D.2/2023 YİM:93/2018

Yüksek İdare Mahkemesinde.

Anayasa’nın 152.maddesi Hakkında

Mahkeme Heyeti:Tanju Öncül, Talat Usar, Bahar Duatepe.

Davacı:Halide Özerin, Karşıyaka Sokak, No.9, Balıkesir,

Lefkoşa

İle

Davalı:KKTC Şehir Planlama Dairesi vasıtasıyla, KKTC

Başsavcılığı, Lefkoşa

A r a s ı n d a.

Davacı namına:Avukat Serhan Çınar

Davalı namına:Savcı Gözdem Çeliker.

.............

K A R A R

Tanju Öncül: Davacı;

“A-Davalı tarafından davacıya gönderilen 10/4/2018 tarih

ve ŞPD.0.00107/00-18/118 sayılı yazısı ile davalının maliki olduğu Girne, Zeytinlik, Pafta/Harita No.XII:19.E1’de bulunan 191/4 No’lu parselde önceden alınmış inşaat ruhsatlı yurt binasına ilave ikinci kat yapılmasına yönelik başvurusuna davacının 18.GirneII.203 numara ile vermiş olduğu Planlama Onayının verilmesinin yasal olarak mümkün olmadığı ve/veya mevzuata aykırı olduğu tespit edildiğinden Planlama Onayının geri alınmasına dair alınan kararın ve bu hususta yapılan işlemlerin tamamen hükümsüz ve/veya etkisiz olduğuna ve/veya iptaline ilişkin herhangi bir sonuç doğurmayacağına dair bir Mahkeme kararı;

B-Davalı tarafından davacıya gönderilen 23/5/2018 tarih

ve ŞPD.0.00107/00-18/165 sayılı yazısı ile davacıya bildirilen ve davalının maliki olduğu Girne, Zeytinlik, Pafta/Harita No.XII:19.E1’de bulunan 191/4 No’lu parselde davalı tarafından davacıya verilen 16.GirneII.499 numaralı Planlama Onayının sehven hata ile verildiği ve bu onayın geçersiz ve/veya hükümsüz ve/veya etkisiz olduğuna dair davalı tarafından alınan kararın hükümsüz ve/veya etkisiz olduğuna ve/veya iptaline ilişkin herhangi bir sonuç doğurmayacağına dair bir Mahkeme kararı;”

verilmesi talebiyle başlattığı davasını, kendisine dinlenilme hakkı verilmediği, 23/1/2018 tarih ve 16.GirneII.499 numaralı planlama onayının 28/9/2019 tarihine kadar geçerli olduğu, Davalının kendi iç kayıt sistemine uygun olması için bu Planlama Onayına paralel olarak tamamen aynı şartlarla ve aynı mal üzerine 18.GirneII.203 numara ile düzeltilmiş bir Planlama Onayı daha verdiği, ilk verilen Planlama Onayının veriliş tarihinden itibaren 75 günü aşkın bir süre geçtiği, kazandırıcı bir birel işlem olan bu işlemin veriliş tarihinden itibaren 75 gün geçtiği için geri alınamayacağı, bu onayın hile ile verilmediği gibi yok hükmünde de olmadığı, konu onayın yasal mevzuata uygun olduğu, aynı şekilde 18.GirneII.203 numara ile düzeltilmiş planlama onayının da mevzuata uygun olduğu, bu onayın geri alınmasını gerektirecek şartlar bulunmadığı özlü hukuksal iddialara dayandırmıştır.

“Bu Dava Aşağıdaki Olgulara Dayanır” başlığı altında ise;

“18. Bilahare, davacı vermiş olduğu Planlama Onayının

numarasını değiştirmek için davacıdan aynı müracaatın tekrar yapılmasını istemiştir. Davacı 25.1.2018 tarihinde aynı projeyi minör değişiklikle tekrar davalıya vermiş ve davalı 2/2/2018 tarihinde ve/veya o tarihlerde davacıya 16.GirneII.499 numaralı planlama onayındaki koşullarla 18.GirneII.203 numaralı planlama onayını vermiştir. Verilen her iki planlama onayı aynı proje için olup aynı oda sayısı ve aynı kapasiteyi öngörmektedir. Duruşma safhasında her iki dosya ibraz edilip haklarında detaylı bilgi verilecektir.”

şeklinde iddialarda bulunmuştur.

