



Arazi ve arsa düzenlemesine yapılan itirazların davacı dilekçeleri esas alınarak incelenmesi

Şehadet Sevra Mintemur ^{*1}, Murat Selim Çepni ²

¹ Kocaeli Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Jeodezi ve Jeoinformasyon Mühendisliği, Kocaeli, Türkiye, mintemursevra1@gmail.com

² Kocaeli Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, Kocaeli, Türkiye, murat.selim.cepni@kocaeli.edu.tr

Kaynak Göster: Mintemur, Ş. S., & Çepni, M. S. (2024). Arazi ve arsa düzenlemesine yapılan itirazların davacı dilekçeleri esas alınarak incelenmesi. *Geomatik*, 9 (2), 164-174

<https://doi.org/10.29128/geomatik.1403073>

Anahtar Kelimeler

Arazi ve arsa düzenlemesi
AAD memnuniyetsizlik gerekçeleri
Malik itirazları

Araştırma Makalesi

Geliş: 11.12.2023
Revize: 31.01.2024
Kabul: 02.02.2024
Yayınlanma: 15.08.2024



Öz

Arazi ve arsa düzenlemeleri (AAD) mülkiyete dokunan en cüretkâr idari işlemlerin başında gelir ve malikler için önemli sonuçlar doğurur. Dolayısıyla maliklerin itirazlarına konu olması kaçınılmazdır. Bugüne kadar emsal yargı kararlarını ve AAD işlemlerinin iptal edilme gerekçelerini inceleyen çalışmalar olmakla birlikte, sektörel anketler dışında, dava süreçlerinde davacı maliklerin itirazlarına yönelmiş bir çalışmaya rastlanmamıştır. Oysa AAD sürecine katılım sağlayan maliklerin memnuniyetsizliklerinin anlaşılabilmesi değerlidir ve ulusal proje ölçeğindeki AAD'ler için yeni yöntem arayışlarına da katkı sağlayacaktır. Bu çalışma idari dava süreçlerine konu olmuş malik itirazlarının derlenmesi, gruplandırılması ve analizi üzerine yoğunlaşmıştır. Çalışma kapsamında Marmara Bölgesinde bulunan çeşitli idare mahkemelerinde açılmış 2015-2023 yıllarını kapsayan yaklaşık 400 dava dosyasından yararlanılmış, etik kurallar çerçevesinde gizlilikler sağlanarak davacıların şikâyet ve memnuniyetsizlikleri tespit edilmeye çalışılmıştır. Çalışmanın temel materyali davacı malikin itiraz dilekçesidir. İtiraz konuları önce gruplandırılmış, itirazların yönelimleri saptanmış ve olası ilişkili diğer parametreler ile birlikte değerlendirilmiştir. Bulgular maliklerin AAD'ye karşı memnuniyetsizliklerinin ve dava açma sebeplerinin, yargının iptal gerekçelerinden farklı olduğunu göstermektedir.

Examination of objections to land and plot arrangements based on plaintiff petitions

Keywords

Land Readjustment
Reasons for dissatisfaction of LR
Objection of owners

Research Article

Received: 11.12.2023
Revised: 31.01.2024
Accepted: 02.02.2024
Published: 15.08.2024

Abstract

Land readjustment (LR) are one of the most important administrative actions on property and, of course, have important consequences for the owners. Therefore, objection of owners is so inevitable. Although there have been studies examining precedent judicial decisions and the grounds for cancellation of LR, apart from sectorial surveys, no studies have been conducted on the objections of plaintiff owners during the litigation process. However, understanding the dissatisfaction of the owners who participate in the LR process is valuable and will contribute to the search for new methods for LR. This study focuses on the compilation, grouping and analysis of owner objections that have been subject to litigation. Within the scope of the study, around 400 case files covering the years 2015-2023 filed in various administrative courts were utilized, and the complaints and dissatisfaction of the plaintiffs were tried to be determined by ensuring confidentiality within the framework of ethical rules. The main material of the study is the petition of objection of the litigant owner. The objection topics were grouped; the orientation of the objections was identified and evaluated together with other potentially relevant parameters. The findings show that owners' dissatisfaction with the LR and their reasons for filing a lawsuit differ from grounds of cancellation.

1. Giriş

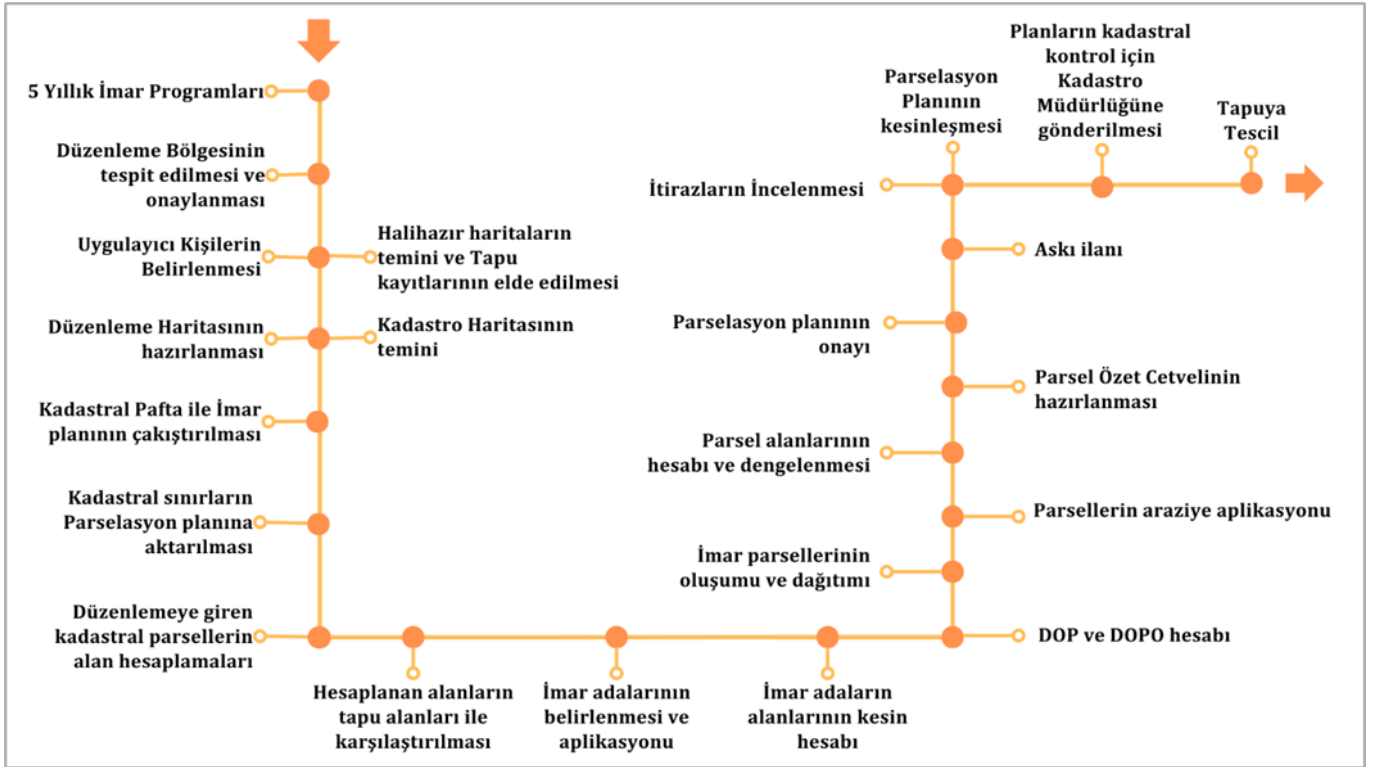
Son iki yüzyıldaki Dünya nüfusunun önemli ölçüde artması ve Birleşmiş Milletler (2019) nüfus değerlendirmelerine göre 2007 yılından itibaren dünya nüfusunun yarısından fazlası (%50.2) kentlerde yaşamaya başlaması, özellikle kentsel alanlarda arazi kullanımının yoğunlaşmasına yol açmıştır (Döner, 2021; Cengiz 2022). Arazi kullanımı talebindeki artışa koşut olarak kentsel gelişimin organize edilmesinde, imar planlarının ve arazi düzenlemelerinin başarısı birincil önemdedir.

İmar planları kendi kararlarını uygulama (*self regulation*) özelliğine sahip olmadığından imar planı uygulama araçları ile hayata geçirilir. İmar planı uygulama araçları, plan ile mülkiyet arasındaki arayüz olarak tanımlanabilir ve planlama kararlarının mekânsal ve hukuksal gerçekliğe dönüşümünü sağlar (Çepni, 2022).

