

İNŞAAT RUHSATI VERİLMESİ İÇİN BELEDİYE TARAFINDAN BEDELSİZ TERKİN İSTENİLMESİ UYGULAMASININ HUKUKA AYKIRILIĞI

İnşaat yapmak isteyen şahısların Belediye'ye başvurusu üzerine Belediye Encümenince “kamu hizmeti alanlarına rastlayan taşınmaz kısımlarının Belediye’ye bedelsiz olarak terkin edilmesi veya kendi taşınmaz bölümünü bedelsiz terk etmekle birlikte Belediye’ye ait yol fazlası gibi alanların da satın alınması halinde ruhsat verilmesi uygundur” şeklinde karar verildiği yada imar planlarında bu şekilde not bulunduğu görülmektedir.

İnşaat ruhsatının verilebilmesi için gereken koşullar ve belgeler, 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki yönetmeliklerin çeşitli maddelerinde düzenlenmekte olup bunlar arasında parsellerin yola rastlayan kısımlarının bedelsiz olarak terkinin istenebileceği yolunda herhangi bir kurala yer verilmemiştir. Buna karşılık Belediyelerce imar planlarında yol, otopark, yeşil alan gibi kamu hizmetine ayrılan yerlerin kamu eline geçmesini sağlamak için 3194 sayılı Kanunun 18. maddesinde düzenleme ortaklık payı alma usulü ile 2942 sayılı Kanunda kamulaştırma yolunun kullanılabilirler. Bunun dışında yukarıda belirtilen şekildeki Encümen kararı ve plan notu hukuka aykırı olmasına rağmen kişiler tarafından bir an önce inşaat yapma istekleri, davaların uzun sürmesi vb. sebeplerle işlemin iptali için dava açılmamakta, Encümen kararı yada plan notunun gereğini yaparak taşınmaz bölümünü bedelsiz olarak Belediye adına terkin etmekte ve Belediye tarafından gösterilen taşınmaz satın alınmaktadır.

Belediye Encümeni tarafından verilen kararın gereği kişilerce yerine getirilmesine rağmen Belediyelerce ruhsat talepleri yine reddedilebilmektedir. Bu durumda açılan davalarda ise Belediyece Kamulaştırma Kanununun 35. maddesi dayanak gösterilerek malikinin muvafakati ile kamu hizmet ve tesisleri için ayrılan yerler hakkında eski malikleri tarafından mülkiyet iddiasında bulunulamayacağı ve bedeli istenemeyeceği savunması yapılmaktadır.

Belediye Encümeni tarafından tesis edilen yukarıda belirtilen işlem hukuka aykırı olup iptali gerektiği gibi, kişiye taşınmazın belirli bir bölümünün bedelsiz olarak terk edilmesi, Belediyeye ait belirli taşınmazın da bedeli ödenerek satın alınması durumunda taşınmazın imar parseli olacağı ve taşınmaza inşaat ruhsatı verilebileceği yönünde Belediye Encümeni tarafından verilen kararın gereklerini yerine getiren kişiye inşaat ruhsatı verilmemesi durumunda Belediyenin dürüstlük kuralına aykırı davrandığı ve kötüniyetli olduğu ve kişinin Belediye adına terkin ettiği taşınmazın adına yeniden tescilini isteyebileceği kabul edilmektedir. Bu iki duruma ilişkin emsal kararlara aşağıda yer verilmiştir.

