.10.1993
90/2207	89/641	DOP	*			*		20.11.1990
91/2101	90/5	DOP		*	Manisa	*		22.10.1991
93/825	92/1169	DOP		*	İstanbul -5	*		05.03.1993
92/749	90/1511	DOP	*		İzmir -2	*		27.02.1992
93/5180	93/714	DOP		*	Sakarya		*	25.10.1993
94/4338	94/1213	Dağıtım	*		Eskişehir	*		17.11.1994
93/2702	92/4665	Dağıtım	*		Ankara -7	*		28.06.1993
93/2258	92/2581	Dağıtım	*		İstanbul -6		*	10.06.1993
93/2889	92/3101	Dağıtım	*		İzmir -3		*	05.07.1993
92/5030	91/772	Dağıtım	*		Edirne		*	21.12.1992
92/2986	90/1252	Dağıtım	*		Adana -1	*		23.06.1992
92/2171	90/2974	Dağıtım	*		Adana -1	*		14.05.1992
92/624	91/1649	Dağıtım	*		Adana -1	*		19.02.1992
92/1178	90/1907	Dağıtım	*		İstanbul -1	*		23.03.1992
94/1933	93/3019	Dağıtım	*		İstanbul -2	*		25.01.1993
93/3934	93/2471	Dağıtım	*		Ankara -9		*	05.10.1993
94/3436	94/523	Huk .Aykırı		*	Manisa	*		10.10.1994
92/1178	90/1907	Huk .Aykırı	*		İstanbul -1	*		23.03.1992
94/169	93/1285	Huk .Aykırı	*		Ankara -1	*		20.01.1994
93/4058	92/3910	Huk .Aykırı		*	İstanbul -3		*	11.10.1993
93/4870	93/47	İpotek	*		Adana -2		*	17.11.1993
94/3075	93/4147	İpotek	*		İstanbul -2		*	21.09.1994
93/2069	92/2241	İpotek	*		İstanbul -6		*	25.05.1993
93/4265	92/3904	İpotek	*		İstanbul -3		*	13.10.1993
94/113	92/308	İpotek		*	İzmir-3	*		29.05.1991
92/501	90/582	İpotek	*		İstanbul -1		*	11.02.1992

K: Kismen

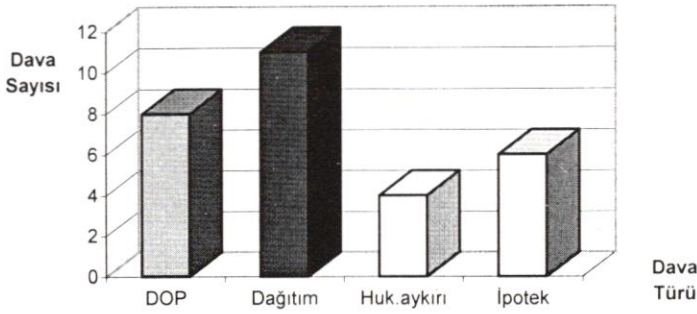


Şekil 3: Danıştay Altıncı Dairesi'nce Görüşülen İslah İmar Planı Uygulaması ile İlgili Davaların Yıllara Göre Dağılımı.

İpotekle İlgili İtirazlar (İpotek):

2981/3290/3366 sayılı kanununun 10-c maddesi "... tescil işlemi dışında kalanların hisselerini 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre tespit edilecek bedeli peşin ödenmek veya parsel sahipleri aleyhine **kanuni ipotek tesis edilerek, tapu sicilinden terkin ettirmeye belediye veya valilikler re'sen yetkilidir.**" hükmü gereği ıslah imar planı uygulamalarında hisselerin müstakilleştirilmesinde kanuni ipotek tesisi sıkça yapılmaktadır. Ancak, ipotek kavramının uygulayıcılar tarafından yanlış idrak edilmesi veya kötü niyetli kullanımı sonucu mağdur edilmiş gayrimenkul sahiplerinin ilgili mahkemelere itirazları söz konusu olmuştur.

İpotek işlemleri ile ilgili olarak Danıştay Altıncı Dairesi'ne 6 dava dosyası intikal etmiştir. İdare Mahkemeleri, Danıştay Altıncı Dairesi'nce görüşülen bu davalardan 5'i hakkında düzenlemenin iptali, biri hakkında da davanın reddi kararı vermiştir. Buna karşılık, Danıştay Altıncı Dairesi; İdare Mahkemeleri'nce düzenlemenin iptaline karar verilen 5 davanın tamamını da onaylamıştır. Ayrıca, İdare Mahkemesi'nce verilen bir red kararını bozmuştur. Toplam davalar içerisindeki oranı % 21'dir (Şekil 4).



Şekil 4: Danıştay Altıncı Dairesi'nce Görüşülen İslah İmar Planı Uygulaması ile İlgili Dava Türlerinin Dağılımı.