Ülkemizde kullanılan imar planı uygulama yöntemleri arasında esas ve bütüncül olan Arazi ve Arsa Düzenlemeleridir (AAD) (Çepni ve Doğuyıldız, 2022). Arazi ve arsa düzenlemeleri (AAD), Anayasanın 35.

maddesinde öngörülen “kamu yararı” ilkesi çerçevesinde mülkiyete dokunan işlemlerdir ve doğası gereği malikler açısından önemli sonuçlar doğurmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi ve uygulanmasını içeren “Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik” hükümlerine göre yürütülen, parselasyon planının tescili ile sonuçlanan AAD süreci mülkiyete dokunan en cüretkâr idari işlemdir. Bu yönüyle mal sahipleri nezdindeki etkileri de yükündür.

Arazi ve arsa düzenlemelerinin ana materyali olan taşınmazlar, barınma, ticaret, üretim ve kamusal alan olarak kullanılan arazi parçalarıdır (Ünel ve ark., 2017). Arazi ve arsa düzenlemeleri, düzenleme sınırı içindeki tescilli ya da tescil harici arazi parçalarının varsayımsal tek bir kütleyle toplanmasından sonra imar planındaki adalar, parseller, yollar ve diğer donatılar olarak yeniden şekillendirilmesi, mülkiyet ilişkilerinin de yeni parsel dokusuna uyarlı hale getirilmesidir. AAD süreci birden fazla prosedürü içerisinde barındırır ve bazı aşamaları parselasyon, dağıtım, şuyulandırma gibi adlar da alır. İmar planının uygulanması işlemi olmasından ötürü yaygın olarak imar uygulaması ismi kullanılır. Şekil 1’de AAD süreci şematize edilmiştir.



Şekil 1. Arazi ve arsa düzenlemesi işlem süreci.

AAD işlemi kamu idarelerince resen yapılan bir idari işlemdir ve tüm idari işlemlerde olduğu gibi imar uygulamasında da temel amaç kamu yararadır. İmar planı yapma yetkisine sahip pek çok kamu idaresi bulunmakla birlikte, İmar Kanunu 18. maddesinde, imar uygulaması yetkisi Belediye ve Valiliklere verilmiş, Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi (TOKİ) Başkanlığına ve Organize Sanayi Bölgelerine de kendi yasaları içinde yetki tanınmıştır. Buna göre imar uygulamasının hukuksal anlamda tarafları kamu idaresi ile taşınmaz malikleridir. Teknik yönden bakıldığında ise idare adına işi üstlenen müellif harita mühendisi sürecin önemli unsurudur.

Mülkiyet hakkına doğrudan dokunan idari işlemlerin başında gelen AAD’lerin, maliklerin itiraz ve memnuniyetsizlikleri ile karşılaşması kaçınılmazdır. Zira AAD mülkiyetin içeriğini ve sınırlarını doğrudan etkilemektedir (Güngör ve İnam, 2019). Parselasyon planının askı sürecinde malik tarafından yapılan itiraz sonrası uyuşmazlığın giderilmemesi durumunda, idari başvuru yollarını tüketen hak sahibi uyuşmazlığın giderilmesi için hukuki süreç başlatabilir. İdari işlemlere karşı idarenin bulunduğu yerdeki idare mahkemelerine dava açılır.

İmar uygulamalarına karşı açılan idari yargılama davaları 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Yasası çerçevesinde görülür (Köktürk, 2007). Ön koşullar yönünden ilk incelemeden sonra idari işlemler, “yetki, şekil, sebep, konu ve maksat” yönlerinden esas incelemesine tabi tutulur. Birinci basamak idari yargı kararı sonrası dava süreci Bölge İdare Mahkemeleri ve Danıştay’a taşınabilir.

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri idari yargılamada sıklıkla iptal kararları almaktadır. Bu özellikleri dolayısıyla da kırılğan idari işlemler olarak nitelenmektedir (Çepni ve Akıncı, 2020). İptal kararları sonrasında taşınmazlar üzerindeki tüm aynı ve şahsi haklar etkilenmiş olduğundan yargı kararları ve iptal gerekçeleri birçok akademik çalışmanın konusu edilmiştir.

Doğan (2013) yaptığı “Esenyurt Planlama Sürecinde 18. Madde Uygulamaları Sorunu ve Çözüm Arayışları” adlı çalışmasında parselasyon planı iptal edilmiş ve parselasyon planı kesinleşmiş iki farklı düzenleme sahasına yapılan işlemler incelenmiştir. İptal edilen parselasyon planları, dava örnekleri ve bilirkişi raporları incelenerek işleme yönelik kusurlar tespit edilmiştir. Planlama sürecinde şehircilik ilkelerine, kamu yararına ve imar mevzuatına uyulmadığı, 3194 Sayılı Yasanın 18. Maddesi ve 2981 Sayılı Yasanın 10/b-c maddesi ile birlikte kullanıldığı için iptal kararları verildiği, belediyelerde teknik elemanların eksik olduğu ve karar organlarında teknik bilginin eksik olduğu, düzenleme sahaslarının seçiminde özenli davranılması gerektiği sonucuna varılmıştır.

Çelik (2013) yaptığı “İptale Konu İmar Planı Uygulamalarında Geri Dönüş İşleminin İrdelenmesi ve Çözüm Önerileri Yaklaşımı” adlı çalışmasında AAD için verilen iptal kararından ikinci uygulama yapılıncaya kadar kök parsel dönüş işlemi irdelenmiştir. Geri dönüş işlemleri örnek uygulamalar üzerinden ele alınmıştır. Mal ve hak sahiplerinin elde ettiği hakların korunması için farklı çözüm önerileri sunulmuştur. Çelik bu çalışmasında:

- Mevcut kışelerin ihtiyaçlara cevap vermediğini ve yeterli standartta olmadığını, yeni geri dönüş kışelerinin oluşturulması gerektiğini vurgulamış,
- Geri dönüş sonrası alınacak ikinci uygulama kararı ile birlikte uygulama yönteminin de belirtilmesini,
- İptal sonrası oluşan alan farklarının trampa, ilave imar hakkı verilmesi vb. farklı yöntemlerle tanzim edilmesini,
- Tebligat mekanizmasının değiştirilmesini,
- İmar düzenleme ve danışma kurulu oluşturulmasını ve parsel bazlı dağıtım tahsis raporu hazırlanmasını,
- Geri dönüş işlemi ile ilgili mevzuatın oluşturulmasını önermiştir.

Pamuk (2016) yaptığı “Türkiye’de Arazi ve Arsa Düzenlemelerinin İptal Nedenleri” adlı çalışmasında AAD iptal nedenleri irdelenmiştir. Çalışmada, 282 adet emsal Danıştay kararı incelenmiştir. Söz konusu davaların 233 adedi AAD iptali istemiyle açılmış ve bunların 158 adedinde AAD işleminin iptal edildiği belirlenmiştir. Başlıca iptal nedenleri:

- Düzenleme sınırının belirlenmesinde yapılan hatalar,
- Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) oranının belirlenmesinde yapılan hatalar,
- Dağıtım ve tahsis işlemlerinde hatalar,
- Uygulama sonucu müstakil mülkiyetin hisseli mülkiyete dönüştürülmesi,
- Büyükşehir belediyelerine bağlı ilçe belediyelerinde Büyükşehir belediyesinin nezaretinde yapılan AAD’ de Büyükşehir belediyesinin onayının olmaması,
- Uygulama imar planı bulunan yerlerde 2981 sayılı yasanın 10/c maddesine göre uygulama yapılmasının mevzuata aykırı olması ve buna rağmen madde 10/c uygulanması,
- AAD işleminin asıl amacının konut yapımına hazır arsa üretmek olduğu ancak uygulamanın amacı dışına çıkması iptale konu kusurlar olarak tespit edilmiştir.

Alp (2019) yaptığı “3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Madde İmar Uygulamaları ve Karşılaşılan Sorunlar: Van Örneği” adlı çalışmasında Van ili içerisinde yapılan 18. Madde uygulamalarının bir bölümünü ele almıştır. Bu uygulamalardaki teknik ve hukuki sorunlar belirlenmiştir. Bunlar özetle şunlardır:

- Mera arazilerinin mera vasfının yitirmeden uygulamaya alınması,
- Yapılaşmanın yoğun olduğu bölgelerde uygulamanın yapılması,
- İmar planından kaynaklı sorunlar,
- Encümen kararındaki şekil eksiklikleri,
- Yoldan ihdas ile belediye adına parsel oluşturulması,
- Vakıf arazilerinin kullanımı,
- DOP ve Kamu Ortaklık Payı (KOP) ile ilgili hatalar,
- Düzenleme sınırının hatalı geçirilmesi,
- 18. Madde ile 2981 sayılı yasanın 10/c ve 3290 sayılı yasanın Ek-1 maddesinin birlikte uygulanmasından kaynaklı sorunlardır.