DANIŐTAY

6. DAİRE

Esas Numarası: 1991/2356

Karar Numarası: 1992/2783

Karar Tarihi: 09.06.1992

ÖZETİ: Dava; taşınmazın yola isabet eden kısmı bedelsiz terk edilmeden ruhsat verilemeyeceğine ilişkin Belediye Encümeni kararının iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince; inşaat ruhsatının verilebilmesi için gereken koşullar ve belgelerin, 3194 sayılı İmar Kanunu ve eki yönetmeliklerin çeşitli maddelerinde düzenlendiği, bunlar arasında parsellerin yola rastlayan kısımlarının bedelsiz olarak terkinin istenebileceği yolunda herhangi bir kurala yer verilmediği, buna karşılık, imar planlarında yol, otopark, yeşil alan gibi kamu hizmetine ayrılan yerlerin kamu eline geçmesini sağlamak için 3194 sayılı Kanunun 18. maddesinde düzenleme ortaklık payı alma usulü ile 2942 sayılı Kanunda kamulaştırma yolunun öngörüldüğü, planda kamuya tahsisli yerlerin idare eline geçmeden ruhsat verilemeyeceği yolunda not bulunmakta ise de, bu hüküm yola rastlayan yerlerin bedelsiz terk ettirileceği anlamına gelmediği gibi hükümler arasında farklılık bulunması halinde kanun hükümlerine göre işlem tesis edileceği açık olduğundan yola isabet eden kısımların bedelsiz terk edilerek kamu eline geçmediğinden tadilat ruhsatı verilmemesinde hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş, bu karar davalı belediye vekilince temyiz edilmiştir.

Dava konusu işlemin yukarıda özetlenen gerekçeyle iptali yolundaki temyize konu Bursa 1.İdare Mahkemesinin, 15.03.1992 günlü, 1991/193 sayılı kararında, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 49. maddesinin 1. fıkrasında sayılan bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmamaktadır.

Diğer taraftan; yola rastlayan yerlerin bedelsiz terki yapılmadığı için bu gerekçeyle tadilat ruhsatı talebinin reddi mümkün olmadığı gibi mevzuatın müsait olması durumunda ruhsat talebinin incelenip bir karar verilmesi gerektiği de açıktır.

Açıklanan nedenlerle yukarıdaki gerekçenin ilavesi suretiyle anılan mahkeme kararının onanmasına karar verildi.

YARGITAY

HUKUK GENEL KURULU

Esas Numarası: 2002/5-338

Karar Numarası: 2002/386

Karar Tarihi: 08.05.2002

Taraflar arasındaki tapu iptali davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Üsküdar Asliye 5.Hukuk Mahkemesi'nce davanın kabulüne dair verilen 27.10.2000 gün ve 1999/812 E-2000/945 K. sayılı kararın incelenmesi davalı vekili tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 5. Hukuk Dairesi'nin 01.05.2001 gün ve 2001/4086-8154 sayılı ilamiyle; (...Dava, İstanbul İli Üsküdar İlçesi Altunizade mahallesinde bulunan 1313 (1143) ada 14 (176) parsel sayılı taşınmazın davalı Üsküdar Belediyesi adına olan tapu kaydının iptali, mümkün olmadığı takdirde taşınmaza kamulaştırmasız el atıldığı kabulü ile bedelinin tahsili istemi ile açılmıştır.

Davaya konu teşkil eden taşınmaz 247, 60 m2 iken, 162, 75 m2'si davacının 20.09.1991 tarihli dilekçesi üzerine Üsküdar Belediye Encümeninin 03.10.1991 tarih ve 2000 sayılı kararı ile yola terk edilmiştir. Yola terk için davacının inşaat ruhsatı alma maksadı gütmesi terk işleminin şartlı hibe durumuna dönüştürmez. Kamulaştırma Kanununun 35. maddesi uyarınca malikinın muvafakati ile kamu hizmet ve tesisleri için ayrılan yerler hakkında eski malikleri tarafından mülkiyet iddiasında bulunulamaz ve bedeli istenemez.

Dava konusu edilen bölüm davacının kendi iradesi ile yol olarak terk edildiğinden davanın reddine karar verilmesi gerekirken kabul kararı verilmesi, doğru görülmemiştir...) gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda; mahkemece önceki kararda direnilmiştir. Hukuk Genel Kurulu'nca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği görüldü:

Dava, hata nedenine dayalı tapu iptali ve tescil istemine ilişkindir.

