

BİR İDARİ İŞLEM OLARAK YIKIM KARARI

A. Kürşat ERSÖZ*

ÖZET

Mülkiyet hakkı, gerek uluslararası hukuk metinlerinde gerekse de anayasamızda temel haklar sınıfında yer alan çekirdek bir haktır. İdarenin almış olduğu yıkım kararının da konusu, mülkiyettir. Bu yüzden yıkım kararı, daha da önemli bir hale gelmektedir. Makalede özet olarak tipik bir idari işlem olan yıkım kararı tartışılmıştır. Özellikle yıkım kararından önce yapılan hazırlık işlemleri ve bunların yargısal denetime tabi olup olmadığı değerlendirilmiştir. Değerlendirmelerde başta İmar Kanunu'nun 32. maddesi olmak üzere, diğer özel kanunlar da değerlendirme konusu yapılmıştır. Yapılan tartışmalarda teorik tartışmaların yanı sıra, Danıştay içtihatlarına da yer verilmiştir. Tartışmalarda genellikle idarelerin aldığı yıkım kararlarında, yetki, şekil, sebep ve konu unsurlarına temas edilmiştir. İmar Kanunu'nun 32. Maddesinin dışında verilen yıkım kararlarında ise ağırlıklı olarak Gecekondu Kanunu ve 6306 sayılı Kanun kapsamında verilecek olan yıkım kararlarının hukuki denetimi inceleme konusu yapılmaya çalışılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Yıkım Kararı, Kentsel Dönüşüm, Tebligat, Ruhsata Aykırı Yapı, Riskli alan

AS AN ADMINISTRATIVE ACT DEMOLITION DECISION

ABSTRACT

The property right, both located in the core area of fundamental rights is a right in our class as well as the constitution of international legal texts. The subject of the devastating decision is property. So the decision of destruction is becoming more and more important. Demolition order is typically an administrative process as is discussed in the article summary. In particular, preparations made before the destruction process and evaluated the decision is subject to judicial review. Particularly in the evaluation of zoning law, including Article 32, other special laws were made in evaluation issue. In the discussions of theoretical debate, as well as the place has been given to the Council of State case law. Discussions are often the destruction of decisions taken by the administration, authority figures, have been in contact with the causes and issues elements. Zoning Law 32 was attempted to be given under the legal supervision of mainly Slums Act and Law No. 6306 demolition order issued demolition order in the examination out of the matter.

Keywords: Demolition Decision, Urban Transformation, notification, license, contradictory structure, risky areas,

* Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi İdare Hukuku Ana Bilim Dalı Öğretim Üyesi, kursa-
tersoz@hotmail.com

GİRİŞ

Türk hukukunda “yıkım” konusu farklı mevzuat hükümlerinde düzenlenmiş tipik bir idari işlemdir. Yıkım kararı ve uygulaması, başta 3194 sayılı İmar Kanunu olmak üzere¹, 775 sayılı Gecekondu Kanunu², 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu³, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun⁴, Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu⁵ gibi birçok temel nitelikteki yasada ve bunlara istinaden çıkartılan düzenleyici işlemlerde usulü ve şartları ayrıntılı olarak açıklanmış bir kurumdur.

Çalışmamızın ana eksenini, ruhsatsız veya ruhsata aykırı binalarla ilgili sadece yıkım kararı konusunda açıklamalar şeklinde olacaktır. İdari para cezası, şartları oluşmuşsa TCK m. 203’de düzenlenen “Mühür Bozma Suçu” veya TCK m. 184 anlamında “İmar Kirliliğine Neden Olma Suçu” kapsamımız dâhilinde olmayacaktır. Yıkım konusunun hukuki açıdan daha sistematik incelenebilmesi için öncelikli olarak 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 32. maddesindeki yıkım kararı değerlendirilecek olup; 6306 ve 5366 sayılı kanunlar kapsamında yapılan yıkımlar da bilahare değerlendirilecektir.

I. İDARENİN YIKIM YETKİSİ

Mülkiyet hakkı, Anayasamızın 35. maddesinde düzenlenen temel haklardan birisidir. Mülkiyet hakkı, kamu yararı amacıyla ve sadece kanunla sınırlandırılabilen bir hak kategorisindedir. Ayrıca aynı maddenin son fıkrasında: “Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz” denilmiştir. Mülkiyet hakkının sınırlandırılması denilince akla gelen ilk örnek kamulaştırma uygulamasıdır. Oysaki yıkım kararı da mülkiyet hakkının sınırlandırılmasına yönelik bir tasarruftur. Yıkım kararı, her ne kadar hukuka aykırı niteliği olan bir taşınmazın hukuka uygun hale getirilmesi amacını taşısa da, nihayetinde malikin veya yapı sahibinin rızası dışında cereyan ettiği için belirli, emredici kurallara tabi olarak icra edilmektedir. Kamu gücünün en yoğun şekilde kullanılması yönüyle “yıkım kararı ve uygulaması” idari işlemin en tipik ve karakteristik örneğidir.

¹ 3194 SK m. 8/ g, m. 23, m. 32, m. 33, m. 39’da düzenlenmiştir.

² 775 SK m. 18, m. 22, m. 24’de düzenlenmiştir.

³ 2960 SK m. 3/ e, 8/ f, 9/ e, m. 13, m. 18’de düzenlenmiştir.

⁴ 6306 SK M. 2/ d, m. 5, m. 6, m. 17’de düzenlenmiştir.

⁵ Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği’nin 92. maddesinde düzenlenmiştir.

Gerek teoride gerek uygulamada yıkım kararının kolluk işlemlerinde olduğu ifade edilmiştir⁶. Buna gerekçe olarak da “yıkım işlemi”nin İmar Kanunu kapsamında kamu düzeninin bozulmasına engel olmak amacıyla yetkilendirilmiş kolluk mercilerinin icra edeceği bir kolluk faaliyeti olarak gösterilmektedir⁷. Çünkü idarenin genel olarak denetim yetkisini kullanması kolluk faaliyeti olarak ifade edilir⁸.

Bu nedenle konunun kolluk faaliyetinin nasıl ve hangi yöntemlerle kullanılacağı, sınırının ne olacağı ve en önemlisi yıkım kararının alınması ve icra edilmesi yetkilerinin kimlere ait olacağı soruları gündeme gelmektedir.

Kolluk, Duran’ın tanımına göre: “devletin yasama ve yürütme erklerinin saptadığı siyasi yönde ve hukuki çerçeve içerisinde, toplumun düzenli ve uygarcı yaşamasını sağlamak ve sürdürmek için” yürütülen faaliyetler olarak tanımlanmıştır⁹.

Kolluk faaliyetinin amacı, kamu düzeninin korunması ve bozulan kamu düzeninin¹⁰ sağlanmasıdır¹¹. Kolluk faaliyetinin konusu, en genel ifadeleri ile güvenlik, sağlık, dirlik ve esenlik, genel ahlaktır¹². Yıkım kararı, kolluğun

⁶ Örneğin Anayasa Mahkemesi’nin 11.12.1986 tarihli kararında: “... ister “bağlı yetki” ister “takdir yetkisi” şeklinde kullanılsın “ruhsat verme” idarenin, kolluk faaliyetleri içinde yer almaktadır. Bu nedenle ruhsat ve yapı kullanma izni vermenin, aslı ve sürekli bir kamu görevi olduğu hususunda duraksamaya yer yoktur...” denilerek idarenin yapı ruhsatı vermesi kolluk faaliyetleri içerisinde değerlendirilmiştir (AYM., 11.12.1986, E. 1985/11, K. 1986/29, R.G. 18.04.1987, sy. 19435). Bu karar konusunda değerlendirme için bkz. ÇOLAK, Nusret İlker, **Anayasa Mahkemesi Kararlarında İmar Hukukunun İlkeleri**, İstanbul 2011, s. 107 vd.

⁷ KULAK COŞKUN, Sercan, “İmar Kanunu’nun 32. ve 42. Maddeleri Kapsamında Yıkım ve Para Cezası”, **GÜHFD.**, c. XVI, 2012, sy. 4, s. 252. YASİN, Melikşah, **İmar Hukukunda İdarenin Yıkma Yetkisinin Kullanımının Usul ve Esasları**, İstanbul 2009, s. 6-9. KALABALIK, Halil, **İmar Hukuku Dersleri**, Ankara 2014, s. 582.

⁸ DALKILIÇ, Elvin Evrim, “İdarenin Denetim Yetkisinin Devrine Anayasa Mahkemesi’nin Yaklaşımı”, **ABD**, 2013, sy. 2, s. 109.

⁹ DURAN, Lütfi, **İdare Hukuku Ders Notları**, İstanbul 1982, s. 10. ATAY’a göre ise kolluk: “sosyal hayatın farklı alanlarında kamu düzeninin sürekliliğini sağlamak amacıyla yürütülen kendine özgü ve çok özel yöntemlerle gerçekleştirilen bir kamu hizmeti etkinliği” olarak tanımlanmaktadır (ATAY Ender Ethem, **İdare Hukuku**, Ankara 2009, s. 627-628).

¹⁰ Kamu düzeni kavramı, Anayasa Mahkemesi’nin 22 Kasım 1976 tarihli bir kararında şöyle tanımlanmıştır: “...toplumun huzur ve sükûnunun sağlanmasını, devletin ve devlet teşkilatının korunmasını amaç alan her şeyi ifade eder. Bir başka deyişle, kamu düzeni, toplumun her alandaki düzeninin temellerini oluşturan bütün kuralları kapsar” (AYM, 22.11.1976, E. 1976/27, K. 1976/51, AMKD, sy. 14, s. 363).

¹¹ AKYILMAZ, Bahtiyar/ SEZGİNER, Murat/ KAYA, Cemil, **Türk İdare Hukuku**, Ankara 2013, s. 507.

¹² AKYILMAZ/ SEZGİNER/ KAYA, s. 509 vd. Günay, genel ahlak kavramını kolluğun unsurları arasında değerlendirmemektedir bkz. GÜNAY, Metin, **İdare Hukuku**, Ankara

güvenlik, sağlık, dirlik ve esenlik kavramları ile ilgili bir kavramdır. Örneğin ruhsata aykırı veya tamamen ruhsatsız bir yapının yıkılması, dirlik ve esenlikle yani düzenli ve çarpık olmayan bir kent ortamında yaşama kapsamında; tehlikeli olan ve kamu sağlığını tehdit eden bir yapının yıkılması ise genel sağlık ve güvenlik kavramları ile birlikte değerlendirilecek olgulardandır¹³.

Yıkım kararı, idarenin bir kolluk etkinliği olduğuna göre, idarenin bu faaliyeti yerine getirirken bir takım ölçütlere uygun davranması şarttır. Burada belirtilen ölçüt ise Anayasamızın 13. maddesinde 2001 değişikliğinden sonra getirilen ölçütlendir. Buna göre yıkım kararı; kanuna dayanmak zorundadır¹⁴, yıkım kararının kanunun açıkça saydığı nedenlerden birisinin gerçekleşmesi durumunda icra edilmesi gerekir, kolluk eylem ve işlemi, temel hak ve özgürlüklerin özüne dokunmamalıdır. Burada kast edilen temel hak, yıkım kararı ile paralel düşünüldüğü zaman, Anayasamızın 35. maddesinde düzenlenen “mülkiyet hakkıdır¹⁵. Mülkiyet hakkı, kişinin bağımsızlığının ve eylem özgürlüğünün temelini oluşturduğu için korunmaya değerdir. Özel mülkiyet kurumu, sosyal ve ekonomik düzenin temel hukuk normudur¹⁶. Bunun dışında yapılan sınırlama ölçülü olmak zorundadır. İdari işlemlerin adaletli ve dengeli bir şekilde olması ölçülülük ilkesinin gereğidir. Ölçülülük ilkesi için genel olarak üç unsur önemlidir: Temel hak ve özgürlükte sınırlama amacının izlenmesi, amaca ulaşmak için araç kullanılması ve bu değer ölçüsüne uyulmasıdır¹⁷.

Genel olarak doktrinde mülkiyet hakkının özüne dokunma ölçütleri belirlenmiştir. Örneğin; malikin, mülkünün gelirlerinden yararlanmasını engelleyici derecedeki aşırı sınırlamalar, adaletsiz, şartları ve yükümlülükleri belli bir süre ile sınırlandırılmayan eşitlik ilkesine aykırı uygulamalar veya haklı

2011, s. 292-293. ÇAĞLAYAN, Ramazan, **İdare Hukuku Dersleri**, Ankara 2013, s. 196-200.

¹³ YILMAZ, Mustafa, **İmar Yaptırımları ve Yargısal Korunma**, Ankara 2002, s. 150.

¹⁴ Nitekim Anayasa Mahkemesi 595 sayılı KHK ile yürürlüğe konulan Yapı Denetimi Hakkında KHK ile verdiği, kararda mülkiyet hakkının ancak kanunla sınırlandırılabilceğini ifade ederek iptal kararı vermiştir (AYM, 24.5.2001, E. 2000/35, K. 2001/90, **RG.** 17.01.2002-24643).

¹⁵ Mülkiyet hakkının sınırlandırılması konusunda bkz. ŞİMŞEK, Suat, “Mülkiyet Hakkının Kapsamı, Sınırlandırma Nedenleri Ve Şartları Açısından 1982 Anayasası Ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi: Karşılaştırmalı Bir Analiz –I-II, **TBB Dergisi**, 2010 (91), 2. Kısmı için 2011, sy. 92, s. 312 vd.

¹⁶ EREN, Fikret, **Mülkiyet Hukuku**, Ankara 2012, s. 27.

¹⁷ METİN, Yüksel, **Ölçülülük İlkesi**, Ankara 2002, s.19-20. KAYA, Cemil, **İdarenin Takdir Yetkisi ve Yargısal Denetimi**, İstanbul 2011, s. 155.

sebebe dayanmayan eşitsizlik doğuran haller hakkın özüne dokunmaktadır¹⁸.

Yapı üzerinde uygulanabilecek olan özel olarak aynı sınırlandırma yetkileri ise YILDIRIM tarafından şu şekilde sıralanmıştır: yapı kullanma izninin verilmemesi, kamu hizmet ve tesislerinden yararlandırılmaması, inşaatın mühürlenmesi, yapı ruhsatının iptali ve yıkım¹⁹. YILMAZ ise bunlara ek olarak, faaliyetten men ve imar yaptırımını sayılabilecek kamulaştırmaları da aynı sınırlandırma olarak tasnif etmiştir²⁰.

Bu nedenle yıkım kararının yetki, şekil, sebep, konu ve amaç yönlerinden tam olması gerekmektedir. Aksi durumda idare tarafından gerçekleştirilen yıkım eylemi, idare hukuku anlamında “fiili yol” teşkil edecektir²¹. Çünkü yıkım kararı mülkiyete konu olan taşınmaz üzerinde verilecek en son ve en ağır yaptırımdır²².

II. YIKIM YETKİSİNİN KULLANILMASI

Yıkım yetkisinin kullanılması konusunda cevaplanması gereken en temel soru, yetkinin kim/ kimler tarafından kullanılacağı ve nasıl kullanılacağı konusudur.

A. YIKIM KARARI ÖNCESİ YAPILAN HAZIRLIK İŞLEMLERİ

Yıkım kararında yetki denildiğinde; hukuka aykırı olan yapıyı tespit eden, bu durumu ilgiliye tebliğ eden ve en sonunda yıkım kararını veren ve uygulayan merci veya birimler anlaşılmaktadır. İdare hukuku anlamında yetki, kaynağını anayasa ve kanunlardan alan, istisnai niteliği bulunan, dar yorumlanması gereken, kamu düzenine ilişkin olan, vazgeçilmez ve devredilmez bir kavramdır²³.

Bu nedenle yıkım kararının yetki yönünden tam olmaması, mutlak hukuka aykırılık ve iptal nedenidir. Yıkım kararından önce hazırlık işlemi olarak öncelikli olarak yapı tatil tutanağı tanzim edildikten sonra, yapının

¹⁸ BAŞPINAR, Veysel, **Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler**, Ankara 2009, s. 236. ÖRÜCÜ, Esin, “1961 Anayasası ve Anayasa Mahkemesi’ne göre Hakkın Özü Kavramı ve Mülkiyet Hakkının Özü”, **İHFİM**, c. XLI, sy. 3-4, s. 157-158.

¹⁹ YILDIRIM, Ramazan, **İmar Hukukuna Aykırı Yapılar Üzerinde İdarenin Yetki ve Yaptırımları**, İstanbul 1990, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, s. 112.

²⁰ YILMAZ, s. 108-110.

²¹ KALABALIK, Halil, **İmar Hukuku**, c. II, Ankara 2010, s. 1490.

²² MERİÇ, Osman, “Danıştay Kararlarına göre Yıkım Kararlarında Göz önünde Tutulması Gereken Hususlar”, **İller ve Belediyeler Dergisi**, c. 35, sy. 410, 1979, s. 330.

²³ GÖZLER, Kemal, **İdare Hukuku**, c. II, Bursa 2009, s. 746-750.

mühürlenmesi ve süre verilmesi şeklindeki tasarruflar karşımıza çıkmaktadır. Böyle bir silsilenin ortaya çıkabilmesi için yapının tamamen ruhsatsız olması yahut ruhsat veya eklerine aykırı yapılmış olması gereklidir²⁴. Yapı tatil tutanağı düzenlenmeksizin yıkım kararı verilmesi, tek başına iptal nedenidir²⁵.

1. Yapı Tatil Tutanağının Düzenlenmesi Konusunda Yetki

Yapı tatil tutanağı, İmar Kanunu'nun 32. maddesinde ayrıntılı olarak tarif edilmiş olan ve yıkımdan önce mutlaka tutulması gereken bir belgedir. Yapı tatil tutanağı tutulmadan veya başka isimle bir belgeden²⁶ sonra yıkım aşamasına geçilmesi, işlemi hukuka aykırı hale getirmektedir. Bu bağlamda yapı tatil tutanağı ile yapı tespit tutanağının birbirinden ayrılması gerekmektedir. Yapı tatil tutanağı, kısaca henüz bitmemiş inşaatlarda tanzim edilen, inşaatın durdurulması sonucunu doğuran işlemdir. Yapı tespit tutanağı ise, tamamlanmış bir binanın ruhsat ve eklerine aykırı olduğu gerekçesi ile tanzim edilen ve dolayısıyla herhangi bir şekilde inşaatı durdurmaya tasarruftur²⁷.

²⁴ Örneğin Danıştay, balkonun üzerine saç örülmesini ruhsata aykırılık olarak değerlendiremeyeceğini belirterek yıkım kararı verilemeyeceğini ifade etmiştir (D6D., 19.3.1990, E. 1988/ 3350, K. 1990/ 343 in ERGEN, Cafer/ BÖKE, Veli, **Kaçak Yapı**, Ankara 2005, s. 273).

²⁵ D14D., 16.5.2014, E. 2012/ 5077, K. 2014/ 5778, Yayınlanmamıştır.

²⁶ D14D., 18.6.2014, E. 2014/ 1623, K. 2014/ 6892, Yayınlanmamıştır. “3194 sayılı Kanun'un 32. maddesinde belirtildiği şekilde usulüne uygun olarak düzenlenmiş yapı tatil tutanağı olmadan, sadece tespit tutanağına dayanılarak tesis edilen yıkım işleminde hukuka uyurluk bulunmamaktadır” D14D., 1.6.2011, E. 2011/5192, K. 2011/5, **KİBB**.