Belirlenen sorunlara yönelik çıkarılan Danıştay kararları ile çözüm önerileri ortaya koyulmuştur.

Tırak (2019) yaptığı “Kentsel Gelişme Alanlarının Çok Yönlü Düzenlenmesinde İmar Uygulamaları (Van Örneği)” adlı çalışmasında 2011 Van Depremi sonrasındaki yaklaşık 1 yıl içerisinde yapılmış AAD’leri ele almıştır. Çalışmada AAD iptali için açılan 20 adet dava dosyasının yargı kararı ve bilirkişi raporları incelenmiştir. AAD iptal edilme nedenleri irdelenmiş ve çözüm önerileri sunulmuştur. Tırak çalışmasında, incelenen AAD’lerin yasal boşluklar ve teknik hatalar nedeniyle kentte sorunlara yol açtığını belirtmiştir. Çözüm önerileri olarak; yargı kararlarının ayrıntılı irdelenmesini, AAD sahaslarının daha küçük boyutlarda seçilmesini, uygulama sırasında daha hassas çalışılmasını ve taşınmaz malikleri ile irtibat halinde kalınmasını, idarelerin imar planlarını zamanında uygulaması için yasal yaptırımların uygulanmasını önermiştir.

Haciosmanoğlu ve Demir (2020) yaptıkları “Arazi ve Arsa Düzenlemelerinin Geri Dönüşüm İşlemlerinde Yargı Kararlarına Dayalı Öneriler” adlı çalışmasında, iptal edilmiş AAD’lerin kök parsellere dönüş işlemlerini ele almıştır. Çalışmada öncelikle AAD iptal nedenleri sebep,

maksat, konu, yetki ve şekil yönleriyle incelenmiştir. Geri dönüşüm işlemleri, idari, teknik ve hukuki olmak üzere üç başlık altında şematize edilerek açıklanmıştır. Bu çalışmada öneri olarak, iptal nedenlerine, fiili kullanımın söz konusu olduğu durumlara, geri dönüşüm için idarece herhangi bir işlem yapılmaması durumuna, tapu kayıtlarının düzeltilmesine yönelik “geri dönüşüm işlemlerinde iş akış diyagramları” oluşturulmuştur.

Literatürde incelenen çalışmalarda Türkiye’de yapılan arazi ve arsa düzenlemesindeki sorunlar ya da idari yargının iptal kararları üzerinde durulmuştur. Bu çalışmada ise; maliklerin işleme yönelik itiraz konuları ele alınmıştır. AAD iptaline neden olan uygulama hatalarından ziyade vatandaşın memnuniyetsiz olduğu, işlem sonucundan endişe duyduğu konuların belirlenmesi hedeflenmiştir. Bir diğer söyleyişle iptal gerekçelerinin değil itiraz nedenlerinin anlaşılabilmesi üzerinde durulmuş ve davaların açılma nedenleri araştırılmıştır. Araştırma öncesi gözlemler iptal nedenleri ile itiraz gerekçeleri farklılığına işaret etmektedir ve dava dosyalarındaki şikâyetlerin tutarlılığı bilirkişi görüşleri eşliğinde değerlendirilmiştir. Maliklerin memnuniyetsizliklerinin anlaşılabilmesi durumunda AAD uygulamalarında daha başarılı olunabileceği inancı çalışmanın temel motivasyon kaynakları arasındadır.

2. Yöntem

Arazi ve arsa düzenlemesi yoluyla planlama vizyonunun öngördüğü kent dokusunun oluşturulması, tahmini nüfusun ihtiyaç duyacağı kamusal nitelikli donatı alanlarının elde edilmesi ve kent fonksiyonlarının gereksinimi olan arsa stokunun üretimi amaçlanır. İdari işlem tesisinin ve de mülkiyete el atmanın ön koşulu olarak kamu yararı mutlak gerekliliktir, idare kadar maliklerin de kamu yararı ilkesinden beklentileri olağandır. Bununla birlikte, AAD’lerde itiraz ve dava sayılarındaki yoğunluk tartışılması gereken sorunların varlığına işaret etmektedir. Bu çalışma memnuniyetsizliklerin analizi üst kategorisi içerisinde, idari dava dosyalarının incelenmesi yöntemine dayanmaktadır. Dava dosyalarındaki davacı dilekçeleri baz alınarak AAD’ye yönelik şikâyetlerin tespiti ve itirazların kategorize edilmesi çalışmanın ana eksenidir. Ayrıca aynı dosyadaki bilirkişi görüşleri derlenerek itirazların irdelenmesinde materyal oluşturulmuştur.

2.1. Verilerin değerlendirilmesi

Çalışmada veri olarak birinci basamak idari yargıda 2015-2023 yılları arasında açılmış davalardaki taşınmaz maliklerinin dava dilekçeleri kullanılmıştır. Bu kapsamda 5 ayrı şehirdeki idare mahkemelerinde görülen dava dosyası bilgilerinden yararlanılmış, 397 davacı dilekçesi ve bilirkişi raporu incelenmiştir. Bu dilekçelerin içeriği, ilk ikisinin gizliliği sağlanan, 5 adet başlık halinde incelenmiştir:

1. Dava dilekçe numarası
2. İdare mahkemesi
3. Davacının kamu / özel kişiliği

4. Söz Konusu taşınmazın yapılı/yapısız durumuna
5. İtiraz konusu

Dilekçe ve raporlardan elde edilen veriler belirlenen 5 ana başlık altında kayıt altına alınmıştır.

Çalışmanın ilerleyen aşamalarında ise idari yargı kararlarının kapsama dahil edilmesi ve analizlerin yargı hiyerarşik kararları ile genişletilmesi planlanmaktadır.

İmar mevzuatındaki değişikliklerin taşınmaz maliklerinin dava dilekçeleri üzerindeki etkisi ve itiraz konularının bu 8 yıllık tarihsel süreçteki değişiminin incelenmesi bu çalışma kapsamında yer almamaktadır. Buna ilişkin çalışmanın, kesinleşmiş yargı kararlarının olduğu ayrı bir çalışma şeklinde yürütülmesi planlanmaktadır.

2.1.1. Çalışma alanı

Bu çalışmada Marmara Bölgesinde bulunan 8 şehirdeki AAD uygulamaları ele alınmıştır. Bu uygulamalara açılan davalar, Kocaeli, İstanbul, Sakarya, Bursa ve Edirne illerindeki İdare Mahkemelerinde incelenmiştir (Şekil 2). Dosya sayıları ve illere göre dağılımı Tablo 1’de verilmiştir.



Şekil 2. Dosyaların derlendiği idare mahkemeleri.

Tablo 1. Dava dilekçelerinin illere göre dağılımı.

İdare mahkemesi	Davacı dilekçesi sayısı
Kocaeli	347
Sakarya	21
Bursa	10
İstanbul	6
Edirne	13
Toplam	397

2.1.2. Davaların tarafları

Çalışmada 397 dava dilekçesi sahibinin 20’sinin kamu tüzel kişilikleri, 377’sinin ise özel kişiler olduğu belirlenmiştir. İl Defterdarlığı, Valilik, İl Milli Emlak Müdürlüğü, T.C.D.D. Yolları İşletmesi Genel Müdürlüğü kamu tüzel kişiliğine haiz davacı kurumlardır. Mülkiyeti elinde bulunduran gerçek kişiler, şirketler, kooperatifler özel kişiliği oluşturmaktadır. Davalarda davalı taraf ise idari işlemi tesis eden il/ilçe belediyeleri veya TOKİ olmuştur.

2.1.3. Dava konusu taşınmazların yapı durumu

Davaya konu taşınmazlardaki yapı durumu veri olarak alınmıştır. Bu şekilde hak sahibi vatandaşların AAD'ye yönelik itirazlarının yapı ve yapısız parsellere göre değişiklik gösterip göstermediği irdelenmiştir.

2.2. İtiraz konuları

Çalışmada incelenen davacı dilekçelerinde maliklerin itirazları incelenerek başlıklar halinde gruplandırılmış, 17 başlık halinde itiraz konusu belirlenmiştir.

2.2.1. Tahsis işlemine yönelik itirazlar

AAD'den etkilenen maliklerin parsellerinin düzenleme sonrasındaki konumundan memnuniyetsizliklerini içeren itirazlardır. Kendi yerinden veya eşdeğer tahsis yapılmadığına yönelik iddialar dile getirilmektedir. Bu kategorideki itirazlar iki başlık altında toplanmıştır: Birincisi imar plan kararlarına bağlı olarak kök parselin yeşil alan, otopark, resmi kurum alanları gibi kamusal alanlara denk gelmesi dolayısıyla gelen itirazlardır. Davacı dilekçelerinden birinin itiraz konusu şu şekildedir:

“Davacıların kök parselinin bulunduğu yerin uygulama ile yeşil alan yapıldığı, bahse konu yerin yola çift cepheli, manzaralı ve ticari alan içerisinde kaldığı” biçiminde belirtilmektedir.