Davacı vekili, mülkiyeti müvekkiline ait Üsküdar İlçesinde bulunan 14 nolu parselde inşaat yapmak üzere 1991 yılında belediyeye başvurduğunu, bu başvuru üzerine Üsküdar Belediye Encümeni'nin 22/11/1991 tarihinde aldığı karar gereğince "halen 232 m2 olan parselin planda B ile gösterilen 162.75 m2.lik kısmı imar yolu içinde kaldığından bu alanın davalı belediye adına bedelsiz olarak terkedildiği takdirde inşaat izni verileceği ve projenin onaylanacağını bildirdiğini, müvekkilinin bu isteğe zorunlu ve istemeyerek uyarak, projenin imardan geçmesi ve inşaat ruhsatı verilmesini sağlamak amacıyla, 162.75 m2.lik kısmı yola bedelsiz terkettiğini, ayrıca imar izni için şart koşulan belediyenin yol fazlası olarak elinde bulundurduğu planda E ile gösterilen kısmı satın aldığını, bu koşulları yerine getirmesine rağmen belediyenin projeyi tasdik etmediğini, Belediyece sonradan yapılan imar planı tadilat teklifinde bu parselin yeşil alan içinde kaldığını ve bu plan tadilat teklifinin sonuçlanıncaya kadar bir uygulama yapılmayacağını bildirildiğini, bu tadilat teklifinin 3 kere reddedildiğini,

buna rağmen seçimlerden sonra yeniden yapılan tadilat teklifinin onanması sonucu tüm imar hakları elinden alınarak, inşaat izin talebinin reddedilip, parsel üzerine kamulaştırma şerhi konulduğunu, bu şekilde davalı Üsküdar Belediyesinin müvekkilini hataya düşürüp kötü niyetle parselin 2/3 lük kısmını elinden bedelsiz olarak aldığını, imar planı değişip imar izni verilmediğinden müvekkilinin yola terk nedeninin ortadan kalktığını, bu nedenle 14 nolu parselden yola terkedilen kısmın tapusunun iptali ile müvekkili adına tapuya tesciline, bu olmazsa bedelin tazminat olarak verilmesine karar verilmesini istemiştir.

Davalı vekili Belediyenin davacıya taahhüdüne ilişkin bir belgenin olmadığını, davacının daha önce idari yargıda açtığı işlemin iptali ve adli yargıda açtığı tazminat davalarının reddedildiğini belirterek bu davanın da reddine karar verilmesini istemiştir.

Yerel mahkeme davacının dava konusu parselde inşaat yapabilmesi için belediyece istenen koşulları yerine getirmesine rağmen, bina yapmak için davacı başvurduğunda, bu yerin imar planında park yeri olarak ayrılması nedeniyle ruhsat verildiği, belediyenin davacının zor durumundan yararlanarak bedelsiz terk işlemini gerçekleştirdiği anlaşıldığından, davacı tarafından yapılan bağışın bu nedenle geçersiz olduğu sonucuna vararak yola terk edilen kısmın tapusunun iptali ile davacı adına tapuya tesciline karar vermiştir. Özel Dairece; yukarıda açıklanan nedenlerle karar bozulmuş, mahkeme önceki kararında direnmiştir.

Uyuşmazlığın çözümü, tarafların işlem ve eylemlerinde gerçek amaçlarının tespiti ve MK.nun 2. maddesinde yer alan dürüstlük ve madde 3'de açıklanan iyiniyet ilkelerine uygun hareket edilip edilmediğinin tespitine bağlıdır.

Hemen belirtelim ki, bütün hakların kullanılmasında uyulması gerekli bir kural vardır bu, Medeni Kanunun 2.maddesinde ifade edilen dürüstlük (objektif iyiniyet) kuralıdır. Bir hak, dürüstlük kuralına aykırı kullanılırsa kötüye kullanılmış olur. Bir hakkın sırf başkasına zarar vermek amacıyla kullanılmasını yasa korumaz.

Dürüstlük kuralı bir kimseden dürüst bir insan olarak beklenen davranışı ifade eder. Bir davranışın bu nitelikte olup olmadığı, toplumda geçerli ahlak ölçülerine gelenek ve göreneklere, karşılıklı uygulana gelen teammüllere ve hakları sağlayan ilişkilerin amacına göre tayin edilir.