²⁷ KULAK, s. 268. Kulak, yapı tespit tutanağının herhangi bir tesir edici mahiyetinin bulunmadığı gerekçesi ile iptal davasına konu olmayacağını, yapı tatil tutanağının ise inşaatı durdurucu niteliğe haiz olduğu gerekçesi ile iptal davasına konu olabileceğini ifade etmiştir. Ancak Danıştay'ın bu konuda aldığı 21.5.2014 tarihli bir kararında: “2577 sayılı Yasanın 28.maddesi uyarınca, uyuşmazlık konusu yapıların yapımına dayanak oluşturan uygulama imar planının dayanağı olan nazım imar planının yargı kararıyla iptal edilmesi üzerine, davalı idarece bu kararın gereklerinin gecikmeksizin uygulanması amacıyla, plana göre yapılmakta olan yapıların mevcut durumunun tespit edilmesi ve 3194 sayılı Kanunun 32. maddesine uyarınca tedbir olarak mühürlenmek suretiyle durdurulmasının gerektiği, yapı ruhsatının iptal edilmemiş olmasının yapının mühürlenmesine engel teşkil etmeyeceği, bu durumun yapının yıkımına karar verilmesi aşamasında dikkate alınması gerektiği açıktır. Bu durumda; uyuşmazlık konusu parselde yürürlükte olduğu dönemde geçerli olan imar planı uyarınca düzenlenen yapı ruhsatı ile yapıldığı anlaşılan yapının, ruhsatın dayanağı imar planı hakkında verilen yargı kararı üzerine, yapının durumunun tespit edilmesi ve tedbir amacıyla mühürlenerek, durdurulmasına ilişkin işlemde hukuka aykırılık bulunmadığından, dava konusu işlemin iptali yolundaki temyize konu İdare Mahkemesi kararında hukuki isabet görülmemiştir” (D14D., 21.5.2014, E. 2012/ 5037, K. 2014/ 5893, Yayınlanmamıştır).

Yıkım kararına ilişkin tutanağın kim tarafından tanzim edileceği İmar Kanunu'nun 32. maddesinde ifade edilmiştir²⁸. Buna göre ruhsatsız bir binanın yapılması, yapılan binaya ruhsatsız eklentilerde bulunulması veya ruhsata ve eklerine aykırı bina yapılması durumunda tespitin belirli kişi veya kurumlarca yapılacağı ifade edilmiştir. Buna göre tespit:

a. Belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde ise belediyeler tarafından yapılmaktadır.

b. Belediye veya mücavir alan sınırları dışında olup da İmar Kanunu'na tabi olarak ruhsat alması gereken bir yapı ise, Valilik tarafından belirlenmektedir. 6360 sayılı Kanunla büyükşehirlerin sınırı, ilin mülki sınırı olarak değiştirilmiş ve bütün köy tüzel kişilikleri kaldırılmış ve mahalleye dönüştürülmüştür. Bu nedenle imar konusunda eskiden ilk kademe belediyesi hüviyetinde olmayan ilçe belediyeleri ve ona bağlı olan mahallelerde de artık ilçe belediyeleri yetkili hale getirilmiştir²⁹. Büyükşehir Belediyesi Kanunu'na göre (m. 11/ III) eğer ilçe belediyeleri, İmar Kanunu'ndan kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmezler ise bağlı oldukları büyükşehir belediyelerince yaptırım uygulanabilecektir. Dolayısıyla bu konuda tespit ilçe belediyesi veya büyükşehir belediyelerince yapılabilecektir³⁰.

²⁸ İmar Kanunu m. 32: “Bu Kanun hükümlerine göre ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar hariç; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce (veya yeminli serbest mimarlık ve mühendislik bürosunca) tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur. Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine aşılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebliğatin bir nüshası da muhtara bırakılır.

Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mührün kaldırılmasını ister.

Ruhsata aykırılık olan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu, inceleme sonunda anlaşılırsa, mühür, belediye veya valilikçe kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir.

Aksi takdirde, ruhsat iptal edilir, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan bina, belediye encümeni veya il idare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılır ve masrafi yapı sahibinden tahsil edilir”.

²⁹ 5216 SK m. 11/ III: “Büyükşehir belediyesi tarafından belirlenen ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar, gerekli işlem yapılmak üzere ilgili belediyeye bildirilir. Belirlenen imara aykırı uygulama, ilgili belediye tarafından üç ay içinde giderilmediği takdirde, büyükşehir belediyesi 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 32 ve 42 nci maddelerinde belirtilen yetkilerini kullanma hakkını haizdir. Ancak 3194 sayılı Kanunun 42 nci madde kapsamındaki konulardan dolayı iki kez ceza verilemez”.

³⁰ “3194 sayılı Kanunun 32. Maddesine göre bir yapının durdurulabilmesi, yapılmakta olan yapının ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılması halinde mümkün olabilecektir. Böyle biri durumu olmayan ve ilçe belediyesince verilen ruhsata uygun biçimde yapılmakta olan yapının büyükşehir belediyesince durdurulması mümkün değildir” (D6D., 29.3.1989, E.

c. Fenni mesul başka bir deyişle yeminli mühendislik veya mimarlık bürosu tarafından da yapılabilir.

d. 3194 sayılı Kanunun m. 28/II, c. 2'ye göre: “yapı sahibine ve idareye karşı sorumlu olan fenni mesuller, uzmanlık alanına uygun olarak yapıda yetki belgesi olmayan usta çalıştırılması veya şantiye şefi bulundurulmaksızın yapım işinin sürdürülmesi veya yapının mevzuata aykırı yapılması veya istifaları halinde, bu durumları altı iş günü içinde ilgili idareye yazılı olarak bildirmek zorundadır. Aksi takdirde, fenni mesuller kanuni mesuliyetten kurtulamaz. Bildirim üzerine, en geç üç iş günü içinde 32 nci maddeye göre işlem yapılır” şeklindedir. Ayrıca 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’un 2/g maddesine göre ruhsat ve eklerine aykırı uygulama yapılması halinde durumun üç gün içinde ilgili idareye bildirilmesi lazımdır. Bu bildirimle rağmen gereği yapılmadığı takdirde zarardan hem ilgili idare hem de ruhsata aykırı uygulama yapanlar sorumlu olacaktır. Böyle durumlarda zarara sebebiyet veren üçüncü kişi ve idare ancak kusurları oranında tazminattan sorumlu olurlar. Danıştay’a göre de idarenin tazmin sorumluluğundan bahsedebilmek için, ortada bir zararın bulunması, bu zararın idareye yüklenebilen bir işlem veya eylemden doğmuş olması ve nedensellik bağının kurulabilmesi gereklidir³¹.

Yıkımın uygulanacağı alanlar ile ilgili olarak İmar Kanunu’nun kapsam maddesinde sadece 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve Büyük Şehir Belediyeleri Hakkında Kanun ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek

1988/ 2225, K. 1989/ 720) Aynı yönde D6D., 22.10.1991, E. 1990/ 2033, K. 1991/ 2083 (Yayımlanmamıştır).

³¹ BUCAKTEPE, Adil, “Depremden Dolayı İdarenin Sorumluluğu”, **Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 17-18, Sayı: 26-27-28, 2012-2013, s. 111. “Denetim şirketi tarafından işleme konu yapının ruhsat ve eklerine aykırı yapıldığı hususunun davalı idareye bildirilmesine rağmen, yapılan bu bildirim üzerine davalı idarece 3194 sayılı Kanunun 28. maddesinde belirtilen 3 günlük süre içerisinde imara aykırı yapı hakkında 32. madde uyarınca işlem tesis edilmemesi, bildirim yapıldığı tarihten önce yapıdaki aykırılıkların tespit edildiğini, denetim şirketinin denetim ve bildirim yükümlülüğünü süresi içerisinde yerine getirmediğini ortaya koyan herhangi bir bilgi ve belgenin dosyaya sunulmaması nedeniyle, işleme konu yapıda ruhsat ve eklerine aykırı ilaveler yapıldığının bildirilmesinden bir yıla yakın bir süre geçirdikten sonra davalı idarece tespit edilen imara aykırılıklar nedeniyle, bildirim mükellefiyetini yerine getirdiği anlaşılan davacı denetim şirketinin sorumlu olduğunun hukuken kabulüne olanak bulunmadığından, dava konusu işlemden hukuka uyarlık, aksi yönde verilen İdare Mahkemesi kararında hukuki isabet görülmemiştir” D14D., 20.3.2014, E. 2012/ 3894, K. 2014/ 3797, Yayımlanmamıştır. Aynı yönde D10D., 4.5.1999, 7453/ 2213 in ATAY, Ender Ethem/ ODABAŞI, Hasan, **Teori ve Yargı Kararları Işığında İdarenin Sorumluluğu ve Tazminat Davaları**, Ankara 2010, s. 590-591.

olan yerlerde, bu Kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanmaktadır. Bunun dışında belli özel alanlarda; örneğin, organize sanayi bölgeleri içerisinde belediyeler tarafından tutulan tespit tutanaklarının hukuka aykırı olmadığı Danıştay tarafından kabul edilmiştir³².

2. Yapı Tatil Tutanağının İptal Davasına Konu Edilmesi

Bir idari işlemin iptal davasına konu edilebilmesi için kesin ve yürütülebilir olması ön şarttır (İYUK 14/ 1-4). 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun ilk inceleme konularını düzenleyen 14. maddesinde, “kesin ve yürütülmesi gereken bir işlem” in iptal davasına konu olabileceği düzenlenmiştir. İlginçtir ki, 1602 sayılı Askeri Yüksek İdare Mahkemesi Kanunu'nun ilk inceleme konularını düzenleyen 44. maddesinde bu husus yer almamış; bu boşluk, aynı Kanunun 56. maddesinin 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'na yaptığı atıfla doldurulmuştur. O halde idari yargılama usulü alanını düzenleyen her iki kanunun da, iptal davası açılabilmesi için ortada “kesin” ve “icrai” nitelikte bir idari işlemin bulunması şartını aradığını söyleyebiliriz³³.

Kamu gücü ve kudretinin, üçüncü kişiler üzerinde ayrıca başka işlemin varlığına gerek olmaksızın, doğrudan doğruya çeşitli hukuki sonuçlar doğurmak suretiyle etkisini gösterdiği işlemler icrai niteliktedir³⁴. Danıştay ise idari işlemin kesin ve yürütülebilir olmasını: “Kesin ve yürütülebilir bir işlem olması deyimi, işlemin tamamlanması için gerekli idari usul kuralları uygulanarak yetkili kamu görevlisi veya görevlileri tarafından imzalanan, bu durumu ile uygulamaya konulan ve kendi başına hukuki sonuçlar doğuran, idarenin tek taraflı ve buyurucu gücüne dayanan işlemleri ifade eder” şeklinde ifade etmiştir³⁵. İdari işlemler, iradelerin açıklanması bakımından basit, birleşme ve kolektif işlemler olarak üç kısma ayrılmaktadır. Birleşme işlem türünde, birden fazla iradenin bir işlemin sıhhati için farklı zamanlarda, fakat aynı yöndeki görüşlerini belirli bir sıra içerisinde ortaya koyması ve son onay makamının onamından sonra “idari işlem” niteliğini alması gerekir. Bu işlemler, teknik anlamda ancak bu aşamadan sonra iptal davasına konu

³² D6D., 21.6.2010, E. 2008/ 9008, K. 2010/ 6489, **KİBB**.

³³ KAYA, Cemil, “Türk İdare Hukukunda İcrai Olmayan İdari İşlemler”, **GÜHFD**, c. IX, Sy. 1-2, s. 255. KAGITCIOĞLU, Mutlu, “İdari İşlemin İcrailiği”, **TBBD**, 2012, sy. 103, s. 267-284.

³⁴ ERKUT, Celal, **İdari İşlemin Kimliği**, Ankara 1990, s. 190.

³⁵ D12D., 15.5.2006, E. 2005/ 6811, K. 2006/ 1959, **KİBB**.

edilebilirler³⁶. İdari yargıda iptal davası: “hukuka aykırı tek yanlı idari işlemleri ortadan kaldırmak suretiyle, hukuk düzenini koruyan, hukuk devletini gerçekleştiren objektif bir davadır” denilmektedir³⁷. Birden fazla irade işlemin oluşumuna katkıda bulunmaktadır. Söz konusu yasal zincir tamamlanmaksızın bir idari işlem olarak “yıkım kararı”nın ortaya çıkması, idare hukuku anlamında mümkün değildir. Bu durum esasında Türk İdare Hukuku açısından “ayrılabilir işlem teorisi” olarak mütalaa edilmektedir³⁸.

Gerek Kanunun ifadesinden gerekse de oluş tarzından çıkarıldığı ölçüde yapı tatil tutanağı'nın teknik anlamda bir hazırlık işlemi niteliğinde olduğu açıktır. Çünkü söz konusu tutanağın usulüne uygun tebliğinden sonra, yapılan bir dizi işlem, işlemin tekemmül edebilmesi için mecburîdir. Tutanaklar, yapı işleri itibarıyla asıl işlemin hazırlayıcısı niteliğindedir³⁹. Fakat bize göre, teorik manada yapı tatil tutanağı bir idari işlem olmasa da Danıştay müstakar bir biçimde, yapı tatil tutanağının tek başına iptal davasına konu edilebileceğini ifade etmektedir⁴⁰. Örneğin, Danıştay bir kararında, ruhsata aykırı olarak kullanıma sokulan ATM cihazlarının yapı sayılarak kaldırılması için belediye tarafından düzenlenen yapı tatil tutanağının iptali talebini ihtiva eden davada, ilk derece mahkemesinin işlemin kesin ve yürütülebilir olmadığı gerekçesi ile verdiği ret kararını bozmuştur. Buna gerekçe olarak da dava konusu tutanağın ilgilinin hukuksal durumunu tek başına etkilediğini

³⁶ Aşamalı biçimde ortaya çıkan işlemlere farklı isimler verilebilmektedir. Örneğin zincirleme işlem, karma işlem, usullü işlem, usuli işlem gibi (SEZGİNER, Murat, Murat, **İptal Davasının Uygulama Alanı Bakımından Ayrılabilir İşlem Kuramı**, Ankara 2000, s. 55 vd).

³⁷ SEZGİNER, s. 15.

³⁸ “Ayrılabilir işlem kavramı, ifade edilen bu engellerin aşılmasını; tek yanlı idari işlemi bulunduğu yer neresi olursa olsun, içinde bulunduğu işlem süreci veya hukuki ilişkiden ayırıştırarak iptal davası yargıcının denetimine tabi tutulmasını sağlayan bir tekniktir. Buna göre idarenin tek yanlı işlemi, bulunduğu süreç ya da ilişkiye göre değil, kendine ait özellikleri dikkate alınarak, iptal davasına konu olup olmayacağı tespit edilecektir” (SEZGİNER, s. 15). Belirtmek gerekir ki “ayrılabilir nitelikteki işlemlerin, idari prosedür içinde bir sonraki işlem ile ortaya konulmayacak özellikteki bir takım hukuki sonuçları yaratma gücü bulunmaktadır” (ERKUT, s. 129).

³⁹ KAYA, s. 260.

⁴⁰ KULAK, s. 266-268. “Olayda; dava konusu yapının yıkımına ilişkin encümen kararının bildirilerek yıkım işleminin davacı tarafından yapılması gerektiği, aksi taktirde idarece yıkılacağı ve yıkım masraflarının davacıdan tahsil edileceği yaptırımlarını içeren ve dava konusu yapının yıkılması sonucunu doğuracak olan dava konusu işlemin, kesin ve yürütülmesi zorunlu bir işlem niteliğinde olduğu sonucuna ulaşıldığından, aksi yöndeki İdare Mahkemesi kararında isabet görülmemiştir” D14D., 3.7.2014, E. 2012/ 5207, K. 2014/ 7297, Yayınlanmamıştır.

göstermiştir⁴¹. Aynı olaya ilişkin Danıştay başka bir kararında ise: “Yapı tatil tutanağı, 3194 sayılı İmar Kanunu’ nun 32. maddesi uyarınca düzenlenen ve bir yapının ruhsatsız ya da ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapıldığını tespit eden, düzenlendiği tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapının ruhsata uygun hale getirilerek veya ruhsat alınarak yapının imar mevzuatına uygun hale getirilmesini sağlayan idari davaya konu olabilecek kesin ve yürütülmesi zorunlu işlemdir” demiştir⁴². Ancak Danıştay, yapı tatil tutanağında bulunması zorunlu olan unsurların, örneğin ruhsatsız yapıldığı belirtilen yapının mühürlenerek derhal durdurulduğuna, yapı tatil tutanağının yapı yerine asıldığına ve yapının durdurulduğuna dair tutanağın bir örneğinin muhtara bırakıldığına ayrıca davacıya ruhsatsız imalatın ruhsata uygun hale getirilmesi için en çok bir aya kadar süre verildiğine dair tespitlerin yapılmaması halinde, düzenlenen evrakı yapı tatil tutanağı olarak değil, “durum tespit raporu” olarak kabul etmekte; buna bağlı olarak tesis edilen yıkım, elektrik ve su hizmetlerinden mahrum bırakma gibi işlemleri de nedensiz olduğu gerekçesi ile iptale konu etmektedir⁴³. Oysaki Danıştay 1970’li yıllarda vermiş olduğu kararlarda, yıkımdan önce tanzim edilen tutanakların kesin ve yürütülebilir işlem olmadıkları gerekçesiyle iptal davasına konu edilemeyeceklerini belirtmiştir⁴⁴.

Bize göre, Danıştay’ın yapı tatil tutanaklarını tek başına iptal davasına konu etmesinin ana nedeni, nihai karar çıkıncaya kadar maliki koruma altına alma düşüncesidir⁴⁵. Çünkü encümen veya il idare kurulunca verilecek

⁴¹ “Dava konusu 28.6.2010 tarih ve 4655-37976 sayılı Pendik Belediye Başkanlığı işleminin doğuracağı hukuki ve fiili sonuçlar dikkate alındığında, işlemde belirtilen yasa hükümleri ile davacının nasıl bir yaptırım ile karşı karşıya kalacağı öngörülmüş olup, bu haliyle idari davaya konu olabilecek kesin ve yürütülmesi gerekli icrai bir işlem niteliğinde olduğu anlaşıldığından, iptali istenen işlemin hazırlık işlemi olduğu, bu nedenle kesin ve yürütülmesi zorunlu işlem olmadığı gerekçesiyle davanın incelenmeksizin reddi yolundaki temyize konu İdare Mahkemesi kararında hukuki isabet görülmemiştir” (D14D., 1.6.2011, E. 2011/ 5212, K. 2011/ 7, **KİBB**). Aynı yönde DİDDK, 23.10.2008, E. 2005/ 1721, K. 2008/ 1837, **KİBB**; Aynı yönde bir başka karar olan Muğla İdare Mahkemesi’nin 23.7.2009 tarihli kararı için bkz. <http://www.acohukuk.com/index.php?icerik=127&goster=165>, 16.9.2014.

⁴² D6D., 16.11.2005, E. 2005/ 1641, K. 2005/ 5523, **KİBB**.

⁴³ D14D., 3.7.2014, E. 2012/ 3905, K. 2014/ 7299, Yayınlanmamıştır.

⁴⁴ D6D., 15.5.1970, E. 1966/ 654, K. 1970/ 335, **AİD**, c. 4, sy. 1, Mart 1971, s. 190-191. D6D., 16.5.1973, E. 1972/ 3353, K. 1973/ 2059, **DD**, sy.12-13, s. 311. D6D., 18.3.1975, E. 1974/ 2053, K. 1975/ 1586, **DD**, sy.20-21, s. 384. Yıkımdan önce düzenlenen bildirimle ilişkin yazılılara dava açılmayacağı hakkında bkz. AKILLIOĞLU, Tekin, “Yıkma Kararlarında Yöntem Sorunları”, **AİD**, c. 12, sy. 4, Aralık 1979, s. 40.

⁴⁵ Farklı yönde görüşte bulunan Kulak’a göre, tutanak tek başına her ne kadar ”icrailik” niteliğine haiz olsa da “kesin” değildir. Bunun dışında tutanağın tek başına düzenlenmesi

olan nihai kararın uygulanmasından önce açılacak davalarda, yürütmeyi durdurma kararı çıkıncaya kadar, Türkiye gerçekliğinde yıkım kararı çoktan icra aşamasına geçmiş olacaktır. Fakat uygulamada olduğu gibi, eğer tutanak uygulanmadan iptal davasına konu edilebilir ise malikin hukuki güvenceye kavuşması daha önceden sağlanmış olacaktır. Danıştay'ın tutanağı tek başına iptal davasına konu etmiş olması pratik açıdan doğru, fakat teorik açıdan yanlış bir uygulamadır. Tutanağı tek başına kesin ve yürütülebilir işlem saymanın en önemli sakıncası, dava açma süresinin ne zaman başlayacağı sorunsalına yol açma tehlikesidir.