Tahsis işlemi başlığı altındaki başka itiraz gerekçesi olarak parselasyon ilkelerine aykırı tahsis işlemine yöneliktir. Buna göre taşınmaz sahipleri teknik, fiili ve hukuki zorunluluk olmamasına rağmen kadastral parselinin eşdeğer olmayan farklı konuma taşınmasına itiraz etmektedir. Bu duruma ilişkin itiraz konusu dava dilekçesinde şu şekilde belirtilmiştir:

“Arsa ve arazi düzenlemeleri (AAD) yönetmeliğine göre mümkün mertebe en yakın yerdeki parsel tahsisin gerekmesine rağmen aynı yerden, her yönden emsali olan parsel verilmediği, daha uzak, kök parseli göre cadde, şehir merkezi ve ticaret merkezlerine uzak, ekonomik değeri daha düşük bir parselden tahsis yapıldığı...”

2.2.2. Fiili kullanımın bir kısmının mülkiyetten çıkmasına itirazlar

Düzenlemeye giren parsellerin önemli bir bölümünde yapı, müstemilat, sanayi veya tarımsal amaçlı tesisler, bahçe, peyzaj, ağaçlar gibi fiili kullanım bulunmaktadır. AAD sonrasında imar planı ve/veya DOP kesintisine bağlı olarak fiili kullanım alanı bütünlüğü etkilenmektedir:

“...davacının bağı, müstemilatı, su kuyusunun başka parselde bırakıldığı”,

“DOP kesintisi ile taşınmazın kullanılamaz hale getirildiği, söz konusu alanda bulunan tek yapının davacıya ait fabrika binası olduğu, fabrika binalarının bir kısmının oluşturulan parselin dışında kaldığı, fabrika sahasının kullanılmasının fiilen engellendiği” ifadeleri bu kategoride örnek olarak sunulabilir.

2.2.3. Hisseli hale gelme durumuna itirazlar

Hisseli hale gelmenin gerekli veya hakkaniyetli olmadığı, 3. kişilerle hisseli hale geldiği, müstakil

durumdan hisseli hale geldiği benzeri itirazlardır. Örnek olarak;

“Müstakil tapu sahibi iken 7 hissedarlı bir parseli mecbur edildiği”

“Parselasyon planı sonrası farklı bir adada ve başkaları ile hisseli hale getirilerek davacının mağdur edildiği” ifadeleri verilebilir.

2.2.4. İmar uygulamasına ihtiyaç olmadığına yönelik itirazlar

Düzenlemede parsel sahibi vatandaşlar, uygulama yapılan bölgede *“yapılaşmanın tamamlanması, imar uygulamalarının daha öncesinde yapılması nedeniyle parselasyon planının yapılmasına gerek olmadığını”* ileri sürmektedir.

2.2.5. İmar planı kararlarına yönelik itirazlar

Arazi ve arsa düzenlemesi, imar planlarını gerçekleştirmek için yapılır ve plan kararlarını uygulamakla yükümlüdür. Düzenlemeden etkilenen malikler, imar uygulamasına itiraz etse de bu itirazları esasında imar plan kararlarına dönüktür.

“Parselasyon planına göre parsellerinin batı kısmının genişleyen yola katıldığı, 35 metre genişliğinde planlanan yolun büyük kayıplara yol açtığı”

“Davacıya ait alanın tamamının jeolojik açıdan yerleşime uygun olmayan alan içerisinde olduğu ve taşınmazın park alanı olarak kamuya ayrıldığı bilgisini aldığı, bu işlemin mülkiyet hakkını gasp ettiği ve yapılan işlemin eşitlik ve kamu yararına aykırı olduğu” şeklinde itirazlar bulunmaktadır.

2.2.6. Parselasyonun geometrik yapısına yönelik itirazlar

Bu memnuniyetsizlik düzenleme sonrası parselin şeklinin bozuk, yetersiz ve kullanışsız olmasından kaynaklıdır.

“Yeni parselin gerek konum gerekse değer olarak önceki parselden daha az değerli olduğu gibi çapı nedeni ile de ticari kullanıma uymayacak şekilde oluşturulduğu”

“Kayıtlı taşınmaz kare pozisyonunda iken idarenin bunu üçgen hale getirdiği, yaşam alanını kısıtladığı”

“Uygulama İmar Planı hükümlerine göre en az parsel büyüklüğünün 2000 m² olması gerekirken parselin 1924 m² olduğu” şeklinde itirazlar bulunmaktadır.

2.2.7. Tahsisin parçacıl yapılmasına yönelik itirazlar

Parselasyon planında tahsisin çok sayıda parselden hisse olarak verilmesi veya dağınık birden fazla parsel oluşturulması gibi itirazların kategorisidir.

“Davacının malik olduğu 1 parselden toplam 7 adet taşınmaza hisseli olarak taşındığı, davacının mağduriyetine sebep olunduğu”,

“Tahsislerin davacının kök parseline yapılmadığı, davacılarının hisselerinin çok sayıda dağınık ve küçük parsellere dağıtılmasının mülkiyet hakkı ihlali olduğu,”

“Davacıların elbirliği ile maliki oldukları, tahsisin yedisi hisseli olmak üzere 9 adet parseli dağıtıldığı, mevcut

mülkiyet ilişkisinin muhafaza edilmediği” şeklinde bütüncül olmayan tahsise yönelik eleştirilerdir.

2.2.8. DOP hesabına yönelik itirazlar

AAD'den etkilenen vatandaşlar, DOP hesabının hatalı hesaplandığı, yasal sınırın üstünde kesinti yapıldığı, her parsel için eşit DOP oranı uygulanmadığı görüşlerini ileri sürmüşlerdir. Ayrıca eski terakülün dikkate alınmadığı, birden fazla kesinti yapıldığı vb. ifadeler de bu grupta toplanmıştır.

Emsal yargı kararlarından bilgi sahibi olması muhtemel davacılar veya vekillerinin kapanan kadastral yolların DOP hesabından düşülmediği yönünde iddialarına da rastlanmaktadır.

Bazı maliklerin ise parselinde daha öncesinde imar uygulaması yapıldığı ve bu uygulama ile de ikinci bir DOP kesintisinin yapılarak mağdur edildiği şeklinde itirazları belirlenmiştir.

2.2.9. Tebligat ve bilgileneilmeye ilişkin itirazlar

İncelenen dava dilekçeleri arasında imar uygulamasından haberlerinin olmadığını ve sonradan öğrendiklerini bildiren maliklerde mevcuttur. Maliklerin bir kısmı parselasyon planı tebligat yükümlülükleri yerine getirilmediğini, itiraz haklarının kısıtlandığını belirtmişlerdir.

2.2.10. Düzenleme sınırının geçirilmesine yönelik itirazlar

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 10. Madde hükümlerine uyulmaması, düzenleme sınırı geçirilirken fiili kullanımların dikkate alınmaması, sınırın kadastro parsellerini parçalaması itiraz sebebi haline gelmiştir.

“Düzenleme sınırının iskân sınırlarından geçirilmesi gerektiği halde sanayi alanının da düzenleme sınırı içerisine alınmasının hukuka aykırı olduğu”

“Davaya konu işlemde, düzenleme sahası geçirilirken düzenlemeye konu ada ile fiziki bağlantısı bulunmayan davalı idareye parselin düzenlemeye alınarak İmar Kanunu'na aykırı olduğu”

“Düzenleme sınırının belirli bölgelerde girdi çıktısı olmasının sınırın objektif ölçütlere dayanan bir sınır olmadığını gösterdiği” şeklinde itirazlar bulunmaktadır.

2.2.11. AAD işleminde amaç yönünden itirazlar

İmar Kanunu'nun 18. Maddesi, kamu yararı doğrultusunda, kamu ve umumi hizmet alanlarının elde edilmesi ile imar parsellerinin oluşturulmasını hedeflemektedir. Bununla birlikte, taşınmaz maliklerinin bir kısmının yetkili idareye karşı güven duygusunu kaybettiği ve/veya tüzenin amacı doğrultusunda kullanılmadığı yönünde düşüncelerin oluştuğu görülmüştür.