Davalı tarafından dosyalanan Müdafaa Takririnde, özetle, 18.GirneII.203 no’lu planlama onayının mevzuata uygun olmamasından dolayı geri alındığı, konu işlemin İyi İdare Yasası’na uygun olarak yapıldığı, 23/5/2018 tarihli yazı ile, “Davacıya verilmiş olan 16.GirneII.499 numaralı planlama onayının hükümsüz olduğu ile ilgili bir karar alınmamış” olduğu özlü hukuksal iddialar ileri sürülmüş durumdadır.

Müdafaa Takririnde, “Dayanılan Olgular” başlığı altında ise sair şeylerin yanı sıra;

“7)Davacı, Girne Kazası, Zeytinlik, XII/19.E1’de bulunan,

191/4 numaralı parsel için ilk olarak 20/1/2016 tarihinde GirneII.36 numaralı başvuruyu Davalıya yapmıştır. Konu başvuru uygun görülmediği cihetle gerekçeli olarak 18/5/2016 tarihinde reddedilmiştir. Davacı daha sonra, 2/8/2016 tarihinde 16.GirneII.499 numaralı başvuruyu yapmış ve konu başvuru 18/9/2016 tarihinde onaylanmıştır. Davacı bu onaydan sonra, ayni yer için 2/2/2017 tarihinde 17.GirneII.90 numaralı bir tadilat başvurusunda bulunmuş olup, konu tadilat başvurusu da 14/2/2017 tarihinde onaylanmıştır. Davacı 25/1/2018 tarihinde ise 18.GirneII.203 numaralı başvuruda bulunmuş ve önceden alınmış olan inşaat ruhsatlı yurt binasına ilave ikinci kat yapılması talep edilmiştir. Konu başvuru 2/2/2018 tarihinde onaylanmıştır. Ancak daha sonra, konu başvuruya verilmiş olan onay 10/4/2018 tarihinde gerekçeli bir yazı ile ve İyi İdare Yasası’nın 18’inci maddesi uyarınca geri alınmıştır. 10/4/2018 tarihli yazı ile Davacıya, yapılan inceleme sonunda kat ilavesine konu gelişmenin mevzuat çerçevesinde çevreye ve/veya bölgeye ve/veya ekonomik ve/veya sosyal yönden etkileri olabilecek büyüklük, nitelik ve kullanımda olduğu tespit edildiğinden Planlama Onayı için ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli görüşlerin alınmasının şart olduğu, fakat bu görüşlerin alınmadığı, başvurunun değerlendirilmesinde tespit edilen bu eksiklik dışında, söz konusu kat ilavesine konu gelişme başvurusu, başvuru tarihindeki mevzuata ve emirnameye aykırılıklar içerdiğinden dosyanın esası incelendiğinde talebe konu gelişmeye Planlama Onayının verilmesinin yasal olarak mümkün olmadığı bildirilmiştir.

8)Davacının diğer iddiası olan 23/5/2018 tarihli yazı ile

16.GirneII.499 numaralı Planlama Onayının sehven

verildiği ve geçersiz olduğunu iddiası gerçekleri

yansıtmamaktadır. Davacıya verilmiş olan 16.GirneII.499

numaralı Planlama Onayı geçerlidir ve konu Planlama

Onayı ile yapılacak olan bina tamamlanmıştır.

Dolayısıyla 16.GirneII.499 numaralı Planlama Onayı

geçersiz ve/veya hükümsüz değildir. Mezkûr yazı ile

ifade edilen, 18.GirneII.2013 numaralı Planlama

Onayının geçersiz ve/veya hükümsüz olduğu ifade

edilmiştir.”

şeklindeki iddialar ileri sürülmüştür.

Davanın dinlenmesi sürecinde dosyada mevcut 1’den 28’e kadar sıralı evraklar tarafların mutabakatıyla ve aynı sırayla Emare olarak kaydedilmişlerdir. Bunun sonrasında, Davacı taraf Davacının eşi Mustafa Özerin’i ve Mimar Kutsal Çizgen’i, Davalı taraf ise, Davalının Müdürü Türkmen Yiğitcan’ı tanık olarak dinletmiştir.

Davalı tanığının şahadeti sürecinde ise, YİM 167/2016 no’lu davanın geri çekildiğine dair 24/1/2018 tarihli Mahkeme tutanağı Emare 29 olarak Mahkemeye sunulmuştur.