Bu sorunun temelinde yatan çözüm, bize göre, yıkım kararının konusu, temel haklardan birisi olan mülkiyet hakkı olduğu için Almanya uygulamasında olduğu gibi idari yargıda dava açılır açılmaz yürütmeyi durdurma kararının talebe bağlı olmaksızın kendiliğinden ortaya çıkmasıdır (VwGO § 123/ 1). İdari yargılama hukukumuz açısından özellikle tesis edilen işlemin konusu temel hak ve hürriyetler sınıfında tasnif edilen bir tasarruf ise, işlemin yürütmesinin durdurulması sonucunun kendiliğinden ortaya çıkması, bireyin hukuksal güvenliğini doğrudan sağlayıcı nitelikte olacaktır. Bu çözüm önerisinin hem malik açısından hem de davalı idare açısından olumlu bir çözüm hüviyetinde olacağı düşüncesindeyiz.

3. Yapı Tatil Tutanağının Düzenlenmesi ve Usulüne Uygun Olarak Tebliğ Edilmesi

İmar Kanunu'nun 32. maddesi yapı tatil tutanağının nasıl düzenleneceğini ayrıntılı bir biçimde ifade etmiştir. Teknik manada geçerli ve hukuksal kurallara uygun bir yıkım kararının teessüs edebilmesi için yapı tatil tutanağının neden düzenlendiğinin şüpheye yer bırakmayacak açıklıkta ifade edilmesi zorunluluktur. İlâveten tutanakta malikin ne gibi haklara sahip olduğu, başka bir deyişle idari veya hukuksal başvuru yollarının neler olduğu belirtilmelidir. Anayasamızın 40. maddesine göre: “*Anayasa ile tanınmış hak ve hürriyetleri ihlâl edilen herkes, yetkili makama geciktirilmeden başvurma imkânının sağlanmasını isteme hakkına sahiptir. Devlet, işlemlerinde, ilgili kişilerin hangi kanun yolları ve mercilere başvuracağını ve sürelerini belirtmek zorundadır*”. Danıştay'ın başvuru süresi belirtilmeyen bir idari işleme karşı açılan davada vermiş olduğu kararında: “Devletin, işlemlerinde, bireylerin hangi kanun yolları ve mercilere başvuracağını ve sürelerini belirtmek

malikin lehinedir. Çünkü bu sayede inşaatın devamına engel olunmaktadır (KULAK, s. 266-268) Yapı Tatil Tutanağının kesin ve yürütülebilir işlem olduğu düşüncesi farklı yazarlar tarafından da savunulmaktadır Bkz. YASIN, s. 118. ERGEN/ BÖKE, s. 277.

zorunda olduğunu öngören Anayasanın 40'ncı maddesinin ikinci fıkrasının, ayrı bir yasal düzenlemenin varlığını gerektirmeyen, doğrudan uygulanabilir nitelik taşımasından dolayı yasama, yürütme ve yargı organlarının, idare makamlarının ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarının işlemlerinde, bu işlemlere karşı başvurulacak idari veya yargı mercileri ve kanun yolları ile sürelerini belirtmesi zorunludur” denilmiş, “...bu işleme karşı başvurulacak yargı mercii veya idari makam gösterilmesine karşın başvuru süresinin gösterilmediği saptanmaktadır. Bu durum, Anayasanın 40'ncü maddesinin ikinci fıkrasına ilişkin gerekçede belirtildiği gibi son derece karışık olan mevzuat karşısında bireylerin yargı yeri ve idari makamlar önünde haklarını sonuna kadar arayabilmelerini olanaklı kılmak amacıyla öngörülen zorunluluğa aykırı ve dolayısıyla, Anayasanın 36'ncü maddesinde öngörülen hak arama hürriyetini sınırlayıcı bir sonuç doğurmuş ve Anayasanın temel hak ve hürriyetlerin korunmasını düzenleyen 40'ncü maddesine açıkça aykırılık yaratmıştır. Başvuru süresi gösterilmeyen ödeme emirlerine ilişkin yazılı bildirim süreyi başlatmayacağı için davanın süresinde açılmadığından” söz edilemeyeceğine hükmetmiştir⁴⁶. Bu hükümden hareketle başvuru yollarını göstermeyen, yazılı bildirim yapıldığı kanıtlanmış olmayan⁴⁷ bir tutanağa karşı açılan iptal davasında, dava açma süresinin geçtiğinden bahisle davanın reddine Anayasa m. 40/I-II karşısında imkân yoktur.

Burada özellikle hakkında tutanak tanzim edilen yapının neden bu işleme konu edildiği, ruhsat ve ekleri ile mevcut yapı arasındaki uyumsuzlukların neler olduğu, ilgilinin anlayacağı açıklıkta yetkili kılınan otoritelere (belediye veya valilikler) ifade edilmelidir. Nitekim Danıştay, bu konudaki bir kararında, normalinde ruhsatlı bir şekilde yapılan bir yapıda ruhsata aykırılığın ne olduğunun tam olarak belirtilmemesini, bunun tebliğ edilmemesini, malikin bu konuda ikaz edilmemesini, salt fen müdürlüğü işlemine dayalı olarak yıkım kararı verilmesini hukuka aykırı göyerek iptal etmiştir⁴⁸. Bu ifadelere yer verildikten sonra tertip edilen tutanağın bir sureti yapıya asılır, bir sureti de muhtara bırakılır. Tebligatlar yapıldıktan sonra ilgiliye tutanağı düzenleyen yetkili birimlerce en çok bir aya kadar, söz konusu yapıdaki aykırılıkların

⁴⁶ DVDDK, 30.4.2013, E. 2011/ 235, K. 2013/ 195, **KİBB**. Aynı yönde DVDDK, 25.1.2012, E. 2009/ 173, K. 2012/ 19, DD, sy. 130, s. 403 vd. D12D., 18.2.2013, E. 2011/ 3449, K. 2013/ 641, **KİBB**. D14D., 7.2.2013, E. 2012/ 4891, K. 2013/ 697, **KİBB**. D14D., 4.4.2012, E. 2011/ 11567, K. 2012/ 2376, **KİBB**.

⁴⁷ GÖZÜBÜYÜK, Şeref/ TAN, Turgut, **İdare Hukuku**, c. II, Ankara 2014, s. 824 vd.

⁴⁸ D6D., 23.12.2004, E. 2002/ 3582, K. 2004/ 394, DD., sy. 5, 2004, s. 182. Aynı yönde D14D., 9.5.2014, E. 2012/ 1276, K. 2014/ 5423, Yayınlanmamıştır.

giderilmesi için mühlet verilmek zorundadır. Eğer ilgili bu süre zarfında yapıdaki eksiklik veya aksaklıkları giderir ise yıkım kararı verilemez. Mevcut yapı, ruhsata bağlanma ihtimali taşımıyorsa böyle bir süre verilmesine gerek yoktur⁴⁹. Tutanağın bu şekilde tanzim edilmesinden sonra usulüne uygun olarak tebliğ edildiği, yani bir suretinin yapı yerine yapıştırıldığı, bir suretinin de muhtara bırakıldığı mutlaka belirtilmelidir⁵⁰.

Bu konuda Danıştay tarafından verilen bir kararda, yapı tatil tutanağının nasıl düzenlenmesinin gerekli olduğu açıkça ifade edilmiştir⁵¹:

1. Ruhsata uygun hale getirilmesi mümkün olan yapıların verilen süre içinde ruhsata uygun hale getirilmesi, aksi halde imar mevzuatında öngörülen yaptırımların uygulanacağına ihtaren bildirilmiş olması ve ruhsata aykırılıkların tam olarak neler olduğunun açıkça ifade edilmesi gerekmektedir⁵². Taşınmazı ruhsata uygun hale getirmesi muhatabın idari para cezasından (İK m. 42) kurtulması anlamına gelmemektedir⁵³.

⁴⁹ KALABALIK, Halil, “İmar Mevzuatına Aykırı Yapıların Yıkılması”, **Kamu Mevzuatı Dergisi**, sy. 4, Mart 2009, s. 56.

⁵⁰ “Olayda, dava konusu işleme dayanak oluşturan 09.02.1020 günlü “Durum Tespit Tutanağı”nda, yapı ruhsatı ve eki onaylı proiesine aykırı olarak yapılan tadilatlardan bahsedilmiş ise de, 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesinde öngörüldüğü biçimde yapının ruhsata aykırı kısımlarının mühürlenerek tutanağın yapı yerine asıldığına ve bir nüshasının muhtara bırakıldığına ilişkin bir belirlemeye yer verilmediği görülmüştür. Her ne kadar, usulüne uygun olarak düzenlenmeyen tutanaktan sonra 22.02.2010 günlü, 1854 sayılı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü işlemleriyle, davacıya yapısını ruhsata uygun hale getirilmesi için süre verilmiş ve akabinde tesis edilecek yasal işlemler hakkında bilgi verilmiş ise de, bu durumun usulüne uygun olarak düzenlenmeyen tutanağın hukuki sakatlığını giderecek nitelikte olmadığı ortadadır” (D14D., 13.5.2014, E. 2012/ 1154, K. 2014/ 5503, Yayınlanmamıştır). Aynı yönde D14D., 14.5.2014, E. 2012/ 812, K. 2014/ 5563, Yayınlanmamıştır. D14D., 13.5.2014, E. 2012/ 1166, K. 2014/ 5508, Yayınlanmamıştır.

⁵¹ DİDDK., 5.5.2005, E. 2004/ 2530, K. 2005/ 1121, DD., sy. 111, s. 65-66. D6D., 7.4.2010, E. 2008/ 5174, K. 2010/ 3473. D6D., 14.12.2011, 9942/ 4803 (KULAK, s. 267).

⁵² “Dava konusu olayda ise, davalı idarenin elemanlarınca ruhsata aykırılığı açıkça ortaya koyacak bir tespit yapılmadığı, bu tespit tebliği suretiyle davacının uyarılmadığı ve yapısını mevzuata uygun hale getirme imkânı tanınmadan zabıta komiseri ve zabıta memurlarının yazısı esas alınarak yani zabıt varakasında 3194 sayılı Yasa'nın 32. maddesi uyarınca, yapının mühürlendiğine, tutanağın yapıya asıldığına ve bir nüshasının muhtara bırakıldığına ilişkin herhangi kayıt bulunmadığı, bu haliyle, dava konusu işleme dayanak oluşturan tutanağın, 3194 sayılı Yasa'da öngörülen “yapı tatil tutanağı” niteliğinde bulunmadığı görülmektedir” (D14D., 9.5.2014, E. 2012/ 3353, K. 2014/ 5422, Yayınlanmamıştır). D6D, 9.12.1993, E. 1993/ 560, K. 1993/ 5290, **DİBB**, 17.9.2014. D14D., 9.4.2014, E. 2012/ 9327, K. 2014/ 4423, Yayınlanmamıştır).

⁵³ Bu durumun detaylı eleştirisi hakkında bkz. EKE, Feral, “3194 sayılı İmar Yasası'na Eleştirel Bakış”, **ÇYYD**, c. 9, sy. 3, Temmuz 2000, s. 66.

2. Yapı tatil tutanağının yapı üzerine asıldığı ve bir örneğinin bağlı olunan muhtara bırakıldığına dair bilgilere yer verilmiş olması gerekmektedir⁵⁴. Yapı tatil tutanağının ayrıca malik tarafından imzalanmasına gerek yoktur⁵⁵. Tebligatın aşamaları konusunda Danıştay, bir sıralama yapmıştır. Buna göre: “...yapının denetimini yapan ilgili idare elemanlarının yapıyla ilgili saptamaları ve imzalarının bulunduğu tutanağın düzenlendiği sırada yapı sahibinin de hazır bulunması halinde imzalatılması, yapı sahibi bulunamamış ise tutanağın yapı yerine asılması, bu hususa da tutanakta yer verilmesi gerekmektedir. Ayrıca yasa hükmünde yapı yerine asılan yapının durdurulduğuna dair tutanağın bir örneğinin muhtara bırakılması gerektiği de belirtilmiştir”⁵⁶. Burada İK m. 32/ II’de ifade edilen: “...yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla...” ibaresinin üstünde durmak gerekmektedir. Danıştay’ın ayrıca muhtara yapılacak bildirim iptal sebebi saymaması, buna ilaveten ilgiliye imzalatma şartının da aranmaması hususları da dikkate alındığında, dava açma süresinin yapıya tutanağın yapıştırılması ile başladığı açıktır⁵⁷. Fakat burada fiziken tutanağın nereye asılacağı MK m. 2 çerçevesinde değerlendirilmek zorundadır. Yapıştırma suretiyle yapılacak olan tebligatın herkesçe görülebilir, kolaylıkla algılanabilir bir yerde olması zorunluluktur.

Yukarıda açıklanmaya çalışılan tebligat usulünü ana hatları ile ifade etmek gerekirse:

1. Öncelikli olarak yapıda hukuka aykırılıkların ne olduğunun tespiti için bir belge düzenlenmesi, bu belgede özellikle ruhsatsız olan veya ruhsata

⁵⁴ “Dava konusu olayda ise, ruhsata aykırılığı açıkça ortaya koyacak bir tespit yapılmamasına ilişkin olarak yapı tatil tutanağının düzenlenmesi aşamasında, yapının mühürlendiğine, yapı yerine asıldığına ve bu durumu teyit eder mahiyette muhtara bırakıldığına dair bir kaydın bulunmadığı davacıya yapısını mevzuata uygun hale getirme imkanı tanınmadan, inşaat teknikeri ve zabıta memurları tarafından düzenlenen söz konusu tutanağın 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 32. maddesine uygun şekilde düzenlenmediği anlaşılmıştır” (D14D., 16.5.2014, E. 2012/ 6307, K. 2014/ 5781, Yayınlanmamıştır). Aynı yönde D6D., 20.11.2006, E. 2004/ 4906, K. 2006/ 5387, DİBB, 17.9.2014. D14D., 13.5.2014, E. 2012/ 8561, K. 2014/ 5505, Yayınlanmamıştır. Danıştay her ne kadar bu kararında, tutanağın bir örneğinin muhtara bırakılmasını şart koşmuş ise de daha önceki tarihte vermiş olduğu bir kararda muhtara bırakılmayı asli şekil noksanı olarak saymamıştır (D6D., 12.5.1992, E. 1991/ 2069, K. 1992/ 2139) (Yayınlanmamıştır). Aynı yönde D14D., 16.5.2014, E. 2012/ 9727, K. 2014/ 5777, Yayınlanmamıştır. D14D., 10.4.2014, E. 2012/ 2653, K. 2014/ 4518, Yayınlanmamıştır.

⁵⁵ “Tespit tutanağını imzadan kaçınmak tebligatın yasallığını ortadan kaldırmaz” (D6D., 15.4.1992, E. 1990/ 1641, K. 1992/ 1546) (Yayınlanmamıştır).

⁵⁶ D14D., 1.7.2014, E. 2012/ 7435, K. 2014/ 7184, Yayınlanmamıştır. D14D., 13.3.2014, E. 2013/ 266, K. 2014/ 3517, Yayınlanmamıştır.

⁵⁷ D14D., 12.6.2014, E. 2014/ 1601, K. 2014/ 6784, Yayınlanmamıştır.

aykırı şekilde inşa edilen yapının teknik olarak sınırları belirlenir. Yıkım kararı, sadece hukuka aykırı olan kısım üzerinde alınabilir⁵⁸,

2. Bu belgenin bir suretinin yapının üzerine yapıştirılması ve bir suretinin de bağı olunan muhtara tebliğ edilmesi⁵⁹,

3. Aykırılığın izalesi için muhataba en çok bir aylık süre verilmesi⁶⁰ gerekmektedir. Bir aydan az süre verilmesi Danıştay tarafından uygun görülmüştür⁶¹. Fakat somut olayın şartlarına göre süre verilmesi gereksiz ise idare süre vermeden yıkım kararı alabilir. Örneğin imar yoluna tecavüzlü olan ve bu durumuyla ruhsata bağlanması mümkün olmayan yapının ruhsata bağlanması için süre verilmemesi kararı iptal edilmemiştir⁶².

4. Aykırılık giderilmez ise yapının yetkili birimlerce yıkılması gerekmektedir⁶³.

Görüldüğü üzere, İmar Kanunu'nun 32/ III maddesinde özel bir tebligat rejimi öngörülmüştür. Buradaki usul yapılış bakımından 7201 sayılı Tebligat Kanunu'ndan tamamen farklıdır. Burada en dikkat çekici husus, malikin haberi dahi olmadan yapısının mühürlenip inşaatın durdurulması ve

⁵⁸ D14D., 6.5.2014, E. 2012/ 4617, K. 2014/ 5177, Yayınlanmamıştır.

⁵⁹ Fakat Danıştay bir kararında mutlaka yasal şekil şartına uymayı şart koşmamış, muhatabın bir şekilde öğrenmesini yeterli saymıştır. "Olayda; her ne kadar yapı tatil tutanağı yapı yerine asılmamış ise de, davalı belediyece 17.12.2010 günlü bildirim işlemi ile taşınmazda yapılan imalata aykırılıklar açıkça belirtilmiş ve ilgisine 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesi uyarınca yapılacak işlemler açıklanmış olup, kanun maddesinin aradığı şart olan ilgililerin haberdar edilmesi zorunluluğu idarece gerçekleştirilmiş ve kanunun aradığı usul şartı yerine getirilmiştir" (D14D., 20.5.2014, E. 2012/ 8634, K. 2014/ 5795, Yayınlanmamıştır).

⁶⁰ Bir aylık süre içerisinde eksikliğin giderilmesi, binanın yıkılmasına engel olacaktır, fakat bu durum para cezası verilmesine engel değildir (D6D., 20.10.2006, E. 2004/ 3982, K. 2006/ 4919, **KİBB**). Yıkıma konu olan bir taşınma üzerinde davalı belediye tarafından akşama kadar süre verilmesine ilişkin belediye encümeni kararı iptal edilmiştir (D6D., 4.5.2005, E. 2003/ 5961, K. 2005/ 2570, **KİBB**).

⁶¹ D14D., 11.3.2014, E. 2012/ 2219, K. 2014/ 3275, Yayınlanmamıştır.

⁶² D6D., 3.4.1997, E. 1996/ 2121, K. 1997/ 1843 in ÖZKAN, Osman, "İmara Aykırı Yapılar Hakkında Uygulanacak Yaptırımlar", **Yerel Yönetim ve Denetim Dergisi**, 2006, c. 11, sy. 11.

⁶³ Yapı tatil tutanağında "yıkım" ifadesine açıkça yer verilmelidir. "Gerekli işlemlerin yapılacağı" ve benzeri ifadelerle yer verilmesi yeterli değildir (D6D., 23.1.2004, E. 2002/ 3582, K. 2004/ 394, **KİBB**). "2981 sayılı Kanun'un Geçici 2. maddesi kapsamında olduğunun anlaşılması halinde 1. normal katın imara uygun hale getirilmesi için davalı idareye başvuruda bulunduğu görüldüğünden, bu başvuru üzerine 1. normal katın imara uygun hale getirilip getirilmediği hususunun incelenip araştırılması suretiyle dava konusu işlem hakkında yeniden karar verilmesi gerekmektedir" (D14D., 12.6.2014, E. 2012/ 3138, K. 2014/ 6783, Yayınlanmamıştır).

yine haberi dahi olmadan yapının yıkılabilmesi ihtimalinin güçlü olmasıdır. İfade etmek gerekir ki buradaki tebligat usulü Anayasamızın 35. maddesinde düzenlenen mülkiyet hakkını ihlal eder niteliktedir. Bu tebligat usulü aynı zamanda İmar Kanunu'nun 42/ I. maddesine göre verilecek olan idari para cezaları açısından da geçerli olduğundan önemi daha da artmaktadır. Yukarıda açıklandığı gibi Danıştay'ın, yapı tatil tutanağına karşı dava açılmasını kabul ettiği ve idari yargıda dava sürelerinin hak düşürücü nitelikte olduğu hususları dikkate alındığında tebligatın önemi daha da artmaktadır⁶⁴.