Diğer yandan, hakkın kötüye kullanılıp kullanılmadığını belirlerken; o kişinin hakkın kullanılmasında geçerli ve haklı bir yararının bulunup bulunmadığının, hakkın kullanılmasının sağlayacağı yarar ile başkalarına vereceği zarar arasında aşırı oransızlığın bulunup bulunmadığı, bir kimsenin kendi ahlaka aykırı davranışına dayanması ve uyandırılan güvene aykırı davranışta bulunması gibi ölçütler hakkın kötüye kullanılıp kullanılmadığını belirler. (Prof.Dr.M.Kemal Oğuzman Medeni Hukuk-Temel Kavramlar 5.Bası 1985.sf, 154 vd).

Hakkın kötüye kullanıldığı savunma olarak ileriye sürülmüş olmasa dahi bu husus defî değil itiraz olarak kabul edildiğinden hakim, dava dosyasından anlaşılan böyle bir durumu resen gözönüne almak zorundadır. (Yargıtay H.G.K.4/11/1964 gün 1964/2-953 Esas ve 1964/640

K. sayılı ilamı, 14.2.1951 tarih ve 1949/17 E, 1951/1 K. sayılı Yargıtay İçtihatı Birleştirme Kararı, 8/11/1991 tarih 1990/4 Esas, 1991/13 K. sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı) Öte yandan Medeni Kanunun 3. maddesinde ifade edildiği üzere; durumun gereklerine göre kendisinden beklenen özeni göstermeyen kimse iyiniyet savunmasında bulunamaz.

Tüzel kişilerde iyiniyet, bunun etkili olacağı ilişkide tüzel kişiyi temsil eden yetkili organı oluşturan kişilerde aranır. Öncelikle Kamu Tüzel Kişileri yurttaşlarla olan ilişkilerinde iyiniyet kurallarına uymak zorundadırlar.

Somut olayda; Davacı 19/9/1991 tarihinde Üsküdar Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğüne başvurarak dava konusu olan 14 nolu parseline inşaat yapacağından imar durumu verilmesini istemiştir.

Belediye İmar Müdürlüğü tarafından düzenlenen 91/1559 sayı ve 11/4/1991 tarihli belge ile; imar planında Yönetici Merkez Fonksiyonlarından Etkilenme Bölgesi (Ticaret Alanı) olarak gösterildiği, komşu 13 nolu parselle tevhid edildiği takdirde ayrık inşaat nizamı ile inşaat izni verilebileceği, 15/10/1991 tarihli yazıda da imar durumunda bir değişiklik olmadığı, 16/10/1991 tarihli yazıda ise davacının imar planında yol olarak ayrılan ve B ile gösterilen kısım ile, imar izni verilmesi için birleştirilmesi şart koşulan 13 nolu parsel olup A ile işaretli kısmın takasını teklif ettiği, 25/9/1991 tarih ve 4105 sayılı yazıdan 14 nolu parselin plan şartı ile yola terkinin söz konusu olduğu belirtilmiştir. Davacıda 3/10/1991 gün ve 2000 sayılı ve 22/11/1991 gün ve 2488 sayılı Encümen Kararları ile bu ifraz ve tevhid ile terk işlemlerini gerçekleştirmiştir. İmar İşleri Müdürlüğünün teklifi üzerine Belediye Başkanınca 24/9/1991 tarihinde söz konusu parselde imar izni verilmesi kararlaştırılmıştır.

Ancak belediyece imar izni verilen bu yer, tretuar çekilerek park alanına dahil edilmiş, bunun üzerine davacı C.Başsavcılığına başvurarak belediye yetkililerinin görevlerini kötüye kullandıkları iddiasıyla suç duyurusunda bulunmuştur.