“İmar planları ile sorunsuz ve yapı yapmaya elverişli imar parseli oluşturmak olduğu açık iken, dava konusu parselasyon ile yapıya elverişsiz, sorunlar yumağı oluşturulduğu ve TOKİ'nin tek taraflı menfaatlerini gözetildiği”

“Davaya konu düzenleme ile konut arsası üretilmesi gerektiği halde sanayi arsası üretildiği” şeklinde idarenin usulsüzlük yaptığını da vurgulayan itirazlar bulunmaktadır.

2.2.12. Kamu kurumunun ihdas talebinin olması

Bu itiraz konusunda söz konusu parseller Hazine taşınmazlarıdır. Maliye Hazinesi özellikle kapanmış dere yataklarının, tescil harici alanların Hazine adına ihdas edilmesi gerektiğine yönelik itirazda bulunmuşlardır.

2.2.13. Yapılan düzenlemenin üst ölçekli planlara aykırı olduğuna ilişkin itirazlar

Yapılan uygulamada söz konusu parselasyon planının üst ölçekli planlarla uyumlu olmaması bir itiraz sebebidir. İncelenen davacı dilekçelerine göre:

“Parselasyon planı ile donatı alanlarının yaklaşık 58.000 m² arttırıldığı, dayanağı olan 1/5000 ölçekli Nazım Plan ile belirlenen standartların üzerine çıkıldığı, planların kademeli birlikteliği ilkesinin ihlal edildiği”

“İptalini istedikleri imar uygulamasının nazım plana uygun olmadığı, şehircilik kurallarına ve planlama esaslarına aykırı olduğu” şeklinde itirazlar bulunmaktadır.

2.2.14. Uygulamanın onay ve kesinleşme süreçlerinin tamamlanmaması

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 25. maddesinin 2. bendinde onaylamaya yetkili idarenin onayından sonra yürürlüğe gireceği hükmü yer almaktadır. Bu hüküm kapsamında davaya konu parselasyon planının zorunlu onay mercilerinden gerekli onayın alınmadığına ilişkin itiraz konusu olmuştur. İncelenen davacı dilekçelerinde;

“Parselasyon işleminin 5216 sayılı yasanın 7/b maddesine göre Büyükşehir Belediye Başkanlığına onaya sunulması gerekirken bunun yapılmadığı, işlemin yetki yönünden iptali gerektiği” şeklinde bir itiraz bulunmaktadır.

2.2.15. Bedele dönüştürme işlemine itirazlar

22.02.2020 tarihinde yürürlüğe giren AAD Hakkında Yönetmeliğinin 16. maddesine göre düzenlemeye tabi tutulan parsellerden, üzerindeki yapılar dolayısıyla düzenleme ortaklık payının tamamının ya da bir kısmının alınmadığı ve mevzuata uygun bir imar parselinin oluşturulabilirdiği hallerde iki seçenek söz konusudur. Öncelikli seçenek, Belediye/Valilik/Hazine taşınmazlarından tahsis yapılmak suretiyle hisselendirme; ikinci seçenek ise kesinti yapılamayan parsel için gelen miktarı bedele dönüştürmedir. Bu işlemin söz konusu olduğu uygulamalarda, bedele dönüştürmeye konu parsellerin sahipleri, bu işlemin hatalı olduğunu ifade etmişlerdir.

“Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine aykırı işlem yürütüldüğü, bedele dönüştürme ve hesabının hatalı olduğu”

“... ada ... numaralı davacı parselinden 3137,28 m² DOP kesintisi yapıldığı, 905,81 m² ise bedele dönüştürülmek

üzere ayrıldığı, DOP kesintisi yanında davacının bedele dönüştürülen miktarın imar parseline ilave edilmesi mümkün olmasına rağmen uygulanmadığı” örnek itirazlardır.

2.2.16. Güncel tapu kayıtlarının kullanılmamasına itirazlar

İncelenen bir davacı dilekçesine göre vatandaş, uygulamamanın güncel tapu kayıtlarına göre yapılmadığını, eski kayıtların dikkate alındığını ifade ederek itirazda bulunmuştur.

2.2.17. Uygulama sonrasında hisse oranlarının değişmesine itirazlar

İncelenen bir davacı dilekçesinde vatandaş, söz konusu taşınmazında Maliye Hazinesi ile hissedar olduğunu ancak uygulama sonrasında hisse oranının değiştiğini, Maliye Hazinesi tarafından olası bir ecir misil bedeli talebinde, hisse oranından dolayı daha fazla bedel ödemesinin muhtemel olduğu ve mağdur edildiği şeklinde itirazda bulunmuştur.

2.3. Bilirkişi görüşleri

Çalışmanın esas amacı dava dosyalarındaki itiraz gerekçelerini saptamak ve maliklerin AAD hakkındaki memnuniyetsizlik nedenlerini ortaya çıkarmaktır. Materyal olarak kullanılan dava dosyalarında, dava dilekçeleri yanında bilirkişi görüşleri de mevcuttur. Bilirkişi görüşleri kuşkusuz yargı kararlarını temsil edemez. Bu görüşler üzerinden bir değerlendirmeye gidilmesi tercih edilmemiştir. Bununla birlikte maliklerin itiraz gerekçeleri ve iddialarına uzman bilirkişinin tespitleri önemli bir veridir. Çalışmanın daha fazla irdeleme olanağı sunması bağlamında itiraz konularının bilirkişi görüşü ile birlikte verilmesinde yarar görülmüş, itiraz gerekçesi-bilirkişi görüşü ikilisi korelatif bir yaklaşım sağlayabilmesi bağlamında değerlendirmeye alınmıştır.

Bu noktada, incelenen dava dosyaları özelinde bilirkişi görüşlerinin çok büyük oranda hükme esas alındığı ve yüksek yargıda onama oranlarının çok yüksek olduğu dipnot olarak düşülmelidir. Ayrıca incelenen dava dosyalarının aynı bilirkişi heyetince değerlendirilmiş olması değerlendirmenin iç tutarlılığı açısından pozitif bir unsurdur.

Bilindiği üzere, idari yargılama resen araştırma ilkesi ile hareket eder (Evren, 2008) ve itiraz konuları dışında idari işlem tüm unsurları yönünden incelenir (Aslan, 2001). Bu nedenle idari yargı karar gerekçeleri ile maliklerin itiraz konuları arasında farklılıklar olması olağandır. Literatür bölümünde verilen çalışmalardaki iptal kararları analizinin memnuniyetsizliklere dair kapsayıcı olamayacağı açıktır.

Çalışma kapsamında incelenen dava dosyalarındaki bilirkişi tespitlerinin itiraz konularından farklılık gösterdiği, itiraz konuları dışındaki kusur tespitlerinin baskın olduğu gözlenmiştir. Ancak tekrar vurgulamak gerekirse çalışma iptal gerekçelerine değil itiraz konularına yöneliktir. Bilirkişi görüşleri dahil yargı kararları makale kapsamının dışındadır.