Hakkında yıkım kararı alınan taşınmazın muhatabı, taşınmazın malikidir. Eğer paylı mülkiyete tabi veya elbirliği mülkiyetine konu olan bir taşınmaz ise bütün maliklere bildirim yapılmalıdır⁶⁵. Fakat malik olmayıp taşınmaz üzerinde kiracı, intifa hakkı sahibi vb. hak kapsamında elinde bulunduran kişilere bildirim yapılmaması tek başına iptal sebebi olarak sayılmayıp, tali şekil noksanlığı olarak görülmüştür⁶⁶. Taşınmazı kiracı olarak kullanan kişinin de dava açma hakkının bulunduğu kabul edilmiştir⁶⁷. Yıkım kararının muhatabının doğru tespit edilmesi oldukça önemlidir⁶⁸. Çünkü yıkım kararı, hem ekonomik değeri bakımından hukuki sorumluluğunun olmasının yanında aynı zamanda İK m. 42 ve TCK m. 184 anlamında da sorumluluk doğurmaktadır. Bunların da ötesinde, İK m. 32 gereğince yıkım masraflarının idarece değil, yıkımın muhatabınca karşılanması yasa tarafından öngörülmüştür⁶⁹.

⁶⁴ YEŞİLOVA, Bilgehan, "Tebligat Hukuku Açısından İmar Kanunu'nun 32/ II Maddesinde Düzenlenen Özel Tebligat Usulünün Değerlendirilmesi", **Yaşar Ün. HFD, Aydın Zevkileri'e Armağan**, sy. 8, c. III, 2013, s. 3105. Bu durumun ciddiyetini ortaya koyar nitelikteki bir Danıştay kararında dava açma süresinin öğrenme tarihinden itibaren değil, tutanağın yapı yerine asılması tarihinden itibaren başlayacağı ifade edilmiştir (D14D., 27.3.2014, E. 2013/ 1408, K. 2014/ 4012, Yayınlanmamıştır).

⁶⁵ AKILLIOĞLU, Tekin, "Yıkım Kararlarında Yöntem Sorunları", **AİD**, c. 12, Aralık 1979, sy. 4, s.49.

⁶⁶ D14D., 10.6.2014, E. 2012/ 6589, K. 2014/ 6620, Yayınlanmamıştır.

⁶⁷ "3194 sayılı Kanun hükümleri uyarınca tesis edilen yıkım işleminin, doğrudan yapıya yönelik olarak tesis edilmesi nedeniyle, adına işlem tesis edilen ve yapının maliki olan kişiler dışında, yapıda kiracı olarak bulunanların da yıkım işleminin iptalini istemelerinde meşru, kişisel ve güncel ilişkisi vardır. Dolayısıyla yıkım işleminin iptali istemiyle dava açma ehliyetleri de bulunmaktadır" (D14D., 18.4.2012, E. 2011/ 9654, K. 2012/ 2931, **KİBB**).

⁶⁸ "Uyuşmazlığa konu olayda; yıkım ve para cezası verilmesine dayanak alınan tutanakta davacıya ait olduğu belirtilen bağımsız bölüm ile bilirkişinin davacıya ait olduğunu saptadığı bağımsız bölümün numarasının farklı olduğu, dolayısıyla tutanaktaki tespitlerin davacıya ait yapıya ilişkin olup olmadığının tereddüte yer vermeyecek şekilde açık olmadığı,(...) hukuki isabet görülmemiştir" (D14D., 6.3.2014, E. 2012/ 5745, K. 2014/ 3109, Yayınlanmamıştır).

⁶⁹ YASİN, s. 60.

Eğer taşınmaz malikinın haberi olmaksızın hukuka aykırı bir yapı yapılması söz konusu ise muhatap, yapı sahibidir.

Burada üzerinde durulması gereken temel bir husus yapı tatil tutanağını düzenleyen kişilerin belirli bir niteliği haiz olmasının gerekliliğidir. Söz konusu tutanak, uzman personel tarafından yani imar ve inşaat işleri ile ilgili olan tekniker, mühendis veya memurlar tarafından tanzim edilmelidir⁷⁰.

B. YIKIM KARARININ ONAYLANMASI

İK m. 32/ son maddesine göre, ruhsata bağlanması için veya ruhsata yahut eklerine uygun hale getirilmesi için yapı tatil tutanağına dayalı olarak süre verilen yapılar ile ilgili olarak, ihtarın yerine getirilmemesi durumunda yıkım kararı, belediye encümeni veya il idare kurulu tarafından onaylanarak icra edilir. Encümen veya il idare kurulu yerine İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yahut muadil isimli bir birimin veya belediye başkanının⁷¹ yıkım kararı vermesi hukuka aykırıdır⁷². Ayrıca yıkım kararına karşı yapılacak idari başvurular, yetki ve usulde paralellik ilkesi gereğince yine yetkili olan kurullara yapılmalıdır⁷³. Tutanakta verilen süre dolduktan ne kadar zaman sonra yıkım kararının alınacağı noktasında onay verici kurulların hangi süre

⁷⁰ Örneğin Baz İstasyonlarının yıkımı ile ilgili olarak düzenlenen Yapı Tatil Tutanağı'nda Danıştay: "ruhsatsız ya da ruhsat ve eklerine aykırı yapı hakkında Kanunda öngörülen yaptırımların uygulanabilmesi, ihtilaf konusu imalatın ilgili fen elemanları tarafından açık ve tereddüte yer bırakmayacak şekilde çizim ve fotoğraf gibi, görsel verilere dayalı olarak saptanarak usule uygun şekilde düzenlenecek bir tutanağına bağlanması ile mümkündür." Şeklinde karar vermiştir (D14D., 13.3.2014, E. 2013/266, K. 2014/3517, Yayınlanmamıştır). Aynı yönde D14D., 14.5.2014, E. 2012/6410, K. 2014/5568, Yayınlanmamıştır. Bu konuda mülga 6785 sayılı İmar Kanunu'nun 19. maddesinde; "Ruhsatiye ve eklerine aykırı olduğundan veya ruhsatsız başlanmış bulunmasından dolayı bu Kanuna göre durdurulması lazım gelen yapıların o andaki inşaat durumu belediye fen adamları, bunların bulunmadığı yerlerde belediyece hariçten memur edilmiş ve edilecek sair ehliyetli kişiler tarafından zabıtlarla tespit edilir" denilmekle, tespit işinin en az iki fen adamı tarafından yapılması mecburiyeti konulmuş bulunmaktadır.

⁷¹ D14D., 7.5.2014, E. 2012/1026, K. 2014/5280, Yayınlanmamıştır. D14D., 15.5.2014, E. 2013/94, K. 2014/5656, Yayınlanmamıştır.

⁷² "3194 sayılı Kanunun 32. maddesinde öngörülen usul izlenmeden, yıkım kararı almaya ve para cezası vermeye yetkili olmayan Yapı Kontrol ve İskan Müdürlüğü'nce tesis edilen dava konusu işlemden yetki yönünden hukuka uyarlık, davanın reddi yolundaki İdare Mahkemesi kararında hukuki isabet görülmemiştir" (D14D., 10.10.2012, E. 2012/4962, K. 2012/6897, **KİBB**). Aynı yönde D14D., 16.5.2014, E. 2012/4136, K. 2014/5768, Yayınlanmamıştır. D14D., 17.6.2014, E. 2013/11026, K. 2014/6852, Yayınlanmamıştır. D14D., 22.5.2014, E. 2012/3966, K. 2014/5976, Yayınlanmamıştır. D14D., 14.5.2014, E. 2012/8201, K. 2014/5581, Yayınlanmamıştır. D14D., 27.5.2014, E. 2012/9012, K. 2014/6080, Yayınlanmamıştır.

⁷³ D14D., 20.5.2014, E. 2012/10086, K. 2014/5796, Yayınlanmamıştır.

içerisinde toplanıp bu kararı alacakları noktasında kanun koyucu herhangi bir irade beyan etmemiştir. Burada kurulların halin icabına ve iyiniyet kaidelerine uygun bir sürede toplanarak karar almaları uygun olacaktır⁷⁴.

Usulüne uygun bir yıkım kararının yetkili kurullarca alınabilmesi için şu şartların gerçekleşmiş olması gerekmektedir:

1. Yıkım kararı alınabilmesi için idarece verilen mühletin bitmesi şarttır⁷⁵. Ancak verilen sürenin bitmiş olması şartı, sadece ruhsata bağlanma imkânı olan yapılar için geçerli bir kuraldır. Danıştay vermiş olduğu bir kararında, işyerine ek olarak “sığınak” yapılması hakkında, ilgiliye verilen otuz günlük süre beklenmeksizin yıkım kararının icraya konulmasını usule ve yasaya aykırı görmemiştir⁷⁶. Ruhsata bağlanması mümkün olan bir yapı üzerinde süre kuralına rağmen gerçekleştirilen yıkım, işleme değil, eyleme dayanan bir idari davranış olarak ortaya çıkar ve idare hukukunda fiili yol olarak tavsif edilir⁷⁷. Fiili yol kavramı ise Danıştay’ın eski tarihli bir kararında da belirtildiği gibi: “İdari usul ve esaslar dışında idarece yapılan eylemler “haksız fiil” niteliğinde olup, idari karakter taşımayan bu eylemlerden dolayı ancak adli yargıda dava açılması mümkündür. İdarenin bir kamu hukuku kuralına, yasa, tüzük, yönetmelik gibi bir kural işlem veya bir idari işleme ya da bir yargı kararına dayanmadan hodbehot “haksız fiil” niteliğinde eylemde bulunması mahkeme içtihatlarında ve doktrinde “fiili yol” olarak nitelendirilmektedir”⁷⁸.

Ayrıca 30 günlük süre bitmeden İmar Kanunu’nun 42. maddesinde öngörülen idari para cezaları da kesilerek ilgiliye tebliğ edilemez⁷⁹.

⁷⁴ ERGEN/ BÖKE, s. 282.

⁷⁵ “Belediye encümeni kararında ruhsat alınması için 1 aylık süre verilmesine karşın, davacının bir aylık süre içerisinde 3194 sayılı Kanun’un 22. maddesinde belirtilen belgeler eklenmek suretiyle ruhsat başvurusunda bulunmadığı ve belirtilen süre içerisinde yapının ruhsata bağlanmadığı görülmüş olup, dava konusu yıkım işleminde hukuka aykırılık bulunmadığından, işlemin iptali yolundaki temyize konu İdare Mahkemesi kararında hukuki isabet görülmemiştir” (D14D., 24.6.2011, E. 2011/9985, K. 2011/272, **KİBB**).

⁷⁶ D14D., 21.5.2014, E. 2012/ 5137, K. 2014/ 5911, Yayınlanmamıştır. D14D., 2.4.2014, E. 2012/ 2159, K. 2014/ 4177, Yayınlanmamıştır.

⁷⁷ ERGEN/ BÖKE, s. 283. Fiili yol konusunda bkz. KAPLAN, Gürsel, “İdare Hukukunun Arkaik ve Anakronik Bir Kurumu: “Fiili Yol”, **GÜHFD.**, Haziran-Aralık 2007, c. XI, sy. 1-2, s. 887-918. ÜSTÜN, Gül, “İdarenin Usul Dışı Fiillerinden: Fiili Yol”, **MÜHF - HAD**, c. 13, sy.1-2, 2007, s. 211-224.

⁷⁸ D.10.D, 23.1.1983, E:1992/3686,K:1993/4601 in SAYIN, İsmail Hakkı, **Kamu Personelinin Mali Sorumluluğu**, Ankara, 1999.

⁷⁹ D14D., 3.4.2014, E. 2012/ 6302, K. 2014/ 4274, Yayınlanmamıştır. Aynı yönde D14D.,

2. Yıkım kararının usulüne uygun olarak alınabilmesi için encümen veya il idare kurulunun da yasal koşullara uygun olarak toplanmış olması gerekmektedir⁸⁰.

3. Yıkıma ilişkin olarak verilen kararda, yapının hangi kısmının ne şekilde ruhsata aykırı olduğu yahut neden o yapı ile ilgili olarak ruhsatın alınmasının gerekli olduğuna ilişkin ayrıntılı açıklamalara yer verilmelidir. Ayrıca ilgili kurullarca alınan yıkım kararında yapının yıkılacağı başka bir deyişle “yıkım” ifadesi açıkça belirtilmelidir. Ruhsata uygun hale getirilmediği takdirde binanın yıkılacağı ihtarinin yer aldığı karar, yıkım kararı değildir⁸¹. Fakat bazı durumlarda idare, yıkım kararının kesinleşmesine rağmen son bir ihtarda bulunabilir. Bu ihtar yazısı da tek başına iptal davasına konu edilebilen kesin-yürütülebilir işlem kategorisinde sayılmıştır⁸².

4. Yıkım kararı ve yıkımla ilgili işlemler, malik ile ilgili olarak alınmalıdır.

Buradaki sorunlardan birisi, yıkıma onay vermeye yetkili kurulların yapı malikine verilen süreyi beklemek zorunda olup olmadıklarıdır. Danıştay burada idarenin beklemesinin gerekli olduğunu vurgulamış, fakat malikin verilen süre zarfında ruhsat için başvuruda bulunup bulunmadığına bakılarak karar verilmesi gerektiğini ifade etmiştir⁸³. Bize göre, malike verilen bu süreye idarenin mutlak şekilde riayet etmesi gereklidir. Aksi takdirde idari istikrar ve idarenin işlem ve eylemlerinin öngörülebilirliği gibi temel şeffaflık noktaları zedelenmiş olacaktır.

Belediye encümeni tarafından yıkım kararı verilebilmesi için yapının ruhsata bağlanıp bağlanmayacağı sorunu değerlendirilmelidir. Ruhsata bağlanması mümkün ise yıkım kararı verilmemelidir⁸⁴.

III. YIKIM KARARININ KONUSU

İmar Kanunu'nun 32. maddesine göre alınabilecek bir yıkım kararının ön şartı, ruhsat alınması zorunlu olan taşınmazın bir “yapı” niteliğinde olmasıdır.

2.4.2014, E. 2012/ 5384, K. 2014/ 4172, Yayınlanmamıştır.

⁸⁰ ERGEN/ BÖKE, s. 283.

⁸¹ ERGEN/ BÖKE, s. 283. ÖNGÖREN, Gürsel/ ÇOLAK, Nusret İlker, **İmar Planları, İmar Uygulamaları ve İptal Davaları**, http://www.ongoren.av.tr/pdf/IMAR_PLN_UYG_IPT.pdf, 12.10.2014, s. 140.

⁸² D14D., 24.6.2014, E. 2014/ 809, K. 2014/ 7007, Yayınlanmamıştır.

⁸³ D6D., 10.3.1993, E. 1992/ 358, K. 1993/ 956 in YASİN, s. 73

⁸⁴ D6D., 17.10.2001, E. 2000/ 3289, K. 2001/ 4767 in ERGEN/ BÖKE, s. 276.

Dolayısıyla ilk olarak ortaya konulması gereken husus, yapı kavramının tanımlanmasıdır. Çünkü yapı kavramının tanımlanması, aynı anda özel idari kolluk olarak imar kolluğunun kapsamını belirlemek anlamına gelecektir. İmar kolluğu kapsamında yürütülen denetim faaliyetlerinin uygulanacağı inşâ faaliyetlerin neler olup olmadığı yapı tanımıyla yakından ilgilidir⁸⁵.

Bir yapı hakkında yıkım kararı verilirken, idare öncelikli olarak söz konusu taşınmazın, imar hukuku anlamında “yapı” olup olmadığına baktıktan sonra, İmar Kanunu’nda sayılan istisnalar içerisinde yer alıp almadığını tetkik edip, özel mevzuatta (2981 sayılı İmar Affi Kanunu gibi) ayrıksı bir hüküm olup olmadığını inceleyerek yıkım kararı verip, uygulamaya koyacaktır⁸⁶.

Yapı somut bir inşaat faaliyetinden ibaret değildir. Yapının imar planıyla belirlenmiş imar düzeninde, idarenin imar kolluk yetkilerine bağlı olarak izni, gözetimi ve denetimi altında yapılması, kullanılması, tamir edilmesi, tadilat yapılması ve yıkılması ayrıntılı kurallara bağlanmıştır⁸⁷. Buna göre ilk olarak yapı kavramı, İmar Kanunu’nun 5. maddesinde şu şekilde tanımlanmıştır: “Yapı; karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir”. İmar Kanunu’nun 5. maddesindeki tanıma, İmar Affi Kanunu’nun 4. maddesindeki tanım ilave edilmiştir. Bu tanıma “temel inşaatı tamamlanmış veya sömel betonları dökülmüş olmak şartıyla inşaatına

⁸⁵ ÇOLAK, s. 331. “...Bu durumda; işleme konu imalatların, İmar Kanunu’nda düzenlenen yapı tanımı kapsamında inşa edilip edilmediği ve niteliği saptanmak suretiyle ruhsat gerektirip gerektirmediği, söz konusu imalatların yapı kapsamına girmesi halinde İmar Kanunu uyarınca verilmesi gereken para cezasını (imalatların yapı sınıfı ve grubu, aykırılıktan etkilenen alan, artırım sebepleri her bir yapı için belirlenmeli) açıklığa kavuşturmak üzere, İdare Mahkemesince yerinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılması ve sonucunda hazırlanacak rapor ve dosyadaki bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesi suretiyle yeniden karar verilmesi gerekmektedir” (D14D., 6.5.2014, E. 2012/ 4128, K. 2014/ 5161, Yayınlanmamıştır). D14D., 21.5.2014, E. 2012/ 1126, K. 2014/ 5915, Yayınlanmamıştır.

⁸⁶ D14D., 6.2.2014, E. 2012/ 5380, K. 2014/ 1872, Yayınlanmamıştır. D14D., 3.4.2014, E. 2012/ 3392, K. 2014/ 4314, Yayınlanmamıştır. D14D., 18.2.2014, E. 2012/ 6565, K. 2014/ 2249, Yayınlanmamıştır.

⁸⁷ YAŞAR, Hasan Nuri, **İmar Hukuku**, İstanbul 2008, s. 228. İK m. 21/ 3 hükmüne göre: “Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir” denilerek bu sayılanların ruhsat kapsamında olmadığı ifade edilmiştir. Danıştay ise kentsel sit alanı veya koruma alanı içinde kalan yerlerde tavanların MDF malzeme ile kaplanmasını yapı sayarak hakkında yıkım kararı verilebileceğini ifade etmiştir (D14D., 3.6.2014, E. 2012/ 2486, K. 2014/ 6392, Yayınlanmamıştır).

başlanmış olanlar” ibaresi de eklenmiştir. Bu tanıma binalar, köprüler, tünel, rıhtım, yol, telgraf, telefon, kanalizasyon, elektrik, havagazı ve doğalgaz tesisleri gibi yer altı ve yer üstü tesisleri ilave edilmiştir⁸⁸. Görüldüğü üzere yasa koyucu, yapı kavramını oldukça geniş tutmuştur. Buradaki gaye, kent ve kasabalarla, belediye sınırları içerisinde olsun olmasın bütün yapı faaliyetlerini, mümkün olduğu kadar denetim içerisine sokmaktır⁸⁹.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği⁹⁰ nin 63. maddesinde ise ; “Basit tamir ve tadiller ile korkuluk, pergole ve benzerlerinin yapımı ile bölme duvarı, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak ve benzeri elamanların tamirleri ruhsata tabi değildir. Bunlardan iskele kurmayı gerektirenler için Belediyeye yazılı müracaat edilmesi zorunludur. Bu kapsamda kalmakla birlikte binanın ısı yalıtımını etkileyen işlemler yapılamaz.” şeklindeki düzenleme yer almaktadır⁹¹.