Bu arada, Belediye İmar Müdürlüğü tarafından 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında tadilat yapılarak bu yerin park alanı olarak düzenlenmesi için 16/1/1992 -22/4/1992 tarihli öneriler Üsküdar Belediye Meclisince red edilmiş, son meclis kararında "söz konusu yerin yola terk ve tevhid işlemlerinin tamamlandığı, imar planında ticaret alanında kaldığı, önceki park alanına dönüştürme teklifinin meclisce reddedildiği, bu kez meydan alanına alınmasının teklif edildiği, ancak 18/3/1991 tarihinde onaylanıp yürüdüğü giren İmar planına göre; yeterli yeşil alan ve meydan ayrıldığına görüldüğü, söz konusu parselde imar durumuna göre istenen işlemlerin tamamlandığı, bu nedenle parsel malikinin rızası alınmadan imar durumunun elinden alınmasının doğru olmadığı ve bu yerin kamulaştırılma zorunluluğunun ortaya çıkıp belediyeye büyük mali yük getireceği" sonucuna varılarak teklif reddedilmiştir.

Ancak, davacıya 17/4/1992 tarihinde tadilat teklifi sonuçlanıncaya kadar parselde uygulama yapılmayacağı ve istediği ruhsatın verilemeyeceği bildirilmiştir. Davacı 9/2/1993 tarihinde davalı Belediye aleyhine elatmanın önlenmesi ve ihtiyati tedbir kararı verilmesi isteği ile açtığı dava sonunda davanın kabulüne karar verilirken Yargıtay onanımından geçtiği ve akabinde davacının bu kararı belediyeye ibraz ederek ruhsat verilmesini talep ettiği, Belediye İmar

Müdürlüğü tarafından düzenlenen 23/3/1994 tarihli belge ile yeniden imar izni verildiği anlaşılmıştır.

Bununla birlikte; yapılan seçimlerden sonra yeni oluşan meclise yine bu parselin park yeri yapılması teklifi götürülmüş, Belediye Meclisi bu kez teklifi 3/11/1994 tarihli kararı ile kabul edip, bu yerin kamulaştırılmasını uygun görmüştür.

Bu karar onay için Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmiş ve 19/8/1996 tarihinde aynen onanmıştır.

Davacı, durumdan haberdar olunca 6/5/1997 tarihinde belediyeye bedelsiz olarak ancak imar uygulaması yapılabilmesi için terkettiği, 160.77 m2.lik yerinin imar uygulaması yaptırılmadığından iadesini istemiştir.

Belediye İmar ve Planlama Müdürlüğü tarafından yazılan 14/5/1997 tarihli yazıda "terkin edilen kısmın ihdas edilerek, yeniden parselinizle birleştirilmesi parselinizin kamu alanında kaldığından 3194 sayılı İmar Kanununun 19. maddesine göre mümkün değildir" denmiştir. Davacının 15/12/1998 tarihli aynı yöne ilişkin başvurusu, 21/12/1998 tarihli yazı ile yine reddedilmiştir.

Davacının belediyenin istemin reddine ilişkin kararının iptali için İstanbul 1.İdare Mahkemesinde açtığı dava 30/9/1997 tarihinde redle neticelenmiş ve temyiz edilmeksizin kesinleşmiştir. İdareye yaptığı başvurulardan sonuç alamayan davacı eldeki davayı açmıştır.

Yukarıda değinilen ilkelerin ışığında somut olayı değerlendirdiğimizde;

Davacının 1991 yılında imar izni için başvurusu sırasında bu yerin imar planında "Ticaret Alanı" içerisinde kaldığı, ancak parselin bir kısmının yola denk geldiği, kalan kısmın ancak belediyenin elindeki yol fazlası kısım ile birleştirilmesi durumunda imara müsait hale geleceğinin bildirildiği, davacınının sırf parseline imar izni alabilmek amacıyla parselin 2/3 lük kısmını belediyeye bedelsiz terkettiği, belediyeye ait yol fazlası 13 nolu parseli ise bedeli karşılığında satın aldığı, Belediye Encümen kararıyla da ifraz ve tevhid (yol olarak ayırma ve satın aldığı kısmın kalan parseli ile birleştirme) işlemlerinin yapıldığı, belediye buna göre davacıya imar izni verildiği görülmektedir. Dolayısıyla, buraya kadar olan işlemlerde taraflar, karşılıklı menfaatlerini düşünerek MK.nun