Tarafların hitapları incelendiğinde, Davalı tarafın iddialarının, konu yerde iki katlı binaya Planlama Onayı verildiği ve buna göre de binanın ruhsat alınarak yapıldığı, sonrasında, sanki bina hiç yokmuş gibi bir onay verildiği, bunun mümkün olmadığı, bu nedenle ilgili onayın iptal edildiği, ayrıca her iki onayın da emirnameye aykırı olduğu, 203 no’lu kararın 75 gün içinde geri alındığı, diğer kararın 75 gün geçtikten sonra geri alındığı, ancak yok hükmünde olduğundan geri alınabileceği, yetki açısından da, konu açısından da hukuka aykırılık bulunduğu, kaç kata izin verilebileceği ortada iken buna aykırı izin verilmesinin açık hukuka aykırılık oluşturduğu ve iznin yok hükmünde olduğu özlü;

Davacı tarafın iddialarının ise, birel işlemle ilgili bir karar verilmeden önce Davacının dinlenmesi gerektiği, oysa bunun yapılmadığı, hukuka aykırı kazandırıcı birel işlemlerin 75 gün geçtikten sonra geri alınamayacağı, 25/1/2018 tarihli onayın 75’inci günde geri alındığı, ancak Davacıya 89’uncu günde, yani 24/4/2018’de kararın tebliğinin yapıldığı, Davacının, Davalıya, konu ile ilgili yazdığı yazı sonrasında, Davalının, 23/1/2018 tarihli onayın da yok hükmünde olduğunu söylediği, bunun, 75 gün geçtikten sonra yapıldığı, 23/1/2018’de verilen onayın alınması sürecinde hile, hata veya yanıltma bulunmadığı, 25/1/2018’de verilen onayın yeni bir planlama onayı imiş gibi verildiği, oysa öyle olmadığı, bunun revizyon projesi olduğu, 23/1/2018 tarihli Emare 28’in geçerli, yok hükmünde olmayan bir onay olduğu ve 75 gün geçtikten sonra geri alınamayacağı özlü olduğu görülmektedir.

Tarafların iddiaları da göz önünde bulundurularak Emareler incelendiğinde, Girne Zeytinlik’te pafta/harita XII.19.E1, parsel no:191/4 olan taşınmazın Davacı adına kayıtlı olduğu (Emare 11 ve aynı zamanda Emare 15 koçan dolayısıyla), Davacının, Davalıya, 16.GirneII.36 no’lu dosya ile 3 katlı yurt inşaatı için Planlama Onayı müracaatı yaptığı, bu başvurunun, 18/5/2016’da reddedildiği (Emare 10 ve 9), 26/7/2016’da, Davacının, YİM 167/2016 no’lu davayı dosyaladığı ve davada, Davacının 16.GirneII36 no’lu başvurusunu reddeden 18/5/2016 tarihli kararın iptalinin talep edildiği (Emare 20), 16.GirneII.499 no’lu dosya ile 2 katlı yurt amaçlı Planlama Onayı için Davacının ayrı bir müracaat yaptığı, Girne 2’nci Bölge Emirnamesi uyarınca, açık yeşil bölgede yer alan konu taşınmaza, 29/9/2016’da, bodrum + zemin katta (22 oda) + 1’inci katta (28 oda)şeklinde gelişme yapılması için onay verildiği (Emare 6), sonrasında, Davacının, bodrum + zemin katta 22 oda, 1’inci katta 28 oda olmak üzere toplam 50 odalı yurt inşaatı için inşaat ruhsatını 30/1/2017’de aldığı (Emare 5), 23/1/2018 tarihindeki başvuruya bağlı olarak, 16.GirneII36 ilgi no’su uyarınca konu yere, bodrum + zemin + 1’nci + 2’nci kat, 69 oda ve 121 kişilik gelişme için, 2016’da iki katlı binaya verilen Emare 6 onayla aynı numarayı taşıyan, 16.GirneII.499 no’lu planlama onayının verildiği (Emare 28), 24/1/2018’de YİM 167/2016 sayılı davanın, ilgili planlama onayının Davacılara verildiği beyan edilerek geri çekildiği, sonrasında ise, 25/1/2018 tarihli başvuru uyarınca, aynı yer için, “16HGirneII.499 Planlama Onayı ile izin verilen yurt binasına ilave 2’nci kat yapılmasına ve toplam kapasitenin 69 oda ve 121 kişilik kapasite olacak gelişmeye”, onay başlangıç tarihi 2/2/2018 olan 18.GirneII.203 no’lu Planlama Onayının (Emare 27 ve aynı zamanda Emare 1) verildiği ortaya çıkmaktadır. Bunların ötesinde Davalının, 10/4/2018 tarihli;

“ ……………………………………………………………………………………………………………………………………………….