Fakat doktrinde yıkım kararının konusunun “yapı” değil; “bina” olduğunu savunan yazarlar da bulunmaktadır. Örneğin, Ayanoğlu, yıkım kararının konusunu, “ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapı” değil, “ruhsata aykırı veya ruhsatsız bina” olarak belirlemiştir. Yazara göre, imar düzenine aykırılığın yıkım yoluyla giderilmesi noktasında kanun koyucunun yapı-bina ayrımı yapması gereksizdir. Bu nedenle bir yapının yıkım kararına konu olabilmesi için bina niteliğinde olması amaçsal yorum yöntemine göre şart değildir. Bina niteliğinde olmayan yapılar da yıkım kararına konu edilebilir⁹². Aksi yönde görüşü olan Yasin ise gerek özel hukukta gerekse de İmar Hukuku’nda, yapı

⁸⁸ “... yıkıma konu LPG dolun tesisinin, kanopinin (markiz), LPG yeraltı dolun tankının ve üzeri tellerle çevrili alanın, raylar üzerinde gidip gelen yıkama ünitesinin ve oto yıkama tesisinin yapı niteliğinde olduğu, ruhsata tabi olmayan basit tamir ve tadiller sınıfına girmediği, bu yapıların projelerinin onaylanması suretiyle ruhsata bağlanması gerektiği sonucuna varılmıştır” (D14D., 2.4.2014, E. 2012/ 8997, K. 2014/ 4170, Yayınlanmamıştır). Aynı yönde D14D., 11.6.2014, E. 2012/ 5779, K. 2014/ 6637, Yayınlanmamıştır.

⁸⁹ KALABALIK, Halil, **İmar Hukuku**, Ankara 2014, s. 476.

⁹⁰ RG., 2.11.1985, sy. 18916 mükerrer.

⁹¹ Ancak Danıştay, beton duvar, iki adet gölgelik, iki adet duş yeri, etrafi açık üstü kapalı lokanta olarak kullanılan ahşap ve profil demirden kamelya, iskele, gözetleme kulesi, beton çekek yerinin bu yönetmelik hükümleri kapsamında olmadığı ve anılan yapıların kıyı içerisinde olduğundan 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun’un Geçici 2. Maddesi gereğince koruma kapsamında sayılmayıp yıkımı gerektiren bir karar olduğunu ifade etmiştir (D14D., 29.5.2014, E. 2012/ 4255, K. 2014/ 6260, Yayınlanmamıştır). Aynı yönde D14D., 22.4.2014, E. 2012/ 5029, K. 2014/ 5082, Yayınlanmamıştır.

⁹² AYANOĞLU, Taner, **Yapı Hukukunun Genel Esasları**, İstanbul 2014, s. 427-428.

kavramının bina kavramından daha geniş anlam içerdiğini ifade etmiştir. Her bina yapı kabul edilebilir ise de; her yapı bina değildir. Bina, yapının özel bir şeklidir. Buna göre, hem yapı hem bina yıkım kararına konu edilebilir⁹³.

Özel hukukta ise doğrudan bir yapı tanımı yapılmamıştır. Buna mukabil eski Borçlar Kanunu'nun 58. maddesinin başlığı olan “*bina sahibinin sorumluluğu*” başlığı, yeni Borçlar Kanunu'nun 69. maddesinde “*yapı malikinin sorumluluğu*” olarak değiştirilmiştir.

Zevkliler'e göre yapı kavramı şu şekildedir: “*insanların ve hayvanların barınmasına, girip çıkmalarına ya da öteki gereksinimlerini gidermelerine yarayan ve yapay, çevreleri duvar ve benzeri şeylerle çevrilerek ortaya çıkarılan üstü az ya da çok örtülü olan, toprağa bağlı parçasına yapı denir*”⁹⁴.

Eren'e göre ise; “*bir eserin yapı olabilmesi için arza bağlı olması ve insan elinden çıkmış olması*” şarttır⁹⁵.

Yıldırım'a göre ise, yapı kavramı şu şekildedir: “*sadece ana yapılar değil, ana yapıya yapılan ekler, ana yapı üzerindeki değişiklikler, tamirler, ana yapıya bağlı tesisler, temel inşaatına başlanmış veya sömel betonu dökülmüş olmak kaydıyla başlamış inşaatlar da “yapı” olarak değerlendirilir*”⁹⁶.

Çolak ise yapı kavramını, *insan elinin ürünü olan, karada, yer altında veya su altında bulunabilen (havada bulunan tesislerin yapı olarak kabul edilmeyeceği ifade edilmiştir), sabit veya hareketli nitelikte olan, hususi yahut resmi amaçlarla inşa edilen, yapılaşma faaliyeti olan (başlangıç aşamasında, tesislerin tamamlanması sürecinde, tesislere ekler yapılması, değişiklikler yapılması gibi) eserler olarak tanımlamaktadır*⁹⁷.

Ayanoğlu ise yapı kavramını tanımlarken 3194 sayılı Kanundan hareketle, yapı kavramı için iki esaslı unsurun öngörüldüğünü bu unsurların ise; “inşaat” ve “tesisler” olduğunu ifade etmiştir. Yapı tanımına ait bu iki esaslı unsur arasında kavramsal bir ilişki olduğunu, inşaatın asli, tesislerin ise

⁹³ YASİN, s. 75. Aynı yönde ÇOLAK, Nusret İlker, **İmar Hukuku**, İstanbul 2010, s. 440-441. KALABALIK, s. 588-589. KULAK, s. 261. ERGEN/ BÖKE, s. 273-274.

⁹⁴ ZEVLİLER, Aydın, **İmar Kurallarına Aykırı ve Zarar Verici İnşaat**, Ankara 1982, s. 136.

⁹⁵ EREN, Fikret, “Borçlar Kanunu Açısından İnşaat Sözleşmeleri”, İnşaat Sözleşmeleri Semineri, **BATİDER**, Ankara 1996, s. 53.

⁹⁶ YILDIRIM, s. 54.

⁹⁷ ÇOLAK, s. 331-336.

tali derecede olduğunu belirtmiştir. Bu konuda Danıştay ise pergolenin⁹⁸ bina niteliğinde olup olmadığı konusunda aradığı ölçütleri belirlemiştir. Buna göre Danıştay, bir imalatın yapı olarak değerlendirilip değerlendirilemeyeceğini: “...esaslı onarım ve değişiklik sonucunu doğuran ve bina görünümüne etki eden nitelikte olup olmadığı, kapalı alan oluşturup oluşturmadığı, bağımsız bölüm kazanımına yol açıp açmadığı, binanın statik durumunu etkileyip etkilemediği ve niteliği saptanmak suretiyle ruhsat gerektirip gerektirmediği hususlarını açıklığa kavuşturmak üzere, İdare Mahkemesince yerinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılması ve sonucunda hazırlanacak rapor ve dosyadaki bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesi suretiyle karar verilmesi gerekirken, bu yola başvurulmaksızın yapı kapsamında olmayan pergolenin ruhsata tabi olmadığı gerekçesiyle davaya konu işlemin iptali yolunda verilen kararda hukuki isabet görülmemiştir...”⁹⁹ şeklinde ifade etmiştir.

Buradan hareketle yapı kavramı, “herhangi bir eserin yapı sayılması için öncelikle inşaat özelliği taşıması gerekir. Tesisler ise ancak bir inşaat üzerinde gerçekleşen ve onunla bütünleşen ikincil unsurlardandır. Kanun koyucu, “yapı” kavramını fiziksel ve işlevsel bir bütün olarak ele almakta olduğundan, yapılan bir “inşaat” ile bu inşaatla özelliğine göre gerçekleştirilen ilave, değişiklik ve tamirleri kapsamına alan “tesisler”in oluşturduğu “bütün”ü yapı olarak tanımlamaktadır”¹⁰⁰ şeklinde tanımlanabilir.

Bir başka tanım ise: “mühendislik bilimi açısından yapı; kendi ağırlığından, üzerini etkileyen dış yüklerden ve kullanımından ortaya çıkan yükleri taşıyan ve zemine aktaran bir araçtır. Oluşturulan sistemin yapı olarak tanımlanabilmesi için; bütün yapı elemanlarının sonuçtaki birleşmiş şekli ve birbirleri ile ilişkisi, yapıyı etkilemesi beklenen çeşitli türdeki yükleri zemine aktaracak şekilde olmalıdır”¹⁰¹.

⁹⁸ (İtalyanca: Pergola) Belirli bir hat boyunca yanlarına sütun ya da direkler dikilerek sarmaşık bitkilerle donatılmış gölgeli yürüyüş yolu ya da geçittir, <http://tr.wikipedia.org/wiki/Pergola>, 9.3.2015.

⁹⁹ D14D., 21.9.2012, E. 2011/ 9232, K. 2012/ 5970, KİBB. DİDDK., 17.10.2008, E. 2005/ 400, K. 2008/ 1801, KİBB. Aynı yönde, “Dosyada yer alan belge ve görsel veriler incelendiğinde; işleme konu yapının, imar projesinde apartmanın ortak kullanım alanı olarak tahsis edilmiş alan üzerine yapıldığı, sözkonusu yapının ruhsata tabi yapı niteliğinde olduğu anlaşılmış olup; bu nedenle izinsiz ve ruhsatsız olarak yapılan yapının ruhsat ve eki imar projesine aykırı olması, yukarıda yer verilen hükümler uyarınca ruhsata tabi olmayan inşaat işleri kapsamında bulunmaması ve ruhsata bağlanmasına hukuken olanak bulunmaması nedeniyle 3194 sayılı Yasanın 32. maddesi uyarınca yıkımına ilişkin dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmadığından, aksi yöndeki temyize konu İdare Mahkemesi kararında hukuki isabet görülmemiştir” (D14D., 16.4.2014, E. 2012/ 5082, K. 2014/ 4736, Yayınlanmamıştır).

¹⁰⁰ AYANOĞLU, s. 7 vd.

¹⁰¹ YILMAZ, Halil, **Türk Hukukunda Yapı Denetim Kuruluşlarının Hukuksal Sorumluluğu**,

İmar Kanunu'nun 21. maddesinde ise yapı ile ilgili olan hususlar belirtilirken “derz¹⁰², iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat onarımları ile çatı onarımı, kiremit aktarılması ve belediyelerce belirlenecek benzeri onarım ve değişikliklerin ruhsata tabi olmadığı vurgulanmıştır. Bu ibareden de anlaşıldığı üzere sayılan hususlar, yapı olarak kabul edildiği, fakat ruhsata konu yapılmadığı ifade edilmiştir. Bu başlık altında baz istasyonlarının yapı olarak sayılıp sayılmayacağı tartışması olmuş ve Danıştay müstakar kararları ile baz istasyonlarını yapı olarak değerlendirmiştir. Buna istinaden, 406 sayılı Telgraf ve Telefon Kanunu'nun ek 35. maddesinde yer alan; “Elektronik haberleşmeyle ilgili alt yapı oluşumunda kullanılan direk, kule, kulübe, konteynir, anten, dalga kılavuzu, enerji nakil hattı, alt yapı niteliğindeki tesisler gibi her türlü taşınır, taşınmaz mal ve teçhizat, kanun hükümlerine ve Kurum tarafından çıkarılan yönetmeliklere uygun olarak kurulmak ve Kurumdan gerekli izin, ruhsat veya sertifikaları almak şartıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu ve İmar Kanununa dayanılarak çıkarılan yönetmeliklerde belirtilen yapı ruhsatıyesine ve yapı kullanma iznine tabi değildir.” düzenlemesi, 08.01.2010 günlü tarih ve 27556 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Anayasa Mahkemesi’nin E:2006/129, K:2009/121 sayılı kararıyla iptal edilmiştir. Bu durumdan sonra Anayasa Mahkemesi’nin iptal kararından önceki döneme ilişkin olarak yapılan baz istasyonlarının yapı olarak sayılıp sayılmayacağı tartışması doğmuştur. Yukarıda yer alan mevzuat hükümlerinin, Anayasa Mahkemesi kararı ile birlikte değerlendirilmesinden; iletişim hizmeti veren GSM şirketlerinin 5809 sayılı Kanun hükümleri uyarınca, Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumu’ndan aldığı izin, ruhsat veya sertifikaların; sabit telekomünikasyon cihazlarının kurulması ve işletilmesi esnasında, ortamda oluşan elektromanyetik alan şiddetinin limit değerlerine uygunluğunun belirlenmesi, ölçüm yöntemleri ve denetlenmesine yönelik olduğu, izin, ruhsat veya sertifikaların, İmar Kanunu uyarınca alınması zorunlu olan yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinden muafiyet sağlamayacağı, dolayısıyla; GSM şirketlerinin de sabit elektronik

Ankara 2008, s. 161. Danıştay vermiş olduğu yeni tarihli bir kararında “sundurma”nın ruhsata tabi bir yapı olup olmadığı konusunu tartışırken bu tanıma benzer nitelikte bir tanım yapmıştır: “...sundurmanın anılan düzenlemeler uyarınca ruhsata tabi olmadığı kabul edilebilmesi için genel olarak İmar Kanunu’nda düzenlenen yapı tanımı kapsamında inşa edilmemiş, dolayısıyla kapalı alan oluşturmayacak şekilde, güneş ve yağmurdan korunma amacına yönelik olarak ve taşıyıcı unsuru etkilemeyecek nitelikte yapılmış olması gerekmektedir” (D14D., 12.3.2014, E. 2012/ 7259, K. 2014/ 3325, Yayımlanmamıştır).

¹⁰²“ Duvar taşlarının veya tuğlalarının harçla doldurulup üzerinden mala çekilerek düzeltilen aralığı” http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.546b051dd1aea0.83858237, 18.11.2014.

haberleşme cihazlarının kurulabilmesi için, yapı niteliği taşıması şartıyla, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alma zorunluluğunun bulunduğu anlaşılmakta olup, bu nedenle, Anayasa Mahkemesi kararının yürürlüğe girdiği tarihten önce ilgili kurumdan alınan sertifika ile kurulumu tamamlanmış yapı niteliğini haiz baz istasyonları için inşaat ruhsatı hususunda kazanılmış hakkının söz konusu olmayacağı Danıştay tarafından ifade edilmiştir¹⁰³.

Baz istasyonlarının yapı olarak değerlendirilip değerlendirilmemesi kapsamında Danıştay, yukarıda belirtildiği gibi pergoleyi/ verandayı¹⁰⁴ yapı saymamış, fakat prefabrikte şekilde inşa edilen yemekhaneyi yapı sayıp, yıkım kararına konu etmiştir¹⁰⁵. 2863 sayılı Kanun kapsamında olan bir binada ise profil destekler üzerinde eternit kaplamalı inşanın yapı niteliğinde olduğunu kararlaştırmıştır¹⁰⁶.

İmar Kanunu'nun 21. maddesinin devamı niteliğinde olan bir diğer husus da yapı üzerinde yapılan ancak esaslı nitelikte olmayan değişikliklerin yıkıma konu olup olmayacakları sorunudur. Hangi değişikliklerin esaslı, hangilerinin tali nitelikte olduğu vakaya göre değişkenlik arz etse de; yıkım kararının konu unsuru veya sınırının çizilmesi bakımından tespiti son derece önemlidir. Bu husustaki somut düzenleme, mülga 2.11.1985 tarih ve 18916 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Plânlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 16 / 23. maddesinde yapılmıştır. Buna göre: "Basit tamir ve tadil: Yapılarda derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması işlemleri olarak tanımlanmış"; maddenin 24 üncü fıkrasında ise, "Esaslı Tadilat: Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen ve/veya inşaat alanını ve ruhsat eki projelerini değiştiren işlemler" olarak açıklanmış ve esaslı tadilin ruhsata tabi olduğu kuralına yer verilmiştir. İmar hukukunda esaslı nitelikte olmayan eksiklikler, "kabili tecviz hata" olarak tanımlanmış ve yıkım kararının konusu dışında kalmaları gerektiği ifade edilmiştir¹⁰⁷. Danıştay, yıkım kararı verilebilmesi için aykırılığın esaslı olup olmadığının

¹⁰³ D14D., 21.4.2014, E. 2013/ 2160, K. 2014/ 4985, Yayımlanmamıştır.

¹⁰⁴ D14D., 20.5.2014, E. 2012/ 3641, K. 2014/ 5824, Yayımlanmamıştır.

¹⁰⁵ D14D., 16.4.2014, E. 2012/ 894, K. 2014/ 4767, Yayımlanmamıştır. "... ruhsatlı eğitim tesisi olarak faaliyette bulunan taşınmazın mütemmim cüzü olan halı saha için ayrıca ruhsat alınmasına gerek olmadığı gerekçesiyle iptal kararı verilmiş ise de; yukarıda içeriği yer alan Yasa kurallarına göre, halı sahanın ruhsata tabi yapı niteliği taşıdığı, bu nedenle ruhsat alınarak inşa edilmesi gerektiği..." D14D., 24.3.2014, E. 2012/ 765, K. 2014/ 3867, Yayımlanmamıştır.

¹⁰⁶ D14D., 20.2.2014, E. 2012/ 4575, K. 2014/ 2360, Yayımlanmamıştır.

¹⁰⁷ YASİN, s. 100.

tespitini şart koşmuş, esaslı olmayan hatalar için yıkım kararı verilmemesini gerektiğini ifade etmiştir¹⁰⁸.

Burada ortaya konulması gereken temel hususlardan birisi de resmi yapı-özel yapı ayrımıdır. Resmi bina, Planlı Alanlar Tip Yönetmeliği¹⁰⁹'nin 15/ II-20. maddesinde tanımlanmıştır. Buna göre, resmi bina: “*Genel, katma ve özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediye’ye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerdir*”¹¹⁰ şeklinde tanımlanmıştır. Devamındaki fıkrada ise “umumi bina” tanımına yer verilmiştir. Buna göre umumi bina: “*Kamu hizmeti için kullanılan resmi binalarla ibadet yerleri, özel eğitim, özel sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları, otel, özel yurt, işhanı, büro, pasaj, çarşı gibi ticari yapılar, spor tesisleri, genel otopark ve buna benzer umuma ait binalardır*” şeklinde belirlenebilir. Bir yapının resmi veya umumi nitelikte olup olmaması, onun özellikle planlamasının yapılmasında, yapı denetimi ve ceza hukuku anlamında kamu malına verilecek zararın tabi olacağı yaptırımlar konusunda önem arz etmektedir.

Yıkım kararının konusunu oluşturan taşınmazlar belirtilirken dikkat edilmesi gereken temel hususlardan bir diğeri de, taşınmazın 2981 sayılı İmar Affı Kanunu kapsamı içerisinde olup olmaması durumudur. 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun’un 1. maddesinde, bu Kanunun amacının; imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ve ilgili diğer hususları belirlemek olduğu açıklanmıştır¹¹¹.

¹⁰⁸ D14D., 27.2.2014, E. 2013/ 9488, K. 2014/ 2772, Yayımlanmamıştır. D6D., 3.5.1994, E. 1993/ 3323, K. 1994/ 1794, **KİBB**. D6D., 19.10.2010, E. 2008/ 13096, K. 2010/ 9533, **KİBB**.

¹⁰⁹ RG., 2.11.1985, sy. 18916 mükerrer.

¹¹⁰ Vakıf üniversiteleri, idare hukuku anlamında kanunla kurulan kamu tüzel kişilikleri olmalarına rağmen, Danıştay önceki tarihli kararlarında vakıf üniversitelerine ait arazilerin resmi yapı hüviyetinde olmadığına karar vermiştir (D1D., 6.3.1996, E. 1996/ 48, K. 1996/ 51, **KİBB**). Fakat Danıştay, daha sonraki bir kararlarında ise imar planında “vakıf üniversitesi” olarak yer ayrılmasına ilişkin olarak açılan iptal davalarında vakıf üniversitelerine ait binaların AY m. 130 kapsamında resmi bina olduklarını karara bağlamıştır (D6D. 7.12.1999, E. 1998/ 2072, K. 1999/ 6209, **KİBB**, aynı yönde DİDDK, 16.6.2005, E. 2003/ 329, K. 2005/ 2153, **KİBB**).