2.maddesinde açıklanan objektif iyiniyet kurallarına uygun hareket etmişlerdir. Bu şekildeki işlem pratikte yapıla gelen bir uygulamadır. Davalı Belediye, daha sonra bu davranış biçimini değiştirip dürüstlük kurallarına aykırı olacak şekilde bu yerin park alanı olarak düzenlemesi için teklif hazırlamış, bu tadilat teklifi reddedilmiş, bunun üzerine meydan olarak düzenlenmesi için teklif hazırlamış, bu da reddedilince bu kez seçimlerden sonra yine park yeri olarak ayrılması konusunda yaptığı teklif kabul edilmiş, davacının kalan parseli üzerine kamulaştırma şerhi konulup, imar ruhsatı ve izin istemi reddedilmiştir.

Burada açıkça görüleceği üzere; Belediye yetkililerinin objektif iyiniyet olarak adlandırılan doğruluk ve dürüstlük ilkeleriyle bağdaşmayan bir tutum ve davranış içine girdikleri, başlangıçta davacıyı bedelsiz terk yapması durumunda imar izni verileceği konusunda

güvencilerine rağmen, sonradan iyiniyete aykırı şekilde davrandıkları anlaşılmaktadır. Öte yandan, davalı taraf, bu yere park olarak ihtiyaç duyduğunu başlangıçta bilebilecek durumdadır. Bu durumda davacının istediği, imar izni talebini başlangıçta bu sebeple reddetmesi ve davacının mülkiyet hakkını kötü niyetle elinden alacak biçimde, onda imar izni verileceği kanısı uyandırılarak, parselin 2/3 lük kısmını bedelsiz terk yoluna yönlendirmemesi gerekirdi. Yukarıda değinildiği gibi, tüzel kişiler bakımından iyi niyet karşılaşılan istemi yapmada yetkili olan temsilcisinin iyiniyetidir. Burada davranış biçimini iyi niyetli olarak yorumlamaya olanak yoktur. Bu nedenle, davalı belediyenin davranışı M.K.nun m.2'de açıklanan sübjektif iyiniyet kurallarına da aykırıdır. Gerçekten de; belediyenin başlangıçta gerekli özeni göstererek, park olarak ihtiyaç duyduğu bir yere ilişkin bu türden işlemlere girişmemesi gerekirken, farklı biçimde davranması doğru görülmez.

Yukarıda açıklandığı üzere, Yasa bir hakkın sırf başkasına zarar vermek amacıyla kullanılmasını yasaklanmıştır. Olayımızda, daha önceki tadilat tekliflerinin reddedilmesi nedeniyle: davalı idarenin bu yeri park yeri olarak kamulaştırmasında meşru ve zorunlu bir yararının bulunmadığı açıktır.

Davacının imar izni için Belediye Başkanlığına ilk başvurusunu yaptığı sırada, davaya konu yerin "Ticaret Alanı" olarak imara açık olduğu belirgindir. İmar durumu verilebilmesi için Belediyece kendisine öne sürülen tüm koşulları yerine getiren davacı iyi niyetlidir. O halde Roma Hukukundan beri uygulana gelen ilke gereği sonradan gelen kötü niyet zarar vermez. (mala fides superveniens non nocet), (Prof.Dr.M.Kemal Oğuzman Medeni Hukuk Temel Kavramlar 5.Bası, 1985 sf.160).

Bu nedenlerle davalı Belediye Başkanlığı yetkililerinin davranışının iyiniyet kurallarıyla bağdaşmayacağı anlaşıldığından, usul ve yasaya uygun bulunan direnme kararının onanması gerekir.

SONUÇ: Davalı vekilinin temyiz itirazlarının reddi ile, direnme kararının yukarıda açıklanan nedenlerle ONANMASINA ve aşağıda dökümü yazılı (1.647.848.000) lira bakiye temyiz ilam harcının temyiz edenden alınmasına, 08.05.2002 gününde oyçokluğu ile karar verildi.