……………………………………………………………………………………………………………………………………………….

Yapılan inceleme sonucunda, kat ilavesine konu

gelişmenin mevzuat çerçevesinde çevreye ve/veya bölgeye ve/veya ekonomik ve/veya sosyal yönden etkileri olabilecek büyüklük, nitelik ve kullanımda olduğu tespit edildiğinden Planlama Onayı için ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli görüşlerin alınması şart idi. Fakat bu görüşlerin alınmadığı tespit edilmiştir. Başvurunuzun değerlendirilmesinde tespit edilen bu eksiklik dışında, söz konusu kat ilavesine konu gelişme başvurusu, başvuru tarihindeki mevzuata ve emirnameye aykırılıklar içerdiğinden dosyanın esası incelendiğinde talebinize konu gelişmeye Planlama Onayı’nın verilmesi yasal olarak mümkün değildi.

Yukarıda izah edilenler çerçevesinde İyi İdare Yasası’nın 18.maddesi uyarınca sonradan yapılan detaylı incelemede, konu talebin hukuka ve/veya mevzuata aykırı olduğu tespit edildiğinden Planlama Onayının geri alındığı tarafınıza saygı ile bildirilir.”

içerikli yazı ile (Emare 13 ve aynı zamanda Emare 26), Davacıya, 2/2/2018 tarih ve 18.GirneII.203 numaralı Planlama Onayını geri aldıklarını bildirdiği, 24/4/2018 tarihinde ise, Davacının, Avukatı aracılığı ile, Davalıya, Davacının 16.GirneII.36 no’lu başvurusunu Davalı tarafın 16.GirneII.499 no ile onayladıkları, bu onayın 28/9/2019 tarihine kadar yürürlükte olduğu ve iptal edilmediği için de halen geçerli olduğu, ayrıca 18.GirneII.203 no’lu planlama onayının tadilat ile ilgili olduğu hususlarını bildirdiği, bunun sonrasında ise Davalının 23/5/2018 tarihli (Emare 14) yazı ile “Aynı zamanda 16.GirneII.499 numaralı Planlama Onayının (iki katlı yurt) iptal edilerek aynı numara ile yeni bir projeye (üç katlı yurt) verildiği bilgimize gelmiştir. Sehven hata ile verilen bu onay geçersizdir ve/veya hükümsüzdür ve/veya etkisizdir. Planlama Onayı ve buna bağlı olarak inşaat izni almış, aynı zamanda yerinde yapılmış olan bir projenin Mahkeme kararı olmadan iptal edilmesi ve yerine yeni bir dosyanın sunulması teknik olarak da mümkün değildir.” içerikli görüşünü Davacıya bildirdiği görülmektedir ki, biz, sıraladığımız tüm bu olgusal hususlarla ilgili bulgu yaparız. Bu noktada hemen belirtmekte yarar görürüz ki, 16.GirneII.499 no’lu Emare 6 onaydan ve Emare 5 inşaat ruhsatından konu yurdun yapısı net olarak tespit edilemese de, Emare 28 içerisinde yer alan plandan da görüldüğü kadarıyla, yurt odaları, mutfak ve wc-duş içerir niteliktedir. Bu haliyle de bina, 26/5/2016 öncesi yürürlükte olan kurallarla düzenlenmiş “geleneksel yurt” kapsamında görünmemekte, aksine “süit yurt” kapsamına girer nitelikte görünmektedir, ki biz, bu hususta da bulgu yaparız.

10/4/2018 tarihli yazı ile iptal edildiği bildirilen 18GirneII.203 no’lu Planlama Onayının başvuru tarihi Emare 27’den de görüldüğü üzere 25/1/2018’dir. Onayın başlangıç tarihi ise yine Emare 27’den görüldüğü üzere 2/2/2018’dir.