¹¹¹ D14D., 24.3.2014, E. 2012/ 5911, K. 2014/ 3892, Yayımlanmamıştır.

Belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak konut, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri ve köy halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binası gibi yapılar için yapı ruhsatı aranmaz. Ancak etüt ve projelerinin valilikçe incelenmesi, muhtarlıktan yazılı izin alınması ve bu yapıların yöresel doku ve mimari özelliklere, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 57. maddesinde; "Köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında sadece köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca yapılacak konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile müstemilat binaları yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabi değildir. Ancak, yapı projelerinin fen ve sağlık kurallarına uygun olduğuna dair valilik görüşü alınmasından sonra, muhtarlıkça izin verilmesi ve bu izne uygun olarak yapının yapılması şarttır." hükmü, 58. maddesinde ; "57 nci maddede sayılanlar dışında kalan yapılar ile köy nüfusuna kayıtlı olmayan, köyde sürekli oturmayanlar ve köy nüfusuna kayıtlı olmakla birlikte köyde sürekli oturmayanlar tarafından yapılacak tüm yapılar, yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabidir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni valiliklerce düzenlenir. Bu kapsamda kalan yapılarda ruhsat, proje, fenni mesuliyet ve sürveyanlık hizmetleri hakkında 3030 sayılı Kanun Kapsamında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin ilgili hükümlerine uyulur." hükmü, 64. maddesinde ise; İskân dışı alanlarda yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni, yapının niteliğine göre "3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin" Yapı Ruhsat İşleri başlıklı bölümünde yer alan hükümlere uygun olarak ilgili idarece verilir." hükmü yer almıştır. Bu hükümlerin birlikte değerlendirilmesinden; yerleşik alan tespiti yapılmış köylerde yapılacak konut, tarım, hayvancılık amaçlı yapılar ve müstemilat binalarının ancak valilik görüşü alınmasından sonra muhtarlıkça izin verilmesi ve bu izne uygun olarak yapılması koşuluyla yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabi olmadığı, iskân dışı alanlarda yapılan yapıların ise yapı ruhsatına tabi olduğu anlaşılmaktadır¹¹².

¹¹² "...davacının hisseli olarak mülkiyetinde bulunan taşınmaz üzerinde yapılan yapıların bulunduğu alanın, köy yerleşik alanında bulunup bulunmadığı hususu dava dosyasında yer alan bilgi ve belgelerden anlaşılammakta ise de, söz konusu yapıların köy yerleşik alanında bulunması durumunda, 3194 sayılı Kanun'un 27. maddesi ile Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 57. maddesinde aranan, valilik görüşü ile muhtarlık izninin olmaması, iskan dışı alanda bulunması durumunda ise Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 64.

IV. YIKIM KARARININ SEBEP UNSURU

Yıkım kararının sebep unsuru 32. maddede: ” ...ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı...” şeklinde ifade edilmiştir. Bu durumda geçerli bir yıkım kararı verilebilmesi için idare açısından “bağlı yetki” kuralının geçerli olduğunu söylemek mümkündür. Maddenin yukarıda zikredilen ibaresinden çıkartılan sebebe dair hususlar genel olarak şu şekilde sıralanabilir¹¹³:

- Ruhsatsız başlanan yapıyı tamamlanmamış veya tamamlanmakla birlikte yapı kullanma izni alınmamış yapı,
- Ruhsatlı başlanmış olmakla birlikte ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapımına devam edilen ve yapıyı bitmemiş yapı,
- Ruhsatlı yapılmış ve yapı kullanma izni alınmış ya da tadilat ruhsatı alınmasına rağmen ilave, değişiklik ve tamiratların bu ruhsata aykırı olarak yapılmasıdır.

Yetkili merciler tarafından verilecek yıkım kararından önce ilgili otoritelerce “yıkım sebebi”nin gösterilmesi zorunludur¹¹⁴. Geçerli bir yıkım

maddesi uyarınca yapı ruhsatına tabi olması nedeniyle, ruhsatsız olan, ruhsata bağlanması mümkün olmayan ve muhtarlık izni ile valilik görüşü bulunmayan yapıların 07.04.2011 tarihli ve 13.06.2011 tarihli tutanaklarla usulüne uygun şekilde tespiti sonrasında tesis edilen işlemde bu yönüyle de hukuka aykırılık bulunmamaktadır” (D14D., 18.3.2014, E. 2012/ 4938, K. 2014/ 3647, Yayınlanmamıştır). Aynı yönde D14D., 13.5.2014, E. 2012/ 4245, K. 2014/ 5527, Yayınlanmamıştır. D14D., 13.2.2014, E. 2012/ 2905, K. 2014/ 2109, Yayınlanmamıştır. D14D., 8.5.2014, E. 2012/ 6942, K. 2014/ 5408, Yayınlanmamıştır. “davacı tarafından inşa edilen yapının bulunduğu parselin Türkeli İlçesi, Kuz Köyü’ne ait köy yerleşik alan sınırları dışında olduğu dikkate alındığında, davacının söz konusu parselde inşa etmiş olduğu yapının, yukarıda yer verilen Plansız Alanlar Yönetmeliği’nin 58. maddesinde belirtilen kurallar gereğince ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 32. maddesi hükümlerine göre yapı ruhsatı almasının zorunlu olduğu görülmektedir” (D14D., 15.5.2014, E. 2012/ 4112, K. 2014/ 5655, Yayınlanmamıştır). D14D., 9.4.2014, E. 2012/ 3352, K. 2014/ 4456, Yayınlanmamıştır.

¹¹³ AYANOĞLU, s. 359.

¹¹⁴ “...dava konusu işlemin dayanağı 6.9.2010 günlü yapı tatil tutanağı ile, işleme konu yapıda ruhsat ve eklerine aykırı kısımların niteliğine ilişkin, aykırılıkları açık ve somut olarak ortaya koyan belirlemelere, verilere yer verilmeden, yapının 1. ve 2. bodrum katlarının ruhsatına uygun kullanılmadığının tespit edilerek, bu tespite dayalı olarak yapının yıkımına ilişkin encümen kararının alındığı anlaşılmaktadır. Bu durumda, dava konusu yıkım işleminin “yapıya” yönelik olarak tesis edilmesi ve ruhsatsız ve/veya ruhsata aykırı yapı nedeniyle imalatı yapmayan yapı sahibi, kiracısı veya bu kişilerin dışında yapı ile ilgisi bulunmayan kişi adına işlem tesis edilmesinin, işlemi sadece bu nedenle sakatlamayacağı açık ise de, 3194 sayılı Yasaya uygun düzenlenmeyen tutanağa dayalı olarak tesis edilen dava konusu encümen kararında hukuka uyarlık bulunmadığından, işlemin iptali yolundaki İdare Mahkemesi kararında sonucu itibarıyla isabetsizlik görülmemiştir” (D14D., 7.5.2014, E. 2012/ 387, K.

kararından söz edilebilmesi için, sadece nihai yıkım kararında değil, yıkım kararının mesnedini oluşturan yapı tatil tutanağında da yıkıma sebep teşkil eden hususlara açıklık getirilmesi gerekmektedir. Yapı tatil tutanağı tanzim edilirken, binanın mevcut durumu, ruhsat ve aykırılıkların neler olduğu inşaatın “o andaki durumu”nun somut ve ayrıntılı bir biçimde belirlenmesi, yıkım işleminin sebep unsurunun gerçekleşmesi açısından şarttır¹¹⁵. Buradaki “somut” kelimesinden anlaşılması gereken temel kavram, aykırılığın teknik olarak kroki biçiminde açıklanması ve aykırılığın yüzölçümü ile metrekaresi olarak ifade edilmesidir¹¹⁶. Çünkü yapı tatil tutanağının belirsiz ifadelerle düzenlenmiş olması, nihai yıkım kararının istinad ettiği hususları belirsiz bırakacak ve idari işlem sebep unsuru bakımından sakat hale gelecektir. Bunların yanı sıra mimari projeye aykırılıkların da belirtilmiş olması gerekmektedir¹¹⁷.

V. REZERV YAPILAR, RİSKLİ YAPILAR VE BU YAPILAR ÜZERİNDEKİ YIKIM UYGULAMALARI

Son zamanlarda imar hukukuna ilişkin en güncel başlıklardan bir tanesi de kentsel dönüşüm kavramıdır. Özellikle Türkiye'nin fiziki açıdan büyük bir kısmının deprem, tabii afetler veya diğer etkenlerden dolayı tehdit altında olması; bunların dışında da oldukça çarpık kentleşmiş olmasından kaynaklı olarak yasa koyucu tarafından var olan kentleşme sorunlarına kısa ve etkili bir çözüm geliştirebilmek için bir takım “operasyonel” nitelikte düzenlemeler yapılmıştır. Bu konuda yapılan 31.5.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, başta temel haklardan olan mülkiyet hakkı bakımından anayasa hukuku, düzenleme yetkisi ve sınırlar bakımından idare hukuku, sınırlı aynı hak tesisi ve sair hükümlerden dolayı da medeni hukuk açısından tartışmalı olan bir kanun niteliğindedir. Türkiye gibi dinamik bir ülkede var olan hukuk sisteminin de eksiklikleri (yargılama süreçlerinin yavaşlığı, yargılama maliyeti vs) dikkate alındığında bu sorunun daha pratik yasalarla çözümlenmek istenmesi doğaldır. Ancak

2014/ 5245, Yayınlanmamıştır. Aynı yönde D6D., 16.4.2008, E. 2007/ 8640, K. 2008/ 2358, KİBB. D14D., 16.4.2014, E. 2012/ 4400, K. 2014/ 4743, Yayınlanmamıştır.

¹¹⁵ D14D., 1.6.2011, E. 2011/ 5192, K. 2011/ 5, KİBB. D14D., 22.4.2014, E. 2012/ 4904, K. 2014/ 5094, Yayınlanmamıştır. D14D., 13.5.2014, E. 2012/ 283, K. 2014/ 5510, Yayınlanmamıştır. D14D., 16.4.2014, E. 2012/ 894, K. 2014/ 4767, Yayınlanmamıştır.

¹¹⁶ D14D., 5.2.2014, E. 2012/ 6559, K. 2014/ 1609, Yayınlanmamıştır. D14D., 5.2.2014, E. 2012/ 6767, K. 2014/ 1611, Yayınlanmamıştır. D14D., 5.2.2014, E. 2012/ 6345, K. 2014/ 1608, Yayınlanmamıştır.

¹¹⁷ D14D., 3.7.2014, E. 2012/ 3953, K. 2014/ 73119, Yayınlanmamıştır.

çözüm bulunurken kamu yararı ile bireysel yarar ve aynı zamanda temel hak olan mülkiyet hakkı arasında ölçülü bir yaklaşım sergilemek idarenin yükümlülüğüdür¹¹⁸.

A. REZERV ALANLAR VE REZERV YAPILAR

6306 SK m. 2/ c maddesinde, Rezerv yapı alanı; “Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda **yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere**, TOKİ’nin veya İdarenin (Büyükşehir Belediyesi/ Belediye/ İl Özel İdaresi) talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı-ÇŞB) belirlenen alanları” olarak tanımlanmıştır.

Bir yerin rezerv yapı alanı olarak belirlenmesi, idari işleyiş süreci içerisinde şu şekilde cereyan etmektedir¹¹⁹:

1. ÇŞB, re’sen yahut TOKİ, Büyükşehir Belediyeleri, Klasik Belediyeler veya İl Özel İdaresi’nin başvurusu ile veyahut da malik/ maliklerin başvurusu üzerine¹²⁰ bu başvuruyu değerlendirip olumlu kanaate ulaşırsa rezerv yapı alanı olarak öngörülen yer ile ilgili olarak bir dosya hazırlar¹²¹,

2. Maliye Bakanlığı’ndan 30 (otuz) gün içerisinde verilmek üzere uygunluk görüşü istenir,

¹¹⁸ Kanunun eleştirisi hakkında daha detaylı bir değerlendirme için bkz. ŞAHİN, Cenk, “**Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanuna Yönelik Bazı Eleştiriler**”, in Kentsel Dönüşüm Hukuku, Edit. ŞAHİN, Melikşah/ ŞAHİN, Cenk, İstanbul 2013, s. 49 vd.

¹¹⁹ OY, Osman, **Kentsel Dönüşüm Kapsamında Rezerv Yapı Alanı-Riskli Alan ve Riskli Yapılar**, İstanbul 2014, s. 65 vd.

¹²⁰ “Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir. Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunulabilmesi için; bu talebin, talebe konu taşınmazların maliklerinin tamamının muvafakati ile yapılması ve bu taşınmazların yüzölçümlerinin yüzde yirmibeşinin mülkiyetinin, geliri dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere, Bakanlığın uygun gördüğü, bağlı veya ilgili kuruluşuna veyahut da İdareye veya TOKİ’ye devrine muvafakat edilmesi gerekir” (6306 Sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği m. 4/2-c).

¹²¹ Bir yerin rezerv yapı alanı olarak ilan edilmesi talep ediliyor ise talep edenin ÇŞB olması halinde ÇŞB tarafından; değil ise başvuru BŞB, Belediye veya İl Özel İdaresi tarafından bir dosya hazırlanması zorunludur. Hazırlanan dosyanın muhtevasında ise: alanda bulunan kamuya ait binaların listesi, alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı halihazır harita, uyu görüntüsü veya ortofoto haritası olmak zorundadır (OY/ NAZİK, s. 66 vd). Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapılarda Kanun kapsamında öncelikle maliklerce uygulama yapılması esastır. Kanun kapsamında yapılacak bu uygulamalara ilişkin iş ve işlemlerde ilgili kurum maliklere yardımcı olmakla yükümlüdür (6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği m. 15/1).

3. Görüşün ardından dosya, Bakanlar Kurulu'na gönderilir. Eğer Bakanlar Kurulu talebi uygun görürse alanın, rezerv yapı alanı olarak ilan edilmesine karar verir.

Rezerv yapı alanlarında, kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere;

a) Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri,

b) Riskli alanlarda ve bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet etmeyen kişilere satışı yapılabilecek her türlü yapı ile gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama, yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir¹²².

Eğer bir yer rezerv yapı alanı olarak ilan edilir ise bu alan üzerindeki taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki planı resen yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya ÇŞB yetkilidir¹²³.

B. RİSKLİ ALANLAR VE RİSKLİ YAPILAR

1. Kavram ve Yasal Çerçeve

Riskli alan kavramı, 6306 sayılı Kanununun 2/ ç maddesinde, “zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık¹²⁴ veya İdare¹²⁵ tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı” ifade eder. Riskli yapı kavramı ise (m. 2/ d); “riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı” ifade etmektedir.

Riskli alan ve yapının nasıl tespit edileceği ile sürecin nasıl ilerleyeceğine ilişkin temel hususlar, 6306 sayılı Kanuna İstinaden Çıkarılan Uygulama Yönetmeliği ile ayrıntılı bir biçimde izah edilmiştir¹²⁶. Buna göre:

¹²² 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği m. 4/ 4, RG, sy. 28498, 15.12.2012.

¹²³ 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği m. 18/2-a ve b.

¹²⁴ Bakanlık'tan kasıt, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'dır. (6306 SK m. 2/ a)

¹²⁵ İdare'den kasıt ise “Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini” ifade eder.(6306 SK m. 2/ b)

¹²⁶ 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği, RG, sy. 28498, 15.12.2012.

1. Riskli alan olarak ilan edilecek bölgenin en az 15.000 metrekare olması şarttır. Ancak ÇŞB, gerekli görür ise bu oranın altındaki bir yeri de riskli alan ilan edebilir.

2. Bir yerin riskli alan olarak ilan edilebilmesi ancak ÇŞB tarafından re'sen, TOKİ veya ilgili belediyeler veya il özel idareleri tarafından yahut da taşınmazın malik veya maliklerince yapılacak şahsi başvuru ile mümkündür. Eğer alan malik/ maliklerce riskli alan edilmesi isteniyorsa veya TOKİ yahut da ilgili il özel idareleri ve belediyelerce riskli alan ilan edilmesi talepli ise mutlaka Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'ndan (AFAD) 15 gün içerisinde görüş alınması gerekmektedir. AFAD'tan görüş alınması hem ÇŞB hem de diğer muhatapları açısından mutlak bir zorunluluktur.

3. Başvuru ister ÇŞB isterse de diğer muhataplarınca yapılsın mutlaka aşağıdaki bilgi ve belgelerin bulunması gerekmektedir:

a) Alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair teknik raporu,

b) Alanda daha önceden meydana gelmiş afetler varsa, bunlara dair bilgiler,

c) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı sınırlandırma haritasın, varsa uygulama imar planın,

ç) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesi,

d) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto¹²⁷ haritası,

e) Zemin yapısı sebebiyle riskli alan olarak tespit edilmek istenilmesi halinde yerbilimsel etüd raporu,

f) Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeler,

4. Bu şartlar tamam ise ÇŞB kararı ve Bakanlar Kurulu onayı ile riskli alan ilanına karar verilir.

Riskli yapılar, ÇŞB tarafından, Büyükşehir Belediyeleri, Klasik Belediyeler veya İl Özel İdareleri tarafından yahut da Bakanlık tarafından lisanslandırılmış diğer kuruluşlar¹²⁸ tarafından tespit edilir.

¹²⁷ Ortofoto Harita, üzerine harita kenar bilgileri, gridler, eş yükseklik eğrileri, yer ve mevki isimleri ve benzeri kartografik bilgilerin eklendiği ortofoto görüntülere verilen isimdir. http://tr.wikipedia.org/wiki/Ortofoto_harita, 22.3.2015.

¹²⁸ 1) Kamu kurum ve kuruluşları,
2) Üniversiteler,

Riskli yapı kavramının konusunun ne olduğu yönetmelikte tanımlanmıştır. Buna göre, kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar hakkında yapılır. İnşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metruk olması veya bir kısmının yıkılması sebepleriyle yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilmez.

Riskli yapı tespitine ilişkin raporların bir örneği, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde, tespiti yapan idarece veya lisanslandırılmış kurum veya kuruluşça, tespite konu yapının bulunduğu ildeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne gönderilir. Raporlar Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce incelenir ve herhangi bir eksiklik tespit edilmesi halinde gerekli düzeltmeler yapılmak üzere raporu düzenleyen kurum veya kuruluşça iade edilir. Yapılan incelemede raporlarda herhangi bir eksiklik yok ise, riskli yapılar, müdürlükçe en geç on iş günü içinde, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Müdürlükçe veya riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazı inceleyen teknik heyetçe, riskli yapı tespit raporunda tespit edilen eksikliklerin tamamının, raporu düzenleyen kurum veya kuruluşça bildirildiği tarihten itibaren otuz gün içinde düzeltilmesi ve raporun müdürlüğe sunulması zorunludur.

İlgili tapu müdürlüğüne, tapu kütüğüne işlenen belirtmeler, riskli yapı tespitine karşı tebligat tarihinden itibaren on beş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne itiraz edilebileceği, aksi takdirde idarece verilecek süre içinde riskli yapının yıktırılması gerektiği de belirtilmek suretiyle, aynî ve şahsî hak sahiplerine 7201 sayılı Tebligat Kanununa göre tebliğ edilir ve yapılan bu tebligat yazılı olarak veya elektronik ortamda Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne bildirilir. Tapuda kayıtlı malikin ölmüş olması hâlinde, Bakanlık veya Müdürlük tebligat işlemleri için Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre mirasçılık belgesi çıkartmaya yetkilidir.

3) Sermayesinin en az yüzde kırkı kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan şirketler,

4) Depremden korunma, deprem zararlarının azaltılması ve deprem mühendisliğinin gelişmesine katkıda bulunmak gibi konularda faaliyet gösteren sivil toplum kuruluşları,

5) 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre Bakanlıktan izin belgesi almış yapı denetimi kuruluşları ile laboratuvar kuruluşları,

6) 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, inşaat, jeoloji ve jeofizik mühendisleri odalarına büro tescilini yaptırmış kurum ve kuruluşlar (Yön. m. 6/ 1-c).