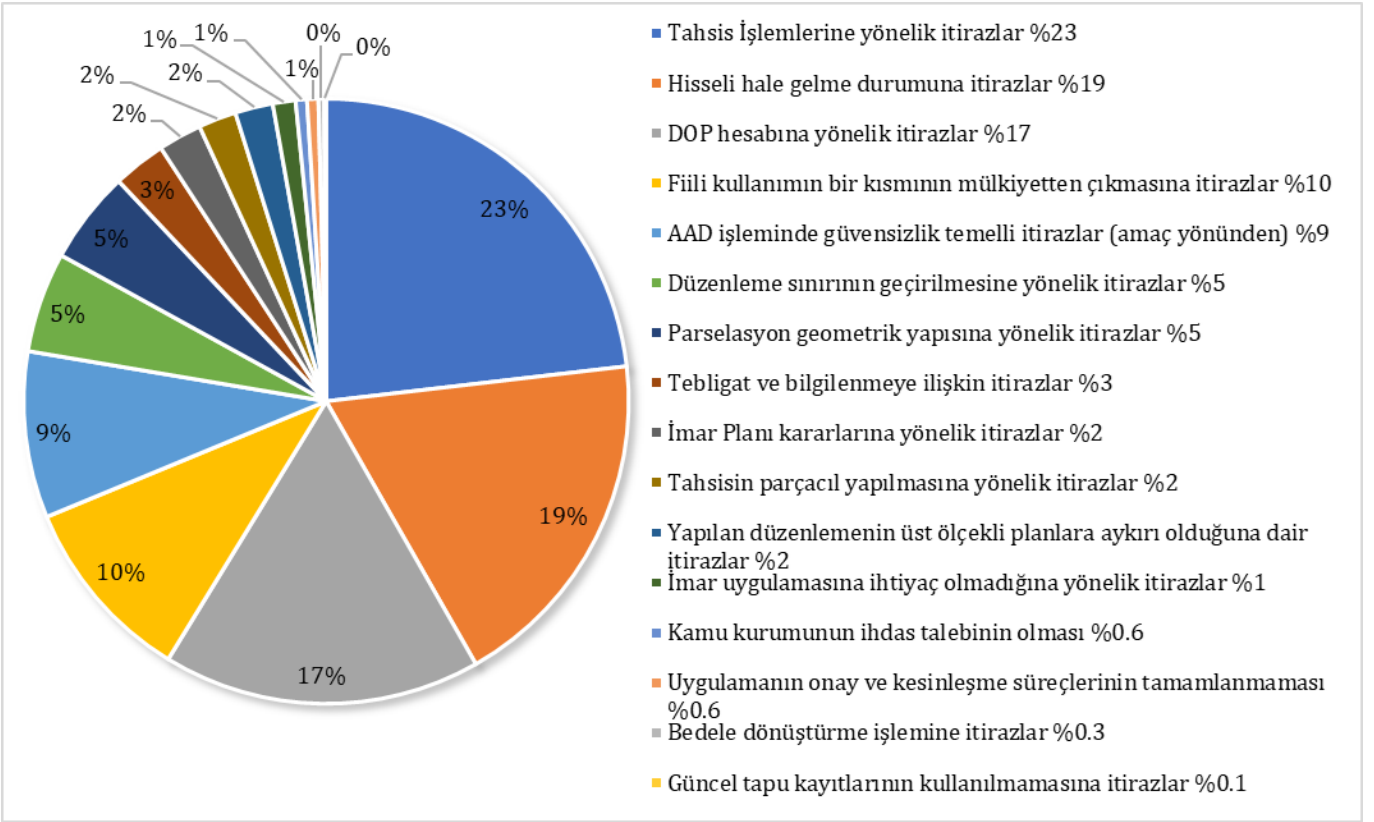
Çalışma kapsamında bilirkişi görüşleri, sadece, itiraz konularının değerlendirilmesinde bir veri olarak sunulmuş ve okuyucuya ek irdeleme olanağı oluşturulmuştur.

3. Bulgular

İncelenen dava dilekçelerinden derlenen itiraz konularının sınıflandırılması Bölüm 2.2’de açıklanmıştır. Bu bölümde verilerin analizinden elde edilen bulgular paylaşılmaktadır. İncelenen 397 dava dilekçesinden toplam 990 adet itiraz kaydedilmiştir. İtirazların en çok kümelendiği 4 konu (Şekil 3); 229 itiraz ile tahsis işlemi, 184 itiraz ile hisseli hale gelme, 168 itiraz ile DOP hesabı, 99 itiraz ile fiili kullanımın bir kısmının mülkiyetten çıkmasına yönelik itirazlardır (Tablo 2).

Tablo 2. İtiraz konuları ve itiraz sayıları ilişkisi.

İtiraz No	İtiraz konusu	Toplam itiraz sayısı
1.1	Plan kaynaklı yerinden olmayan tahsis	41
1.2	Parselasyon ilkelerine aykırı yerinden olmayan tahsis	188
2	Fiili kullanımın bir kısmının mülkiyetten çıkmasına itirazlar	99
3	Hisseli hale gelme durumuna itirazlar	184
4	İmar uygulamasına ihtiyaç olmadığına yönelik itirazlar	12
5	İmar Planı kararlarına yönelik itirazlar	23
6	Parselasyon geometrik yapısına yönelik itirazlar	49
7	Tahsisin parçacıl yapılmasına yönelik itirazlar	20
8	DOP hesabına yönelik itirazlar	168
9	Tebliğat ve bilgilenmeye ilişkin itirazlar	28
9.1	İmar uygulamasından haberdar olunmaması	5
9.2	İlgili idarenin tebliğat yapmaması	23
10	Düzenleme sınırının geçirilmesine yönelik itirazlar	53
11	AAD işleminde amaç yönünden itirazlar	88
12	Kamu kurumunun ihdas talebinin olması	6
13	Yapılan düzenlemenin üst ölçekli planlara aykırı olduğuna ilişkin itirazlar	20
14	Uygulamanın onay ve kesinleşme süreçlerinin tamamlanmaması	6
15	Bedele dönüştürme işlemine itirazlar	3
16	Güncel tapu kayıtlarının kullanılmamasına itirazlar	1
17	Uygulama sonrasında hisse oranlarının değişmesine itirazlar	1
	Toplam	990



Şekil 3. İtirazların oransal olarak dağılımı.

Çalışma kapsamında incelenen dava dilekçelerinde tek bir itiraz üzerinde kalınmadığı, çoğu durumda itirazların iç içe kümelendiği gözlenmektedir. Yaklaşık rakamlar ile 400 dosyada 1000 itiraz konusu, her bir dilekçede 2,5 ortalama itirazın net olarak seçilebildiğini ortaya koymaktadır. Bu rakamlar seçilebilen, ayrıştırılabilen ve AAD için karşılığı bulunan ifadeleri kapsamaktadır.

Malik itirazlarının birbiri ile ilişkili olması itiraz konularındaki değerlendirme de etkilemektedir. Örneğin; *-DOP kesintisi sonrası-* hisseli hale gelmeye yapılan itirazların bulunduğu dilekçelerde DOP hesabına itirazlar da artmaktadır. Bununla birlikte yerinden olmayan tahsis durumunda fiili kullanımın bir kısmının mülkiyetten çıkması ve/veya hisseli hale gelme de itiraz konusu olarak dile getirilmektedir.

İtiraz konularının dağılımına ilişkin ilk göze çarpan unsurlardan biri, itirazların ağırlıklı süregelen fiili durumun değişimine yoğunlaşmasıdır. Konum, yüzölçümü, geometrik yapı, mülkiyet durumu, yapılar ve hatta muhdesat açısından, maliklerin taşınmazlarına yapılan her müdahaleye duyarlı oldukları açıktır. Bu duyarlılık yargı sürecini de beraberinde getirmektedir.

Özellikle taşınmaz üzerinde fiili kullanımı olan maliklerin, kendi yerinden imar parseline tahsis yapılsa dahi, parsel biçiminin değişmesi, kendisi için önemli bir muhdesatın (örneğin su kuyusunun) dışarıda kalması veya hissedar getirilmesi durumlara itirazları baskındır.

Dilekçelerde daha önceki yargı kararlarından öğrenilmiş ifadelerin de yer aldığı vurgulanmalıdır. DOP hesabına itirazlar olarak kümelenen grupta yargı kararlarından etkilenimle DOP hesabının hatalı olduğuna, kapanan yolların uygun şekilde kullanılmadığına ilişkin ifadeler yer bulmaktadır.

En sık görülen itiraz yerinden tahsis alamamaktır. Bu kapsamdaki itiraz ifadeleri yukarıda açıklanmış olup itirazların bazılarının doğrudan plan kararına yöneldiği, esas rahatsızlığın kök taşınmazın donatı alanında kalması olduğu belirtilmelidir. Kök taşınmazı kamusal alanda kalan maliklerin çok büyük bölümü için kök parsel dışındaki her seçenek haksız ve adaletsiz bir işlemi tanımlamaktadır. Gelecekteki olası hak kayıplarından veya pişmanlıklardan endişe duyan malikler yeni oluşan durumdan kayıpları olacağı kaygısı taşımakta ve "tahsisin eşdeğer olmadığı" kanısına varmaktadır.

Tamamen kök parsel dışına taşınması olmasa dahi fiili kullanım alanının bir bölümü mülkiyetinden çıkan malikler de bu duruma tepkilidir. AAD işlemini gereksiz veya başarısız görmektedir. Her türde yapı ve tesisler ile peyzajlı bahçeler gibi dış bütünlük arz eden taşınmazların DOP kesintisi kadar bir bölümünün başka parseller içerisinde kalması durumu maliklerce dramatik ifadeler ile eleştirilmektedir.

En sık görülen itiraz başlıklarından biri de yeni mülkiyet dokusu dolayısıyladır. Malikler uygulama öncesinde paydaşlığının olmadığı kişiler ile hissedar hale gelmeye tepkilidir. Özellikle, kendi kök parselinin bulunduğu yerde müşterek mülkiyetin oluşmasını veya başka paydaşların eklenmesini imar uygulamasının yol açtığı bir karmaşa hali olarak görmektedir.

Belirli sayıda malik için imar uygulamasının amacı görünür olmayan başka bir problemi çözmektir. AAD yapan idarenin çoğu durumda bir kamu kurumuna veya başka bir malike özel gerekçelerle işlemi tesis ettiği inancı itirazlara yansımıştır.