27/2013 sayılı İyi İdare Yasası’nın;

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| “Birel İdari İşlemlerin Geri Alınması | 18.İdare, hukuka aykırı birel idari işlemlerini,  başvuru üzerine ya da kendiliğinden geri alır.  Ancak, yok hükmündeki, hile ile yapılan ve  yükümlendirici birel işlemler hariç, hukuka  aykırı kazandırıcı bir birel işlem, tebliğ  edildiği tarihten itibaren yetmiş beş gün  geçtikten sonra geri alınamaz.” | | |
|  |  |  |  |

şeklindeki 18’inci maddesine göre, hukuka aykırı kazandırıcı birel işlemler, tebliğ edildikleri tarihten itibaren 75 gün geçtikten sonra geri alınamamaktadırlar. Hesaplama yapıldı-ğında, yukarıda belirtilen tarihlerden hangisi dikkate alınırsa alınsın (ki aslında 25/1/2018’in dikkate alınmaması gereklidir), 18.GirneII.203 no’lu Emare 27 Planlama Onayının, 75 günlük süre geçmeden önce Davalı tarafından geri alındığı ortaya çıkmaktadır. Bu noktada, Emare 27 Planlama Onayının geri alınması açısından yanıt aranacak sorular, 18.GirneII.203 no’lu Planlama Onayının hukuka aykırı olup olmadığı ve kazandırıcı birel işlem kapsamında değerlendirilip, değerlendirilemeyeceği şeklinde varlık göstermektedir.

18.GirneII.203 no’lu Emare 27 Planlama Onayı açısından durum net olmakla birlikte, 23/1/2018 tarihli başvuru uyarınca verilmiş, 16.GirneII.499 no’lu (Emare 28) Planlama Onayı açısından durum bu kadar net değildir. Tarafların iddialarına bakıldığında, Davacı Avukatının da, Davalıyı temsilen hazır bulunan Savcının da, bu onay kararından itibaren 75 gün geçtikten sonra konu onayın geri alındığını belirttikleri görülmektedir. Buna karşın 23/5/2018 tarihli;

“ Sayın Halide Özerin,

Karşıyaka Sokak No.9

Balıkesir/Lefkoşa.

Maliki olduğunuz Girne,Zeytinlik, pafta/harita:XII/19.E1’de bulunan 191/4 numaralı parselde Dairemize 16.GirneII.36 numaralı dosya ile yeni inşaat (üç katlı yurt) amaçlı Planlama Onayı müracaatı yapmıştınız. İlgi başvuru 18/05/2016 tarihinde gerekçeli olarak reddedilmişti. Sonrasında ise 2/08/2016 tarihinde 16.GirneII.499 dosya ile yeni inşaat (iki katlı yurt) amaçlı Planlama Onayı müracaatı yapmış ve 29/09/2016 tarihinde koşullu Planlama Onayı almıştınız. Planlama Onayı aldığınız bu projeye ruhsat makamı olan Girne Belediyesi’nden 30/01/2017 tarihinde inşaat ruhsatı almıştınız. Söz konusu ruhsatlı projeye 17.GirneII.90 numaralı Planlama Onayı ile 14/02/2017 tarihinde tadilat onayı da almıştınız.

12/10/2017 tarihinde 16.GirneII.36 numaralı Planlama Onayı dosyası ile ilgili Yüksek İdare Mahkemesinde tarafımıza dava ikame ettiğiniz YİM No:167/2016 davada Avukat Emre Efendi ile yapılan görüşmelerde usulen ilave kat ile ilgili uzlaşmaya varılmış ve 18.GirneII.203 numaralı Planlama Onayı ile 2/02/2018 tarihinde Planlama Onayı verilmişti. (Bu onay geri alınmıştır.) Aynı zamanda 16.GirneII.499 numaralı Planlama Onayının (iki katlı yurt) iptal edilerek ayni numara ile yeni bir projeye (üç katlı yurt) verildiği bilgimize gelmiştir. Sehven hata ile verilen bu onay geçersizdir ve/veya hükümsüzdür ve/veya etkisizdir. Planlama Onayı ve buna bağlı inşaat izni almış, aynı zamanda yerinde yapılmış olan bir projenin mahkeme kararı olmadan iptal edilmesi ve yerine yeni bir dosyanın sunulması teknik olarak da mümkün değildir.

Bilgilerinize saygı ile sunulur.

Türkmen Yiğitcan

Müdür.”