Riskli yapı tespitine karşı malikler veya kanunî temsilcileri tarafından on beş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne verilecek bir dilekçe ile itiraz edilebilir.

Riskli yapının bulunduğu ilde itirazı değerlendirecek teknik heyetin teşkil edilmemiş olması halinde, itiraz dilekçeleri ile itiraz edilen tespiti ilişkin raporlar, riskli yapının bulunduğu yerdeki müdürlükçe, o il için yetkilendirilmiş teknik heyetin bulunduğu ildeki müdürlüğe gönderilir. Riskli yapı tespitlerine karşı yapılacak itirazları değerlendirmek üzere, ihtiyaca göre Bakanlıkça gerekli görülen yerlerde yeteri kadar teknik heyet teşkil edilir. Teşkil olunacak her bir teknik heyet için; yükseköğretim kurumlarından ilgili meslek alanlarında, en az yardımcı doçentlik kadrosuna atanmış öğretim üyeleri arasından, üniversite rektörlerince belirlenecek dört adet asıl ve dört adet yedek üyenin bilgileri talep olunur. Öğretim üyelerine ilişkin bilgiler, talep tarihinden itibaren en geç on beş gün içerisinde Bakanlığa bildirilir. Teknik heyet, üniversitelerden bildirilen dört üye ile en az ikisi inşaat mühendisi olmak üzere, Bakanlık teşkilâtında görev yapan üç üyenin iştiraki ile yedekleri ile birlikte yedi üyeli olarak teşkil ettirilir. Bakanlıkça iki yılda bir ocak ayında teknik heyet üyelikleri yenilenir. Yeni üyeler görevlendirilinceye kadar mevcut üyeler görevine devam eder. Görev süresi dolan üye tekrar görevlendirilebilir¹²⁹. Teknik heyet, itiraz dilekçesinde gösterilen itiraz sebebi ile bağlı olmaksızın riskli yapı tespit raporunun Kanuna ve kanuna uygun çıkartılan yönetmeliğe uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını inceler. Teknik heyet toplantısı sonunda alınan kararlar, gerekçeleri belirtilerek yazılır, başkan ve üyelerce imzalanır. Kararlar Bakanlığa, tespiti yapan veya yaptıran idareye ve itiraz edene bildirilir.

¹²⁹ Yön. m. 10: “1) Teknik heyetin ilk toplantısında üyeler aralarından birini başkan olarak seçer.

(2) Teknik heyetin idarî ve teknik hizmetleri, teknik heyetin bulunduğu ildeki Müdürlükçe yürütülür. Teknik heyetin gündemi Müdürlükçe hazırlanır.

(3) Teknik heyet, görüşülecek dosya sayısı ve olağanüstü durumları da göz önüne alarak, ayda en az bir defa toplanır. Müdürlük, gerekli gördüğünde teknik heyeti olağanüstü toplantıya davet edebilir. Toplantının yeri, günü ve saati ile gündemindeki konular, Müdürlükçe en az yedi gün önceden üyelere bildirilir.

(4) Teknik heyet, en az beş üyenin iştiraki ile toplanır ve toplantıya katılan üyelerin çoğunluğu ile karar alır; oyların eşitliği hâlinde, Başkanın taraf olduğu görüş çoğunlukta sayılır.

(5) Teknik heyet tarafından gerek görülmesi hâlinde, diğer kamu kurum ve kuruluşlardan uzmanlar, oy hakları olmaksızın görüşleri alınmak üzere toplantılara davet edilebilir.

(6) Gündemdeki konu kendisi veya üçüncü dereceye kadar kan ve kayın hısımları ile ilgili bulunan veyahut gündemdeki konu ile herhangi bir şekilde menfaat münasebeti bulunan üye, teknik heyet toplantısına katılamaz ve oy kullanamaz”.

Riskli yapı tespitinin, itiraz üzerine değişmesi halinde, durum aynı şekilde ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

Bu işlemlerin bitiminin ardından riskli olduğu tespit edilen yapıların yıkım süreci başlar. Yıkımın nasıl yapılacağı ise Yönetmeliğin 8. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre: Riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazın reddedilmesi veya riskli yapı tespitine itiraz edilmemesi suretiyle, riskli yapı tespitinin kesinleşmesi halinde müdürlük, gerekli tebligatların yapılmasını ve riskli yapının yıktırılmasını idareden (belediye/ il özel idaresi) ister. Bundan sonra ise yapılması gereken işlemler zincirleme olarak şöyle sıralanır:

1. Belediye veya İl Özel İdaresi, altmış günden az olmamak üzere süre vererek riskli yapıların yıktırılmasını yapı maliklerinden ister. Maliklere yapılacak tebligatta, riskli yapıyı kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi kullananlara tahliye için malik tarafından bildirim yapılması gerektiği belirtilir.

2. Yıkım ruhsatı; yapı maliklerinden biri veya birkaçının veya bunların vekillerinin müracaatı üzerine, yıkılacak yapının tahliye edildiğine ve elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin kapatıldığına dair ilgili kurum ve kuruluşlardan alınmış belgelerin sunulmasına ve yıkım sorumlusu olarak statik fenni mesulün belirlenmesine istinaden, maliklerin muvafakati aranmaksızın altı iş günü içerisinde düzenlenir.

3. Verilen atmış günlük süre içerisinde riskli yapıların yıktırılıp yıktırılmadığı mahallinde belediye veya il özel idaresince kontrol edilir ve riskli yapılar, malikleri tarafından yıktırılmamış ise, yapının idarî makamlarca yıktırılacağı belirtilerek, otuz günden az olmak üzere ek süre verilerek tebligatta bulunulur.

4. Yetkili belediye veya il özel idaresince verilen en az 60 ve en az 30 günlük sürelerle rağmen riskli yapıların maliklerince yıktırılmaması hâlinde, riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmemesi ve verilen hizmetlerin durdurulması ilgili kurum ve kuruluşlardan istenir ve maliklere verilen süreler içinde riskli yapıların yıktırılmadığı mahallin en büyük mülki idare amirine bildirilir.

5. Bu şekilde maliklerince yıktırılmayan riskli yapıların tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafı öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahalli idarelerin de iştiraki ile mülkî amirler tarafından yapılır veya yaptırılır.

2. Değerlendirme

6306 sayılı Kanunda yer alan riskli yapı ve rezerv alan kavramları genel olarak yukarıdaki gibi izah edilebilir. Kanun ile ilgili olarak anlattığımız konu çerçevesindeki eleştiriler ise şöyle izah edilebilir:

- Kanunun genel ruhundan anlaşıldığı üzere yıkım kural güçlendirme ise istisnadır. Oysaki yıkımı gerektirmeyecek nitelikte, ancak küçük tadilatlarla kullanılabilir vasıflarda olan yapıların da Kanun kapsamında yıkım kararı içerisine sokulabilmesi, mülkiyet hakkının özü ile bağdaşmamaktadır. Kanunun genel sistemi içerisinde malik veya malikleri yıkıma özendirici hükümler yerine var olan yapıyı muhafaza edici, yenileştirerek sağlamlaştırıcı hükümlerin dercedilmesinin daha uygun olacağı kanaatindeyiz. Zira kanunun isminde “dönüştürme” ibaresi geçmekte, ayrıca da kanunun amaç maddesi ile olan 1. maddesinde: “...sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere...” denilerek iyileştirme ve yenilemelere esaslı vurgu yapılmaktadır. Ancak kanunun muhteviyatı tarandığında bu ibareler sadece 6/ 8 maddesinde geçmektedir¹³⁰.

-6306sayılıKanunun2/bmaddesinderiskli alanveyapınınbelirlenmesinde kural olarak yetkinin ÇŞB’ye ve “Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyeleri”ne ait olduğu ifade edilmiştir. Yetki, Anayasamızın 6. maddesine göre yasal olmak zorundadır. Yasadaki bakanlık tarafından yetkilendirilmesi halinde ibaresinden kast edilen temel konunun yetki devri olduğu anlaşılmaktadır. Kamu hukukunda yetkinin kanundan kaynaklanması ve kimin tarafından kullanılacağına kanunla belirlenmesi, kamu hizmetinin düzenli ve devamlı biçimde yürütülmesi gereksiniminden kaynaklıdır¹³¹. Yetki devrini çerçeve olarak tanımlayan temel yasa hükmü, 3056 sayılı Kanunun 32. maddesidir. Bu hükme göre yetki devri şu şekilde tanımlanmıştır: “Başbakan, Başbakanlık Müsteşarı ve Başbakanlık Teşkilatının her kademedeki yöneticileri, gerektiğinde sınırlarını yazılı olarak açıkça belirtmek şartıyla yetkilerinden bir kısmını astlarına devredebilirler. Yetki devri, yetki devreden amirin sorumluluğunu kaldırmaz”. Burada dikkat edilirse yasa hükmü, “sınırlarını yazılı olarak açıkça belirtmek” şartına bağlamak suretiyle, yetkinin devredilebileceğini ifade etmiştir. Gerek somut yetki devrinde gerekse de soyut yetki devrinde, bir çerçevenin çizilmesi yetkiyi devralacak olan idarenin hareket alanının etraflıca belirlenmesi, yetki

¹³⁰ ŞAHİN, s. 56.

¹³¹ AKYILMAZ, Bahtiyar/ SEZGİNER, Murat/ KAYA, Cemil, *Türk İdare Hukuku*, Ankara 2014, s. 196.

karmaşasını önleyecek en önemli tedbirdir. Nitekim Anayasa Mahkemesi 4925 sayılı Karayolu Taşıma Kanunu'nun 35. maddesinde düzenlenen “Bakanlık, bu kanun gereğince yerine getirmekle yükümlü olduğu görev ve yetkilerin tamamını veya bir kısmını devredebilir” hükmünü anayasaya aykırı bularak iptal etmiştir¹³². Bu konuda merkezi idarenin bir parçası olan Bakanlığın yerel yönetimlerden destek alması temel bir ihtiyaçtır. Ancak buradaki temel sorun yetkilendirilebilecek olan belediyelerin sadece büyükşehir kapsamında olan ilçe belediyeleri olması, bu kapsamda olmayan belediyelerin ise değerlendirme dışında kalmasıdır. İçişleri Bakanlığı'nın yayımladığı 2015 yılı verilerine göre¹³³ toplam 30 büyükşehir, 519 büyükşehir ilçe belediyesi; 51 il belediyesi, 796 ilçe ve belde belediyesi bulunmaktadır. Bu mantıktan hareketle Türkiye’de toplam 847 belediye ÇŞB’nin yetki kapsamının dışında kalmaktadır.

Anılan madde ile ilgili olarak Anayasa Mahkemesi’ne ana muhalefet partisi tarafından yapılan başvuru reddedilerek düzenleme anayasaya uygun görülmüştür. Anayasa Mahkemesi’nin uygunluk gerekçesinde: “*Kanun’un 2. maddesinin (1) numaralı fıkrasının dava konusu ibareyi de içeren (b) bendinde, “...idare”nin “Bu Kanunun uygulanmasında” neyi ifade ettiği tanımlanmış; 6. maddesinin (12) numaralı fıkrasında ise Bakanlığın, “bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak” TOKİ’ye veya “idare”ye yetki verebileceği belirtilmiştir. Anılan iş ve işlemlerin neler olduğu ise Kanun’un “Uygulama” başlığını taşıyan ikinci bölümünde açıklanmıştır. Söz konusu bölümde yer alan 3., 4., 5. ve 6. maddelerde, Kanun kapsamında yapılacak iş ve işlemler, sırasıyla “tespit, taşınmaz devri ve tescil”, “tasarrufların kısıtlanması”, “tahliye ve yıktırma” ve “uygulama işlemleri” olarak sayılmış ve ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Buna göre, iptali istenen ibare uyarınca Bakanlık, büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerine ancak Kanun’da belirtilen bu iş ve işlemlere ilişkin yetki verebilecektir...*” hususlarına değinilmiştir.

- Tahliye ve yıktırma işlemlerinin muhatabının kim/ kimler olacağı 6306 sayılı Kanunun 5/ 1-2 maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre yıkım veya tahliyenin muhatapları;

- a. Malikler,
- b. Kiracılar,
- c. Sınırlı ayni hak sahipleri,

¹³² AYM, 8.11.2012, E. 2012/ 27, K. 2012/ 173, RG., 28.3.2013, sy. 28601.

¹³³ <https://www.e-icisleri.gov.tr/Anasayfa/MulkiIdariBolumleri.aspx>, 24.3.2015.

d. Bu sayılanlar kapsamında olmayıp da taşınmazı kullanan kişiler (gecekondu sahipleri).

Buna göre yukarıda sayılan kişilere konut veya işyeri tahsisi yahut kira yardımı yapılabileceği ifade edilmiştir. Buradan anlaşılacağı üzere yardım yapmak, idarenin serbest takdir yetkisine bırakılmıştır¹³⁴. Ancak yukarıda sayılan gruplardan olan gecekondu sahiplerine ilişkin olarak kira yardımı ve tahsis yapılmasına ilişkin hususlar, enkaz bedelinin ödenmesi gibi konuların ÇŞB'nin önerisi ve Bakanlar Kurulu tarafından karara bağlanacağı ifade edilmiştir.

Bu izahtan anlaşılacağı üzere, gecekondu sahiplerine ilişkin olarak yapılan düzenleme kesin ve çerçeveli olmayıp, tamamen sayılan idarelerin takdirine bırakılmıştır. Ayrıca gecekondu inşaat halinde olursa bu imkândan istifade edemeyecektir (Uygulama Yön. m. 16/1). Örneğin, gecekondu sahibi olan kişi ile malik olan kişinin elde edeceği mali haklar bakımından bir farklılık olacak mıdır? Burada kanun koyucunun “taşınmazı kullanan kişiler”den ne anladığı açık olarak ifade edilmelidir. Örneğin orman arazisini işgal eden veya özel mülkiyet üzerinde şağil konumunda olan kişiler bu kapsamda mıdır? Taşınmazı kullanan kişiler ibaresinden, taşınmazı her ne surette olursa olsun kullanan kişileri mi anlamalıyız? Bu konuda idarenin herhangi bir surette (elektrik, su vs) tasarrufta bulunmuş olması bir şart mıdır¹³⁵?

- Bir diğer tartışmalı nokta ise yıkımdan sonra yapılacak mali yardımın kapsamıdır. Buna göre, kira yardımının nasıl yapılacağı uygulama yönetmeliğinde ayrıntılı olarak tarif edilmiştir¹³⁶. Buradaki eleştiriyeye değer

¹³⁴ DORU, Seyit Rasim, “**6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanları Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’a İlişkin Değerlendirme**”, in Kentsel Dönüşüm Hukuku, Edit. YASİN, Melikşah/ ŞAHİN, Cenk, İstanbul 2013, s. 164.

¹³⁵ Aynı yöndeki eleştiri için bkz. DORU, s. 169.

¹³⁶ **6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği m. 16/1**: “Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir. Kira yardımı aylık 600 Türk Lirasını geçemez. Yardım süresi riskli alan dışındaki riskli yapılarda 18 ay ve Kanun kapsamında anlaşma yolu ile kamulaştırılan yapılarda 5 aydır. Riskli alanlarda kira yardımı süresi 36 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenir. Aylık kira bedeli, her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksi yıllık değişim oranında güncellenir. Maliklere, kiracılara ve sınırlı ayni hak sahiplerine, sahip oldukları veya kullandıkları Kanun kapsamındaki bütün yapılardan dolayı kira yardımı yapılabilir. İnşaat halinde olup içinde ikamet edilen yapılarda kira yardımı veya faiz desteğinden, sadece inşaat halindeki yapıda ikamet eden malik, kiracı ve sınırlı ayni hak sahibi faydalanır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine mümkün olması hâlinde, kira yardımını yerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine kadar geçici konut veya işyeri tahsisi yapılabilir”.

en önemli husus, yapılacak kira yardımının yeknesak belirlenmesidir. Olması gereken kişilerin mülkiyet haklarına saygı gösterilmek suretiyle taşınmazın bulunduğu yer, ortalama değer durumu, bina yaşı, özellikleri gibi sübjektif hususlar yönetmelikle alt ve üst sınırlar belirlemek suretiyle yardım yapmaktır. Aksi durumun uygulamada çok büyük eşitsizliklere yol açacağı aşikârdır. Kira yardımının sorunlu bir diğer noktası ise kira yardımının yapılacağı sürelerdir. Yönetmeliğe göre, eğer yardımın yapılacağı yapı, riskli alan içerisinde anlaşma yolu ile kamulaştırılan bir bina ise 5 aya kadar; riskli alan dışında ise 18 aya kadardır. Ancak riskli alanlarda yer alan binalara ilişkin olarak 36 ayı geçmemek şartıyla kira süresinin ÇŞB tarafından uzatılabileceği ifade edilmiştir. Buradaki en sorunlu nokta belirtilen süreler içerisinde inşaatın tamamlanmaması halinde riskli yapıdaki hak sahibinin uğrayacağı mağduriyetin düzenlenmemesidir.

- 6306 sayılı Kanuna göre yapılacak yıkım kararı ile ilgili olarak, mülkü boşalttırmak amacıyla, temel kamu hizmetleri olan elektrik, su ve doğalgazın ilgili kurum ve kuruluşlar tarafından durdurulmasını düzenleyen maddesi barınma ve konut edinme hakkı yönünden sorunludur. Söz konusu Kanununun 8. maddenin 3. fıkrasına göre; riskli yapı olarak tespit edilen yapıların tespit, tahliye ve yıkımı vb. işlemlerini engelleyenler hakkında Türk Ceza Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca işlem yapılması öngörülmüştür. Kentsel dönüşüm adı altında vatandaşın hakkını koruma alanında ortaya koyacağı tutumları baştan suç sayan ve tehditkâr bir tutum geliştiren bu düzenlemenin hukuken kabulü mümkün değildir. Yapılan düzenleme ile en temel insan haklarından biri olan barınma hakkının savunulması ve dayatılan anlaşmaya karşı çıkılmasının cezalandırılması öngörülmekte, ancak maddede riskli denilen yapıların tespit, tahliye ve yıkımını engelleyenler hakkında Türk Ceza Kanunu uyarınca işlem yapılacağı belirtilmiş olmasına rağmen, suç tipi tanımlanmadığı gibi bir yaptırım da belirtilmemiştir¹³⁷.

- 6306 sayılı Kanununun temel sorunlarından birisi de kanunun kapsamı, amacı ve yetkilendirilmesi hususlarındadır. Bilindiği üzere Anayasamızın 123/ I maddesine göre, Türk idaresi, merkezi yönetim ve yerinden yönetim esaslarına göre örgütlenmektedir. Merkezi yönetimin işlevi milli kamu hizmetlerinin kurulması ve örgütlenmesi, yani ülke çapında yürütülecek kamusal nitelikli faaliyetlerin planlama, koordinasyon ve faaliyeti noktasında iken; idari vesayet yoluyla merkezi yönetimin denetiminde olan yerel yönetimler ise

¹³⁷ DEMİRKOL, Selami/ BAŞ BEREKET, Zuhâl, "Kentsel Dönüşümün 6306 sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması", TBBD, sy. 108, 2013, s. 65-66.

belde halkının mahalli müşterek ihtiyaçlarını tatmin için oluşturulmuş kamu tüzel kişilikleridir. Ayrıca 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi ile belediyelere de kentsel dönüşüm yapma yetkisi verilmiştir. 6306 sayılı Kanun, dolaylı olarak kentsel dönüşüm yapma yetkisini yerel yönetimlerin elinden almıştır¹³⁸. 6306 sayılı kanunun amacı, kanunun 1. maddesinde şöyle ifade edilmiştir: “*Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir*”. Kanunun dilinden de anlaşılacağı üzere faaliyete konu olan hizmet yerel niteliklidir. Dolayısıyla pozitif hukuk manasında bu işlevin ifası esasında yerel yönetimlere ait olan bir görevdir. Kanun koyucu, 6306 sayılı kanunla kentsel dönüşümü yerel olmaktan çıkarıp, kendi uhdesinde toplayarak merkezileştirmiştir. Hukuki açıdan bize göre çelişkili olan bu düzenlemenin pratikte daha olumlu, daha hızlı, daha politik etkilerden uzak yürüyebileceği iddia edilebilmesi mümkündür. Fakat gerek mevcut anayasa ve yerel yönetimleri düzenleyen özel kanunlar (Belediye Kanunu, BŞB Kanunu, İl Özel İdaresi Kanunu ve Köy Kanunu) dikkate alındığında, esasında yerel yönetimlerin münhasır yetkisinde olan bir konunun merkezi idareye verilmiş olması konuyu hukuki açıdan sorunlu bir zemine taşımıştır.