4. Sonuç

Bu çalışmada, yargıya intikal eden davalardan 73'ü incelenmiştir. Bu davalardan 44'ü, 3194/18 maddesi ile ilgili, diğerleri ise 2981/3290/3366 sayılı "İmar Affı Kanunu"nun 10/c maddesi uygulamaları ile ilgili verilen kararlardır. Kararların sonuçlarının incelenmesinden ortaya çıkan sonuçlara bakıldığında, yapılacak imar uygulamalarında objektifliğin sağlanabilmesi bakımından, aşağıdaki önerilerin hayata geçirilmesinin yararlı olacağı kanaatine varılmıştır:

1- Özel sektörün yapılan uygulamalara etkisinin maksimum seviyede olması, uygulama sonucunda oluşan yeni mülkiyet dokusunda malik - parsel ilişkisinin belirlenmesinde etkili bir şekilde ortaya çıkmaktadır. Uygulamaları yapan veya yaptıran harita mühendislerinin davaya konu olan dağıtım ve parselasyon kısmındaki mantıksal işleyiş sürecinde yeterince bilgiye sahip olmaması yahut bilgiye ulaşamaması halinde, hakkaniyet ilkesi ve plan koşulları gereğince dikkate alınmadığından, birtakım teknik problemler ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle, dağıtım ve parselasyon aşamasının **tek elden** yapılması yerine, oluşturulacak bir **uzmanlık heyeti** tarafından yapılması sağlanmalıdır.

2- İmar planlarının temel verileri olan harita bilgileri imar açısından sağlıklı bir mevcut durum tespiti için gerekli ilk aşamadır. Planlama aşamasında bölge ile ilgili bütün verilerin sağlıklı bir altlıkla plana yansıtılması, uygulama aşamasında ortaya çıkabilecek problemlerin baştan çözümüne sebep olacaktır (DPT, 1995)

3- 7201 sayılı **Tebliğat Kanunu** hükümlerine göre, ilgili idarenin yapmış olduğu işlem neticesinde, etkilenen kişilere sonuçların bildirimi, nüfusa kayıtlı olduğu adresteki haneye veya aile fertlerine yapmak yükümlülüğü vardır. 3194 sayılı **İmar Kanunu**'nun 19'uncu maddesinde öngörülen askı ilamı ile, tebliğ hükümleri çelişmektedir. Ayrıca, Danıştay ve Yargıtay içtihat kararlarında 7201 sayılı **Tebliğat Kanunu** hükümlerine göre tebliğatın yapılması gerektiği vurgulanmaktadır.

4- İdare Mahkemelerince tayin edilecek bilirkişiler, mutlak suretle uzman bilirkişiler olarak belirlenmelidir. Danıştay ilamlarının incelenmesinde, bu noktada ciddi problemlerin mevcut olduğu görülmüştür. Bunun için de öncelikle; üniversitelerde, özel sektörde ve kamu kuruluşlarında çalışan kişilerden **ihhtisas alanlarına** göre bilirkişiler seçilmelidir.

5- İmar uygulamaları sonrasında elde edilen rantın, uygulamaya giren parsel sahiplerine hisseleri oranında aktarılmasına mevcut yasalar imkan tanımamaktadır. İmar uygulamalarının daha adil yapılabilmesi için, taşınmaz mal değerlerini etkileyen faktörlerle ilgili olarak yapılan bilimsel çalışmalardan ortaya çıkan sonuçların da dikkate alınacağı **yasal düzenlemeler** yapılması gerekmektedir.

KAYNAKLAR

ATASOY, Mustafa

1997 : "İmar Uygulamalarına İlişkin Hukuki Kararların İrdelenmesi", Yüksek Lisans Tezi, (Yöneten: C. Bıyık), KTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.

BIYIK, C. / UZUN, B.

1997 : "İslah İmar Planı Uygulamaları, İmar Planı Uygulama Teknikleri, s. 61-81, Editör: Tahsin Yomralıoğlu, Jeodezi ve Fotogrametri Derneği (JEFOD) Yayını No 1, Trabzon.

DPT.

1995 : Harita Tapu ve Kadastro Özel İhtisas Komisyonu Raporu, DPT., 2417-Öik : 476, s. 52

EROĞLU, Hamza

1985 : İdare Hukuku, 5. baskı Turhan Kitabevi, Olgaç Matbaası, Ankara

GÖK, T.

1983 : İmar Kararları ve Yargı Denetimi, ODTÜ, Ankara.

GÖZÜBÜYÜK, A. Şeref

1994 : Yönetim Hukuku, 7. baskı, Turhan Kitabevi, Adalet Matbaası, Ankara.

BİB

1989 : İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak İşlemler Hakkında 2981/3290/3366 sayılı Kanun ve Yönetmelikleri, T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü, Yayın no; 29, Sayfa; 9, Ankara ,1989.

KARAGÖZ, M.

1995 : Haritacılıkta Taşınmaz Mal Hukuku, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara.

KAYA, Mustafa

1997 : İmar Tescilleri, Tapu ve Kadastro Dergisi, Sayı; 21, s.17

TÜDEŞ, Türkay

1992 : “Türkiye’de İmar Planı Uygulama Yöntemleri”, İmar Planlarının Uygulanması Semineri, 29 Haziran - 4 Temmuz 1992, Trabzon , Bildiriler, s. 9-20.