Davaların açılma amacı beklentileri karşılamayan AAD'lerin iptal ettirilmesidir ve maliklerin kendi durumunda oluşan değişiklikler yanında iptal gerekçesi

oluşturabilecek başkaca hususlar da dava dilekçelerinde yer bulmaktadır. İtiraz konularındaki çeşitliliğin ve genele ilişkin itiraz konularının kaynağı özellikle dava vekilleri üzerinden taşınan ve “kalıp” olarak nitelenebilecek bazı iddialardır. Bu iddiaları diğer başlıklardan ayıran parsel veya kişi bazında olmamaları ve/veya usule ilişkin olmalarıdır.

İtirazın konusu yapıya ilişkin olmasa dahi fiili durumun memnuniyetsizliğe etkisi merak edilen sorular içerisinde yer almaktadır. Çalışmada itirazların taşınmazın yapı durumuna bağlı olarak değişiklik gösterip göstermediği araştırılmıştır. Buna göre, 397 dava dilekçesinde 189’unun yapısız, 208’sinin ise yapılı parsellerden geldiği belirlenmiştir. Yapıların konut, ticari ve sanayi yapısı şeklinde veri girişi yapılmış, **Tablo 3**’te özet olarak sunulmuştur.

Toplam 990 itirazın 459’u yapısız, 531’i yapılı parsellerin bulunduğu dosyalardan alıntılanmıştır. Yapılı parsellerde; konut yapılı için 272, konut + ticari yapı için 14, ticari yapılı için 74, sanayi yapılı için 171 adet itiraz bulunmaktadır. Bu davalarda incelenen yapılı ve yapısız parsellerdeki itirazların, en çok tahsis işlemlerine, hisseli hale gelmeye ve DOP kesintisine yönelik olduğu görülmüştür (**Tablo 4**).

Tablo 3. Taşınmazdaki yapı durumuna göre dava dilekçeleri sayısının dağılımı.

Taşınmaz durumu	Taşınmaz sayısı
Yapısız parsel	189
Yapılı parsel	208
Konut	100
Konut + Ticari	6
Ticari yapı	31
Sanayi yapısı	71

Yapı türü kapsamında ise konut yapılı parsellerde itiraz tahsis işlemi, konut + ticari ve ticari yapılı parsellerde hisseli hale gelme; sanayi yapılı parsellerde ise DOP kesintisi en çok görülen itiraz konusudur (**Tablo 4**).

Tablo 4 incelendiğinde, parsel üzerinde yerleşik hale gelmiş ve belirli bir amaca özgülenmiş faaliyet sürdüren maliklerin, imar uygulaması ile meydana gelen değişim konusunda daha reaksiyonel oldukları görülebilmektedir. Kuşkusuz bu da beklenen bir durumdur. Ayrıca yapısız olup da tesis, peyzajlı bahçe vb. üzerinde fiili bir kullanım süren parseller için de benzer düşünmek mümkündür.

Tablo 4. İtiraz sayılarının yapı/yapısız taşınmaz durumuna göre dağılımı.

İtiraz No	İtiraz konusu	Yapısız parsel	Konut yapısı	Konut+ Ticari yapı	Ticari Yapı	Sanayi yapısı
1	Tahsis İşlemlerine yönelik itirazlar	137	57	3	15	17
1.1	Plan kaynaklı yerinden olmayan tahsis	29	2	0	2	8
1.2	Parselasyon ilkelerine aykırı yerinden olmayan tahsis	108	55	3	13	9
2	Fiili kullanımın bir kısmının mülkiyetten çıkmasına itirazlar	5	48	1	13	32
3	Hisseli hale gelme durumuna itirazlar	82	47	5	21	29
4	İmar uygulamasına ihtiyaç olmadığına yönelik itirazlar	5	5	0	0	2
5	İmar Planı kararlarına yönelik itirazlar	4	5	0	2	12
6	Parselasyon geometrisine yönelik itirazlar	27	16	0	0	6
7	Tahsisin parçalı yapılmasına yönelik itirazlar	11	6	0	0	3
8	DOP hesabına yönelik itirazlar	74	47	1	11	35
9	Tebliğat ve bilgilenmeye ilişkin itirazlar	7	13	1	1	6
10	Düzenleme sınırının geçirilmesine yönelik itirazlar	25	14	0	3	11
11	AAD işleminde güvensizlik temelli itirazlar (amaç yönünden)	69	10	3	1	5
12	Kamu kurumunun ihdas talebinin olması	3	2	0	0	1
13	Yapılan düzenlemenin üst ölçekli planlara aykırı olduğuna dair itirazlar	6	1	0	2	11
14	Uygulamanın onay ve kesinleşme süreçlerinin tamamlanmaması	1	1	0	4	0
15	Bedele dönüştürme işlemine itirazlar	2	0	0	1	0
16	Güncel tapu kayıtlarının kullanılmamasına itirazlar	1	0	0	0	0
17	Uygulama sonrasında hisse oranlarının değişmesine itirazlar	0	0	0	0	1
	Toplam	459	272	14	74	171

Fiili duruma bağlı itirazlarda DOP kesintisine yöneltilenler dahil itirazların ortak noktası, imar uygulamasının ortaya çıkardığı yeni parsel ve mülkiyet dokusundan duyulan rahatsızlıktır.

Tablo 5’te taşınmazların yapı ya da yapısız durumları için itiraz konularının dağılımı verilmektedir.

Verilerden fiili kullanım alanı kaybına dönük itirazların daha belirginleştiği anlaşılmaktadır.

AAD’ye karşı dava açan davacılar arasında kamu kurumları da bulunmaktadır. İncelenen 397 davadan 20’si ve toplamda 990 itirazdan 27’si kamu tüzel kişiliklerine aittir. Davalarda kamusal iç denetim mekanizmalarının sorumlular üzerindeki etkisinin

belirleyici olduğunu söylemek güç değildir. İtiraz konularının da sınırlı ve noktasal olduğu iptalden ziyade talep odaklı davranıldığını destekler görünümündedir.

Tablo 5. Yapılı/Yapısız taşınmaz durumuna göre itiraz konuları ve itiraz sayıları.

Yapılı taşınmaz	Yapısız taşınmaz
1. Hisseli hale gelme durumuna itirazlar (102)	Parselasyon ilkelerine aykırı yerinden olmayan tahsis (108)
Fiili kullanımın bir kısmının mülkiyetten çıkmasına itirazlar (94)	2. Hisseli hale gelme durumuna itirazlar (82)
3. DOP hesabına yönelik itirazlar (94)	3. DOP hesabına yönelik itirazlar (74)
Parselasyon ilkelerine aykırı yerinden olmayan tahsis (80)	4. AAD işleminde amaç yönünden itirazlar (69)

İncelenen dilekçelerdeki itirazlar ile bilirkişi raporlarındaki görüşlerin eşleşme durumları da irdelenmiştir. Daha açık ifadeyle maliklerin itiraz ettiği

hususların bilirkişi tarafından AAD kusuru olarak görülüp görülmediği sorusuna cevap aranmıştır. Çalışmanın daha doğru bir bakış açısı sunması adına, bir toplu konut proje alanında aynı dava vekilinin açtığı 59 dava dosyasındaki tekrar eden itiraz ve tahsis ilkelerindeki genel kusura ilişkin aynı bilirkişi görüşü tek bir vaka olarak alınmış, dava dilekçeleri ve bilirkişi görüşleri 338 dava dosyası üzerinden sunulmuştur.

Buna göre 338 dava dosyasının 140'ında bilirkişi mevzuata aykırı imar uygulaması görüşü bildirmiştir. Bu 140 görüşün 36 tanesinin ilgili dava dilekçesindeki itirazlardan en az biri ile eşleştiği, diğer aykırılık görüşlerinin ise davacı itirazları dışındaki tespitlere dayalı olduğu belirlenmiştir (Tablo 6).

Çalışmanın esas yönelimi itibari ile irdelendiğinde; malik itirazlarının bilirkişi heyeti tarafından karşılık görme oranı dosya bazında \approx %10-11 civarındadır. İtiraz sayıları toplamında ise oran %8,9 olmaktadır. Eşleşen diğer konular ve eşleşme miktarları Tablo 6'da verilmektedir.

Tablo 6. Bilirkişi görüşü ile destek bulan itiraz konuları ve oranları.