VI. 5366 SAYILI YIPRANANTARİHİ VE KÜLTÜREL TAŞINMAZ VARLIKLARIN YENİLENEREK KORUNMASI VE YAŞATILARAK KULLANILMASI HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA ALINAN YIKIM KARARLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Taşınmaz kültür varlıkları, milli kültürün somutlaşmış değerleri olarak korunması gereken yapılardır. Bu yapıların korunmasına yönelik olarak idari teşkilat kurulması ve faaliyetlerde bulunulması 1982 Anayasası'nın 63. maddesinde, devlete verilmiş olan bir görevdir. Devletin tarihi, kültürel ve doğal varlıkları koruma görevi, sürekli bir idari teşkilat ve görev olarak yerine getirilmekle birlikte, taşınmaz kültür varlıklarının korunmasında kamu gücü kullanılarak belli bir alanda dönüşüm yapılması gerekliliği doğması durumunda, toplu yenilemeler yapılması yasal dayanağa kavuşturulmuştur¹³⁹.

¹³⁸ Bu konuda 6306 sayılı yasa ile ilgili olarak TMMOB Mimarlar Odası Başkanlığı'nca TBMM'ye verilen görüşte aynı düşünceler ifade edilmiştir. <http://www.mimarlarodasi.org.tr/index.cfm?sayfa=belge&sub=detail&bid=45&mid=45&recid=14390>, 24.3.2015

¹³⁹ ÇOLAK, Nusret İlker, “Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirmesi”, <http://www.yargitay.gov.tr/abproje/belge/conf8/kentselDonusumMevzHukuksalDeğerlendirmeN.Colak.pdf>, 24.3.2015.

5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş sit alanlarında restorasyon ile konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması amacıyla çıkarılmıştır.

5366 sayılı Kanun büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması amaçlanmıştır.

Bu kanuna göre yenileme alanlarının belirlenmesi 5366 sayılı Kanunun 2/ 1 maddesine göre: “Yenileme alanları; il özel idarelerinde il genel meclisinin ve belediyelerde belediye meclisinin üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenir. İl özel idaresinde il genel meclisince ve büyükşehirler dışındaki belediyelerde belediye meclisince bu konuda alınan kararlar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi ile Bakanlar Kuruluna sunulur. Büyükşehirlerde ise ilçe belediye meclislerince alınan kararlar, büyükşehir belediye meclisince onaylanması üzerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi ile Bakanlar Kuruluna sunulur. Bakanlar Kurulu projenin uygulanıp uygulanmamasına üç ay içinde karar verir” denilerek onay yetkisinin Bakanlar Kurulu’na ait olduğu ifade edilmiştir. Yerel yönetimlerin yetkisi ise Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen yenileme alanlarına ilişkin olarak çıkartılan etap projelerin uygulanmasına ilişkindir. Bu durumda uygulanması gereken yıkım kararları konusunda önceliğin anlaşma olduğu, anlaşmanın sağlanamaması durumunda ise kamulaştırma işleminin uygulanacağı ifade edilmiştir (5366 SK m. 4/ 3, Uygulama Yön. m. 24¹⁴⁰).

V. 775 SAYILI GECEKONDU KANUNU’NA GÖRE ALINAN YIKIM KARARI

Bu Kanuna göre yapılacak olan yıkım işlemi, 775 sayılı Kanunun 18. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre yıkım işlemi şu şekildedir: “belediye

¹⁴⁰ Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği, RG., 14.12.2005, sy. 26023.

sınırları içinde veya dışında, belediyelere, Hazineye, özel idarelere, katma bütçeli dairelere ait arazi ve arsalarda veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde yapılacak, daimi veya geçici bütün izinsiz yapılar, inşa sırasında olsun veya iskân edilmiş bulunsun, hiçbir karar alınmasına lüzum kalmaksızın, belediye veya Devlet zabıtası tarafından derhal yıktırılır. Yıkım sırasında lüzum hâsıl olduğunda, belediyeler ilgili mülkiye amirlerine başvurarak yardım isteyebilirler. Mülkiye amirleri, Devlet zabıtası ve imkânlarından faydalanmak suretiyle, izinsiz yapıların yıkım konusunda yükümlüdürler”. Buradaki usul, 3194 sayılı Kanununun 32. maddesinde öngörülen yıkım usulünden farklıdır¹⁴¹.

Kanunun hükmünden çıkartılacak olan ilk sonuç, aykırılığı iddia edilen yapının (baz istasyonu vb. dahil¹⁴²) öncelikle kamu arazisi üzerinde yapıldığının belirlenmesinin öncelikli bir şart olduğudur¹⁴³. Ancak burada her idareye ait taşınmaz üzerinde yapılan yapı, Gecekondu Kanunu içerisinde değerlendirilemeyecektir. Örneğin Danıştay’ın verdiği bir kararda Vakıflar Genel Müdürlüğü’ne ait olan bir taşınmaz üzerinde yapılan yapının Bu kanuna istinaden yıkılamayacağı ifade edilmiştir¹⁴⁴.

¹⁴¹ “Bu durumda; 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 32. maddesi ile 775 sayılı Gecekondu Kanunu’nun 18. maddesinde birbirinden farklı durumlar ve uygulanacak farklı usullerin öngörülmesi nedeniyle, davalı idarece, anılan Yasa maddelerinin her birine aykırılık teşkil eden durumun saptanarak uygun Yasa maddesinde öngörülen usullerin uygulanması suretiyle işlem tesis edilmesi gerekirken, 775 sayılı Kanun’un 18. maddesi uyarınca tutulan tutanağa dayanılarak 3194 sayılı Kanun’un 32. maddesi uyarınca tesis edilen işlemde hukuka uyarlık bulunmadığından, davanın yıkıma ilişkin kısmının reddi yolundaki temyize konu İdare Mahkemesi kararının bu kısmında hukuki isabet görülmemiştir” (D14D., 17.4.2014, E. 2012/ 8814, K. 2014/ 4864, Yayınlanmamıştır). Danıştay Gecekondu Kanunu’na göre uygulanan yıkım kararlarında da İK m. 42’ ye göre idari para cezası verilebileceğini ifade etmiştir (D14D., 18.3.2014, E. 2012/ 6463, K. 2014/ 3616, Yayınlanmamıştır).

¹⁴² D14D., 17.4.2014, E. 2013/ 4448, K. 2014/ 4875, Yayınlanmamıştır.

¹⁴³ “...775 sayılı Yasanın 18. maddesi uyarınca yıkım işlemi tesis edilebilmesi için yapının tamamının belediyelere, Hazineye, özel idarelere, katma bütçeli dairelere veya üçüncü bir özel veya tüzel kişiye ait arazi veya arsa üzerinde bulunması gerekmekte olup; davalı idare tarafından dosyaya sunulan imar paftası ve lejant paftası suretinden işleme konu rampanın bir kısmının davacı oto sanayi sitesine ait 632 ada, 12 parsel sayılı taşınmazda kaldığı, yapının tamamının yeşil alanda kalmadığı anlaşıldığından, 775 sayılı Yasanın 18. maddesinin uygulanması mümkün olmayıp, söz konusu imalat hakkında imar mevzuatına aykırı bir durum oluşturması nedeniyle, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 32. maddesi uyarınca işlem tesis edilmesi gerekirken, 775 sayılı Kanun’un 18. maddesi uyarınca tesis edilen işlemde hukuka uyarlık, davanın reddi yolundaki İdare Mahkemesi kararında hukuki isabet görülmemiştir” (D14D., 12.6.2014, E. 2014/ 845, K. 2014/ 6699, Yayınlanmamıştır). Aynı yönde D14D., 8.5.2014, E. 2012/ 4134, K. 2014/ 5418, Yayınlanmamıştır.

¹⁴⁴ “Ancak burada belirtilen idarelerin 775 sayılı Kanununun 18. maddesi uyarınca yıkım işlemi tesis edilebilmesi için yapının tamamının belediye veya hazineye ait taşınmaz üzerinde bulunması gerekmekte olup, yıkılması öngörülen davacıya ait tesisin bulunduğu 109 ada, 1

Belirleme yapıldıktan sonra yapı, kamu mülkiyeti üzerine inşa edilmişse herhangi bir işlem yapılmaksızın yıktırılır.

SONUÇ

Tipik bir idari işlem olan yıkım kararının icra edilebilmesi hususunun son derece katı şartlara tabi tutulması olağandır. Çalışmamızda da izah edildiği üzere, bir idarenin yıkım kararı almadan önce, kendisinin yetkili olup olmadığı konusunda bir değerlendirme yapması şarttır. Yetki konusunu belirledikten sonra, yıkıma konu olacak aykırılık iddiasının, imar kanunu çerçevesinde “yapı” olarak değerlendirilip değerlendirilmediğini tetkik edecektir. Yasa kapsamında ise yıkım kararının alınmasında atılacak ilk adım yapı tatil tutanağının usulüne uygun olarak düzenlenip, ilgiliye doğru tebliğ edilmesidir. Burada önce yapı tatil tutanağının bütün teknik detayları ile ayrıntılı olarak, konunun uzmanlarınca tanzim edilmesi gerekmektedir. Eğer tutanak ilgilisi tarafından belirtilen ayrıntılar gözönüne alınarak düzenlenmiş ise, yasanın emredici hükümlerine uygun olarak tebliğ edilmelidir. Tebligatta önemli olan husus ilgilinin konudan haberdar olmasını sağlamaktır. Tebligat, özellikle anayasamızın 40/ II maddesi hükümleri çerçevesinde hak arama yolları gösterilerek düzenlenmeli, tercihan doğrudan kişinin haberdar edilmesi sağlanarak yapılmalıdır. Kanun koyucu yıkım kararının icra edilmesinden önce ilgiliye en fazla otuz günlük süre verilmesini şart koşmuş, süre sonunda aykırılık giderilmez ise yıkımın gerçekleştirileceği ifade edilmiştir. Yasadan da anlaşıldığı üzere yıkım, en son uygulanacak olan kolluk tedbiridir. Bu yüzden idarelerin yıkımı en son ihtimal olarak değerlendirmeleri, mümkünse aykırılıkların uzlaşma yolu ile giderilmesinin sağlanması olanağı araştırılmalıdır. Eğer belirtilen süreler zarfında aykırılıklar, izale edilmez ise yıkım kararı yasa ile yetkilendirilmiş olan idarelerin yetkili organlarınca onaylanarak icra edilmelidir. Bu konuda en önemli hususlardan birisi, yapı tatil tutanağına dava açılması sorunudur. Çalışmamızda ifade edildiği gibi, yapı tatil tutanağı veya nihai yıkım kararı iptal davasına konu edilebilir. Bize göre olması gereken yapı tatil tutanağının kesin ve yürütülebilir işlem olmamasından kaynaklı olarak iptal davasına konu edilmemesi; bunun yerine

parşel sayılı taşınmazın, özel bütçeli olması nedeniyle 775 sayılı Kanununun 18. maddesinin 1. fıkrasında sayılan idarelerden olmayan Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait olduğu, öte yandan Adalar Sulh Hukuk Mahkemesinin 20003/4 değişik iş sayılı davasında yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde hazırlanan bilirkişi raporunda davacının işlettiği tesisin Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait 109 ada, 1 sayılı parşel içerisinde kaldığı ve bu parşelin önündeki alana taşmadığının belirtildiği anlaşılmaktadır” D14D., 15.4.2014, E. 2012/ 6902, K. 2014/ 4670, Yayınlanmamıştır.

nihai yıkım kararının iptal davasına konu edilmesi durumunda talebe gerek kalmaksızın işlemin yürütülmesinin durdurulmasının sağlanmasına olanak tanınmasıdır. Bu durum hukuki güvenlik ve istikrar ilkelerine, aynı zamanda da temel haklar sınıfında olan mülkiyet hakkının ruhuna uygun bir sistem olacaktır.

KAYNAKÇA

AKILLIOĞLU, Tekin, “Yıkma Kararlarında Yöntem Sorunları”, **AİD**, c. 12, sy. 4, Aralık 1979.

AKILLIOĞLU, Tekin, “Yıkım Kararlarında Yöntem Sorunları”, **AİD**, c. 12, Aralık 1979, sy. 4.

AKYILMAZ, Bahtiyar/ SEZGİNER, Murat/ KAYA, Cemil, **Türk İdare Hukuku**, Ankara 2014.

ATAY Ender Ethem, **İdare Hukuku**, Ankara 2009.

AYANOĞLU, Taner, **Yapı Hukukunun Genel Esasları**, İstanbul 2014.

BAŞPINAR, Veysel, **Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler**, Ankara 2009.

BUCAKTEPE, Adil, “Depremden Dolayı İdarenin Sorumluluğu”, **Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt: 17-18, Sayı: 26-27-28, 2012-2013.

ÇAĞLAYAN, Ramazan, **İdare Hukuku Dersleri**, Ankara 2013.

ÇOLAK, Nusret İlker, **Anayasa Mahkemesi Kararlarında İmar Hukukunun İlkeleri**, İstanbul 2011.

ÇOLAK, Nusret İlker, “Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirmesi”, <http://www.yargitay.gov.tr/abroje/belge/conf8/kentselDonusumMevzHukuksalDegerlendirmeN.Colak.pdf>, 24.3.2015.

DALKILIÇ, Elvin Evrim, “İdarenin Denetim Yetkisinin Devrine Anayasa Mahkemesi’nin Yaklaşımı”, **ABD**, 2013, sy. 2.

DEMİRKOL, Selami/ BAŞ BEREKET, Zuhul, “**Kentsel Dönüşümün 6306 sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması**”, TBBD, sy. 108, 2013.

DORU, Seyit Rasim, “**6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanları Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’a İlişkin Değerlendirme**”, in *Kentsel*

- Dönüşüm Hukuku, Edit. YASİN, Melikşah/ ŞAHİN, Cenk, İstanbul 2013.
- DURAN, Lütfi, **İdare Hukuku Ders Notları**, İstanbul 1982.
- EKE, Feral, “3194 sayılı İmar Yasası’na Eleştirel Bakış”, **ÇYYD**, c. 9, sy. 3, Temmuz 2000.
- EREN, Fikret, **Mülkiyet Hukuku**, Ankara 2012.
- EREN, Fikret, “Borçlar Kanunu Açısından İnşaat Sözleşmeleri”, İnşaat Sözleşmeleri Semineri, **BATİDER**, Ankara 1996.
- ERGEN, Cafer/ BÖKE, Veli, **Kaçak Yapı**, Ankara 2005.
- ERKUT, Celal, **İdari İşlemin Kimliği**, Ankara 1990.
- GÖZLER, Kemal, **İdare Hukuku**, c. II, Bursa 2009.
- GÖZÜBÜYÜK, Şeref/ TAN, Turgut, **İdare Hukuku**, c. II, Ankara 2014.
- GÜNDAY, Metin, **İdare Hukuku**, Ankara 2011.
- KAĞITCIOĞLU, Mutlu, “İdari İşlemin İcraılığı”, **TBBD**, 2012, sy. 103.
- KALABALIK, Halil, **İmar Hukuku Dersleri**, Ankara 2014.
- KALABALIK, Halil, **İmar Hukuku**, c. II, Ankara 2010.
- KALABALIK, Halil, “İmar Mevzuatına Aykırı Yapıların Yıkılması”, **Kamu Mevzuatı Dergisi**, sy. 4, Mart 2009.
- KAPLAN, Gürsel, “İdare Hukukunun Arkaik Ve Anakronik Bir Kurumu: “Fiili Yol”, **GÜHFD.**, Haziran-Aralık 2007, c. XI, sy. 1-2.
- KAYA, Cemil, “Türk İdare Hukukunda İcrai Olmayan İdari İşlemler”, **GÜHFD**, c. IX, Sy. 1-2.
- KAYA, Cemil, **İdarenin Takdir Yetkisi ve Yargısal Denetimi**, İstanbul 2011.
- KULAK COŞKUN, Sercan, “İmar Kanunu’nun 32. ve 42. Maddeleri Kapsamında Yıkım ve Para Cezası”, **GÜHFD.**, c. XVI, 2012, sy. 4, s. 252.
- MERİÇ, Osman, “Danıştay Kararlarına göre Yıkım Kararlarında Göz önünde Tutulması Gereken Hususlar”, **İller ve Belediyeler Dergisi**, c. 35, sy. 410, 1979.
- METİN, Yüksel, **Ölçülülük İlkesi**, Ankara 2002.
- OY, Osman, **Kentsel Dönüşüm Kapsamında Rezerv Yapı Alanı-Riskli Alan ve Riskli Yapılar**, İstanbul 2014.

ÖNGÖREN, Gürsel/ ÇOLAK, Nusret İlker, **İmar Planları, İmar Uygulamaları ve İptal Davaları**, http://www.ongoren.av.tr/pdf/IMAR_PLN_UYG_IPT.pdf, 12.10.2014.

ÖRÜCÜ, Esin, “1961 Anayasası ve Anayasa Mahkemesi’ne göre Hakkın Özü Kavramı ve Mülkiyet Hakkının Özü”, **İHFM**, c. XLI, sy. 3-4.

ÖZKAN, Osman, “İmara Aykırı Yapılar Hakkında Uygulanacak Yaptırımlar”, **Yerel Yönetim ve Denetim Dergisi**, 2006, c. 11, sy. 11.

SAYIN, İsmail Hakkı, **Kamu Personelinin Mali Sorumluluğu**, Ankara, 1999.

SEZGİNER, Murat, Murat, **İptal Davasının Uygulama Alanı Bakımından Ayrılabilir İşlem Kuramı**, Ankara 2000.

ŞAHİN, Cenk, “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanuna Yönelik Bazı Eleştiriler”, in Kentsel Dönüşüm Hukuku, Edit. ŞAHİN, Melikşah/ ŞAHİN, Cenk, İstanbul 2013.

ŞİMŞEK, Suat, “Mülkiyet Hakkının Kapsamı, Sınırlandırma Nedenleri Ve Şartları Açısından 1982 Anayasası Ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi: Karşılaştırmalı Bir Analiz –I-II, **TBB Dergisi**, 2010 (91).

ÜSTÜN, Gül, “İdarenin Usul Dışı Fiillerinden: Fiili Yol”, **MÜHF - HAD**, c. 13, sy.1-2, 2007.

YASİN, Melikşah, **İmar Hukukunda İdarenin Yıkma Yetkisinin Kullanımının Usul ve Esasları**, İstanbul 2009, s. 6-9.

YEŞİLOVA, Bilgehan, “Tebliğat Hukuku Açısından İmar Kanunu’nun 32/ II Maddesinde Düzenlenen Özel Tebliğat Usulünün Değerlendirilmesi”, **Yaşar Ün. HFD, Aydın Zevkliler’e Armağan**, sy. 8, c. III, 2013.

YILDIRIM, Ramazan, **İmar Hukukuna Aykırı Yapılar Üzerinde İdarenin Yetki ve Yaptırımları**, İstanbul 1990, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

YILMAZ, Mustafa, **İmar Yaptırımları ve Yargısal Korunma**, Ankara 2002.

YILMAZ, Halil, **Türk Hukukunda Yapı Denetim Kuruluşlarının Hukuksal Sorumluluğu**, Ankara 2008.

ZEVKLİLER, Aydın, **İmar Kurallarına Aykırı ve Zarar Verici İnşaat**, Ankara 1982.