içerikli Emare 14 yazı incelendiğinde, konu yazı ile, 23/1/2018 tarihli başvuru uyarınca verilen 16.GirneII.499 no’lu (Emare 28) onayın geri alındığından söz etmek ve buna bağlı olarak 75 günlük süre dolduktan sonra bu karar geri alındı demek o kadar kolay görünmemektedir. Bu yazı ötesinde 23/1/2018 tarihli başvuru uyarınca verilen 16.GirneII.499 no’lu Emare 28 Planlama Onayının açıkça geri alındığını gösteren başka somut bir belge veya bilgi ise Mahkeme huzurunda bulunmamaktadır. Buna karşın, Mahkeme huzurunda, 23/1/2018 tarihli başvuru uyarınca konu yer için, 16.GirneII.499 no’lu “ilgili parsele yurt binası (bodrum + zemin + 1’inci+ 2’nci kat) ve bahçe duvarı amaçlı 69 oda ve 121 kişilik kapasiteye sahip gelişmeye aşağıdaki koşullarda planlama onayı verilir” şeklindeki bir onayın verildiği, hemen sonrasında, 25/1/2018 tarihli başvuru uyarınca ise, “ilgili parsele 16.HGirneII.499 no’lu Planlama Onayı ile izin verilen yurt binasına ilave 2’nci kat yapılmasına ve toplam kapasitenin 69 oda ve 121 kişilik kapasite olacak gelişmeye aşağıdaki koşullarda planlama onayı verilir” şeklinde başka bir onayın daha verildiği olgusal gerçekleri bulunmaktadır. Her iki onayın da, başvuruya bağlı olarak gerçekleştiği, Emarelerden de ortaya çıkan bir gerçekliktir. Bu çerçevede Davacıya ait araziye 23/1/2018 tarihli başvuru uyarınca verilen Emare 28, 16.GirneII.499 no’lu Planlama Onayının, 25/1/2018 tarihli başvuru sonrasında 2/2/2018 tarihinde verilen Emare 27 18GirneII.203 no’lu Planlama Onayından dolayı tüm hüküm ve sonuçlarıyla birlikte ortadan kalktığı düşünülebilir hale gelmektedir. Davacı Avukatı, Emare 27’nin revizyon projesi olduğunu iddia etmekle birlikte, aslında, konu inşaatın veya projesinin daha önceden revizyona uğradığı ve bu konuda da gerekli onayın önceden verildiği tüm iddialardan ve Emarelerden görülmektedir. Emare 27, 18.GirneII.203 no’lu onay, bir revizyon onayı değil, mevcut ve inşaat izni de olan bodrum + zemin + 1’inci katı olan ve revizyon onayı da verilmiş bir binaya, ilave 2’nci kat yapılmasına onay veren bir planlama onayı görünümündedir ve bu haliyle, sanki konu yerde bodrum + zemin + 1’inci kat için Planlama onayı, inşaat izni ve inşaat hiç yokmuşçasına verilen Emare 28 16.GirneII.499 no’lu onayın, tüm hüküm ve sonuçlarıyla birlikte ortadan kalkmasını sağlamış durumdadır. Tüm bunlar Emare 28, 16.GirneII.499 no’lu onayın 2/2/2018’de verilen Emare 27, 18.GirneII.203 no’lu Planlama Onayı ile zımnen geri alındığını ortaya koymaktadır ki biz, bu hususta da bulgu yaparız. (Zımni geri alma açısından gör:Kemal Gözler, İdare Hukuku, Cilt 1, sayfa 1112.)

25/1/2018 başvuru tarihli Emare 28 Planlama Onayının 2/2/2018 tarihinde, yani 75 günlük süre dolmadan çok önce geri alındığı sonucunu doğuran zımni geri alma nedeni ile, bu onayın geri alınması açısından da yanıt aranacak sorular, 2/2/2018 tarihinde zımnen geri alınan Emare 28, 16.GirneII.499 no’lu Planlama Onayının da hukuka aykırı olup olmadığı ve kazandırıcı birel işlem kapsamında değerlendirilip, değerlendirilemeyeceği olarak karşımıza çıkmaktadır.

İlgili yere ilave inşaat yapılmasının hukuksal bir adımını oluşturan her iki planlama onayının da kazandırıcı bir birel işlem niteliğinde olduğunu söylemek mümkün haldedir. Bu noktada önemli olan her iki onayın da hukuka aykırı olup olmadığı sorusudur.