İtiraz konuları	İtiraz sayısı (Adet)	Eşleşen görüş sayısı (Adet)	Eşleşme oranı (%)
Parselasyon ilkelerine aykırı yerinden olmayan tahsis	130	11	8.5
Parselasyon geometrik yapısına yönelik itirazlar	49	2	4.1
DOP hesabına yönelik itirazlar	159	17	10.7
Yoldan ihdasların DOP'tan düşülmemesi	8	4	50.0
Düzenleme sınırının geçirilmesine yönelik itirazlar	53	1	1.9
Kamu kurumunun ihdas talebinin olması	6	1	16.7
Toplam	405	36	8.9

4. Sonuçlar

Çalışma, arazi ve arsa düzenlemesi işlemine yönelik davacı maliklerin memnuniyetsizliklerinin anket, mülakat dışı bir metodik ile tespitine dönük akademik bir araştırma amacı taşımaktadır. İtiraz konularının derlenmesi ve oransal tespitlerin AAD metodğine ciddi katkı verebileceğine inanılmaktadır. Çalışmanın devamında dava dosyası analizlerinin daha fazla parametre ile genişletilmesi ve yargı kararı sonuçları ile desteklenmesi hedeflenmektedir.

Arazi ve arsa düzenlemesi işlemine yapılan itirazlar ülkemizde fazlaca çalışmaya konu edilmemiştir. Literatürde daha çok AAD'de karşılaşılan sorunlar ve AAD'nin iptaline neden olan konular ele alınmış, veri olarak çoğunlukla Danıştay kararlarına dayandırılmıştır. Bu çalışmada ise paydaşların, AAD işleminde yaşadıklarını düşündükleri mağduriyetler ve itirazlar işlenmektedir. Bu kapsamda, idari yargılamaya taşınmış davacı dilekçelerindeki beyan esas alınarak itiraz konuları derlenmiştir. Davacı maliklerin itirazlarının dayanıklı olup olmadığı hakkında fikir vermesi açısından aynı davadaki bilirkişi görüşüne de yer verilmiştir. Çalışmada 397 dava dosyasındaki davacı dilekçesi ve bilirkişi raporu incelenmiş, 17 başlık altında, toplamda 990 adet itiraz belirlenmiştir. Bu dilekçeler esas alındığında, vatandaşların itirazlarının yaklaşık %69'unun 4 konu üzerinde yoğunlaştığı görülmektedir:

1. Tahsis işlemine yönelik itirazlar (%23),
2. Hisseli hale gelmeye yönelik itirazlar (19),

3. DOP hesabına yönelik itirazlar (%17),
4. Fiili kullanımın bir kısmının mülkiyetten çıkmasına yönelik itirazlar (%10).

İtirazlarda mülkiyetin konum ve paydaşlık olarak etkilenmesi itirazların yaklaşık %69'una karşılık gelmektedir. Malikler kök taşınmazlarındaki değişimlere karşı duyarlıdır ve AAD bazı malikler için istemleri dışında bir el atma anlamı taşımaktadır. Dava dosyalarının bütünsel incelemesine dayanarak, özellikle yapı, müstemilat, bağ, bahçe, peyzaj gibi fiili durum oluşmuş taşınmazlarda memnuniyetsizliğin daha yüksek olduğu görülmektedir.

DOP hesabı ile ilgili itirazlarda da kesinti miktarının yüksekliği dolayısıyla alan kaybı ifadeleri dikkat çekmektedir. Ayrıca bu itirazın da kullanım alanındaki değişim kaynaklı bir memnuniyetsizliğe gönderme yaptığı belirtilmelidir.

İtirazlara ilişkin bilirkişi görüşlerine bakıldığında, itirazın haklı görülme oranlarındaki düşüklük göze çarpmaktadır. AAD'lerin memnuniyetsizlik nedeni ile bilirkişinin iptal gerekçesi tespiti arasındaki farklılık önemli bir veri olarak değerlendirilmektedir.

Çalışma kapsamında materyal olarak kullanılan dava dilekçelerinden AAD sürecinde maliklerin itirazları ile AAD iptal gerekçeleri arasında önemli bir ayrışıklık olduğu anlaşılabilmektedir. AAD mülkiyet hakkına dokunan en cüretkâr idari işlemdir ve mülkiyet hakkını elinde bulunduran kişilerin memnuniyetsizlik belirtmeleri beklenen bir olgudur. Bununla birlikte ülkemizdeki AAD uygulamalarının tamamen boş

arazilerde yapılamadığı, imar planı ve plan uygulamalarının çoğu durumda fiili kullanımlardan sonra geldiği bilinmektedir. Mekânsal bir kullanım oluşturan kişinin ise düzenleme ile gelen değişime olumlu yaklaşmayacağını söylemek güç değildir.

Bir başka açıdan ele alındığında sonuçlar memnuniyetsizlik kaynağının AAD yönteminden ziyade kullanım alanındaki değişime yönelik olduğu tezini desteklemektedir.

Dava dosyalarında, yargı kararlarından etkilenme suretiyle artışı gözlenen itirazlar da seçilebilmektedir. Özellikle kapanan yol fazlalıklarının kullanımı dolayısıyla verilen iptal kararları dava dilekçelerine de yansımış, maliklerin normal koşullarda hâkim olamayacakları teknik bir detay itiraz olarak yazılmıştır. Öğrenilmiş bir iddia olarak sunulan DOP itirazlarının karşılık bulması da bu bağlamda son derece olağandır.

Araştırmacıların katkı oranı

Şehadet Sevra Mintemur: Literatür taraması, Dosya analizi, Makale yazımı; **Murat Selim Çepni:** Makale Kurgusu, Düzenleme, Makale yazımı

Çatışma Beyanı

Herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

Kaynakça

- Alp, E. (2019). 3194 sayılı imar kanunu 18. madde imar uygulamaları ve karşılaşılan sorunlar: Van örneği. [Yüksek Lisans Tezi, Gebze Teknik Üniversitesi].
- Arazi ve arsa düzenlemeleri hakkında yönetmelik, (2020). RG. 31027, 22.02.2020.
- Aslan, Z. (2001). İdari yargıda yürütmenin durdurulması. 3. Alfa Yayınları, İstanbul, Haziran.
- Cengiz, S. (2022). Kentsel ekolojik koridor modeli: Malatya örneği. *Artium*, 10(2), 101-111. <https://doi.org/10.51664/artium.1147872>
- Çelik, N. (2013). İptale konu imar planı uygulamalarında geri dönüş işleminin irdelenmesi ve çözüm önerileri yaklaşımı. [Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi].
- Çepni, M. S., & Akıncı, M. (2020). Şekillenmeyen hamur: İmar mevzuatındaki değişiklikler için bazı tespitler. *Mahalli İdareler Dergisi*, 94(220), 3-16.

- Çepni, M. S. (2022). Tescil dışı alanların arsa düzenlemelerinde değerlendirilmesi. *Jeodezi ve Jeoinformasyon Dergisi*, 9(2), 127-136. <https://doi.org/10.9733/JGG.2022R0009.T>
- Çepni, M. S., & Doğuyıldız, C. (2022). Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Tüzesinde 2020 Yılı Değişikliklerine Dair Bazı Değerlendirmeler. *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 4(2), 54-61. <https://doi.org/10.51765/tayod.1100569>
- Doğan, N. (2013). Esenyurt planlama sürecinde 18. Madde uygulamaları sorunu ve çözüm arayışları. [Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi].
- Döner, F. (2021). Analysis of literature on 3D cadastre. *International Journal of Engineering and Geosciences*, 6(2), 90-97. <https://doi.org/10.26833/ijeg.703244>
- Evren, Ç. C. (2008). İptal davalarında kendiliğinden araştırma ilkesi. *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 12(1), 701-724.
- Güngör, R., & İnam, Ş. (2019). İmar Uygulamalarında Farklı Dağıtım Metotlarının Karşılaştırılması. *Geomatik*, 4(3), 254-263. <https://doi.org/10.29128/geomatik.548592>
- Hacıosmanoğlu, S., & Demir, H. (2020). Arazi ve arsa düzenlemelerinin geri dönüşüm işlemlerinde yargı kararlarına dayalı öneriler. *Jeodezi ve Jeoinformasyon Dergisi*, 7(1), 47-69. <https://doi.org/10.9733/JGG.2020R0004.T>
- Köktürk, E. (2007). Arsa düzenlemeleri ve yargı ilişkisi (18. maddenin idari yargıda iptali ve ortaya çıkan sorunlar) Semineri. İstanbul: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Yayını.
- Pamuk H. (2016). Türkiye’de arazi ve arsa düzenlemelerinin iptal nedenleri. [Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi].
- Tırak, O. (2019). Kentsel gelişme alanlarının çok yönlü düzenlenmesinde imar uygulamaları (Van örneği). *Geomatik*, 4(1), 30-40. <https://doi.org/10.29128/geomatik.445834>
- Unel, F. B., Yalpir, S., & Gulnar, B. (2017). Preference changes depending on age groups of criteria affecting the real estate value. *International Journal of Engineering and Geosciences*, 2(2), 41-51. <https://doi.org/10.26833/ijeg.297271>