26/5/2016 tarih ve AE340/2016 sayılı “2016 Girne İkinci Bölge (Karşıyaka, Lapta, Alsancak, Malatya, İncesu, Yeşiltepe, Ilgaz, Karaoğlanoğlu, Edremit, Karaman, Zeytinlik, Girne, Doğanköy, Karakum, Ozanköy, Beylerbeyi, Çatalköy, Arapköy, Beşparmak, Karaağaç, Esentepe, Bahçeli Ön İmar Sınırları ve Bu Alanlar içerisinde Uygulanacak Kural ve Koşullar)(Değişiklik 1) ‘Kapsamlı Emirnamesi’nin 2.maddesi:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| “Esas Emirnamenin 2’nci Maddesinin Değiştirilmesi | 2.(1) | Esas Emirnamenin 2’nci maddesindeki, “Geleneksel Yurt”, “Öğrenci Sitesi”, “Suit Yurt” tanımları kaldırılmak suretiyle değiştirilir. |
|  | (2) | Esas Emirname 2’nci maddesindeki “Yurt” tanımı kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni “Yurt” tanımı konmak suretiyle değiştirilir.  “Yurt”, Eğitim Ortak Hizmetler Dairesi (Kuruluş, Görev ve Çalışma Esasları) Yasası’nın 5(7) maddesi altında yayınlanan “Yüksek Öğrenim Yurt Tüzüğü’nün” ve/veya yerine çıkarılacak yasal mevzuata uygun olarak, öğrencilere hizmet veren binaları anlatır.” |

4.maddesinin (6)’ncı fıkrası:

“(6) Esas Emirname 10’uncu maddesinin (6)’ncı

fıkrasının (c) bendi kaldırılmak suretiyle değiştirilir.”

5.maddesinin (4)’üncü fıkrası:

“(4) Esas Emirname 12’nci maddesinin (6)’ncı

fıkrasının (c) bendi kaldırılmak suretiyle değiştirilir.

6.maddesinin (1)’inci fıkrası:

“(1) Esas Emirname 23’üncü maddesinin ‘(1) ve

(2)’nci’ fıkraları kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni ‘(1)’inci fıkra konmak suretiyle değiştirilir.

‘(1)Bu emirname amaçları ve kapsamı bakımından yukarıdaki 12’nci maddede ve 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları haritasında gösterilen alanlarda yapılabilecek yurt amaçlı gelişmeler bu emirnamenin 2’nci maddesinde belirtilen ‘yurt’ tanımına uygun olarak yapılabilir.”

şeklindedir.

Alıntılanan düzenlemelerden görüleceği üzere, Emirnamenin 26/5/2016 tarihinden önce yürürlükte bulunan ve dava ile doğrudan ilgisi olan;

“ (c) **Girne Belediyesi** sınırları içindeki Karaoğlanoğlu,

Zeytinlik, Girne, Doğanköy, Edremit ve Karaman yerleşim birimlerinin yönetsel sınırlarını kapsayan alanlar ile **Çatalköy Belediyesi** sınırları içerisindeki, Çatalköy yerleşim biriminin yönetsel sınırlarını kapsayan alanlarda yapılabilecek geleneksel yurt türünde **yurt kullanımı** amaçlı restorasyon ve/veya yeni inşaat kullanım değişikliğine yönelik gelişmeler teşvik edilir ve bu tür gelişmeler ile ilgili aşağıdaki 12’nci maddenin (6)’ncı fıkrasının (c) bendi kuralları ve 23’üncü madde kuralları uygulanır.”

şeklindeki 10’uncu maddesinin (6)’ncı fıkrasının (c)bendi ile;

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| “12. | (6)(c) | Yukarıdaki 10’uncu maddenin (6)’ncı fıkrasının (e) ve (7)’nci fıkrasının (e) bendinde belirtilen ve teşvik kapsamı içerisindeki geleneksel yurt türündeki yurt kullanımı amaçlı restorasyon ve/veya yeni inşaat ve/veya tadilat ve/veya ilave ve benzeri yapı ve inşaata ve/veya kullanım değişikliğine yönelik gelişmeler, **İnşaat Toplam Alan Oranı’nın 0.50’yi, İnşaat Taban Alanı Oranı’nın %20’yi, Bina Kat Sayısı 4(dört)’ü, Bina Toplam Yüksekliği’nin 13.70 metreyi (45 ayak)** aşmaması koşulları ile yapılabilir.” |

şeklindeki 12’nci maddesinin (6)’ncı fıkrasının (c)bentleri, daha açık bir deyişle, bina kat sayısının 4’ü aşmaması koşuluyla geleneksel yurt yapılabileceği kuralı, 26/5/2016 tarihi itibarıyle yürürlükten kalkmıştır. Bu durumda 26/5/2016’dan itibaren, açık yeşil bölge içinde, geleneksel veya süit yurt ayrımı olmaksızın yapılacak tüm yurtların, sair izinlendirilebilecek inşaatlarla birlikte;

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| “(b) | Diğer tüm arazi kullanımı amaçlı gelişmeler, | |
|  | (i) | Araziler ve/veya planlama onayı ve/veya yürürlükteki herhangi bir başka yasaya ve/veya tüzüğe göre izin almış bir projeye uygun olarak parsellenerek aşağıdaki 14’üncü madde uyarınca kamu için yol ve/veya kaldırım ve/veya yeşil alan ve/veya altyapı ve/veya benzeri kamusal alan gereksinimleri için gerekli alan kamuya ayrılmamış ve/veya altyapısı tamamlanmamış ve/veya nihai tasvip almamış parseller üzerinde olması halinde, İnşaat Toplam Alan Oranı’nın 0.20/1’i, İnşaat Taban Alanı Oranı’nın %20’yi, Bina Kat Sayısı’nın 2(iki)’yi, Bina Toplam Yüksekliği’nin 8.20 metreyi (27 ayak) veya |
|  | (ii) | Mevcut tasvip olmuş arsalar veya planlama onayı ve yürürlükteki bir başka mevzuat altında izin almış bir projeye uygun olarak parsellenmiş ve aşağıdaki 14’üncü madde uyarınca kamu için yol ve/veya kaldırım ve/veya yeşil alan ve/veya altyapı ve/veya benzeri kamusal alan gereksinimleri için gerekli alan kamuya ayrılmış, altyapıları tamamlanmış ve nihai tasvip belgesi almış arsalar üzerinde olması halinde, İnşaat Toplan Alan Oranı’nın 0.35/1’i, İnşaat Toban Alanı Oranı’nın %20’yi, Bina Kat Sayısı’nın 2(iki)’yi, Bina Toplam Yüksekliği’nin 8.20 metreyi (27 ayağı)” |

şeklindeki 12’nci maddenin (6)’ncı fıkrasının (b) bendi gereği bina kat sayısının 2’yi aşamayacağı kuralına tabi olduğu görülmektedir. Bu noktada hemen belirtmekte yarar vardır ki, gerek 23/1/2016 tarihinde, gerek 25/1/2016 tarihinde, gerek 2/2/2016 tarihinde, gerekse de 10/4/2016 tarihinde, “geleneksel yurtlar” haricindekiler için yürürlükte olan kural da, süit yurtları iki katla sınırlayan kuraldır.

Gerek Emare 27, 18.GirneII.203, gerekse de Emare 28, 16.GirneII.499 no’lu Planlama Onayları incelendiğinde, her iki onayda da iki katı aşan bina yapılmasına onay verildiği açık gerçeği ile karşılaşılmaktadır. Mevzuatın, ne 26/5/2016 tarihinden önce, ne de sonra konu açık yeşil bölgede iki katı aşan süit yurt yapılmasına izin verilmesini kurala bağlamadığı açıktır. 26/5/2016 tarihinden önce iki katı aşacak şekilde izin alabilecek yurtlar geleneksel yurtlardır ki, Davacının yaptığı yurt bu kapsamda değildir.26/5/2016 tarihinden sonra ise konu bölgede yapılacak tüm yurtlar iki katla sınırlı olmak durumundadır. Tüm bunlar göz önüne alındığında davaya konu her iki planlama onayının da, emirnamenin, “iki katın aşılamayacağı” özlü açık düzenlemesine aykırı olarak verildiği ortaya çıkmaktadır.

Hukuka aykırı olarak verilmiş her iki onayın da 75 günlük süre geçmeden geri alınması, İyi İdare Yasası’na, özellikle de Yasa’nın 18.maddesine aykırılık oluşturmamaktadır. Daha farklı bir söylemle, her iki onayın da idarece geri alınmasında veya iptal edilmesinde yasaya veya hukuka aykırılık yoktur.

Son olarak belirtmekte yarar görürüz ki, Davacı, bu meselenin tüm süreçlerinde yer almış, daha ileri giderek Avukatı aracılığıyla tüm süreçleri takip etmiş durumdadır. Diğer bir deyişle, bu mesele ile ilgili tüm vakıaların idare-nin önüne gelmesini sağlayan bir süreç yaşanmıştır ve bu süreçte de Davacı taraf aktif olarak yer almıştır. Bu nedenle, bu meselede, Davacıya dinlenilme hakkının tanınmadığının söylenmesi olanaksız haldedir.

Tüm belirtilenlerden hareketle, Davacının davası ret ve iptal edilir.Dava masrafları Davacı tarafından Davalıya ödenecektir.

Tanju Öncül Talat Usar Bahar Duatepe

Yargıç Yargıç Yargıç

30 Ocak 2023