D. 6/2024 YİM : 96/2023

YÜKSEK İDARE MAHKEMESİNDE.

ANAYASA’NIN 152. MADDESİ HAKKINDA.

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

Davacı: Lamia Ceylanlı Mercan, yetkili vekili İzzet Mercan vasıtasıyla, İpekyolu Sok. No.17, Yenikent, Gönyeli.

-ile-

Davalı**:** 1- İskele Belediyesi, İskele.

2- KKTC İçişleri Bakanlığı vasıtası ile KKTC, Lefkoşa.

3- Şehir Planlama Dairesi vasıtası ile KKTC, Lefkoşa.

4- KKTC Başsavcısı, Lefkoşa.

İlgili Şahıs: Ali Osman Uçanok, Organize Sanayi Bölgesi, Uçanok İnşaat Şirketi, Gazimağusa.

A r a s ı n d a.

(18.8.2023 Tarihli Ara Emri İstidası Hakkında)

Davacı namına: Avukat Salih Can Doratlı (a) Avukat Öncel Polili.

Davalı No.1 namına: Avukat Tağmaç Bilgehan (a) Avukat Ezer Özsoy.

Davalı No. 2, No.3 ve No.4 namına: Savcı Kezban İnce.

İlgili Şahıs namına: Avukat Salih Murat Çağdaşer.

A R A K A R A R

Tanju Öncül: Bu istidada, Mahkemenin kararını, Sayın Yargıç Talat Usar okuyacaktır.

Talat Usar: Davacı, Davalılar aleyhine dosyaladığı işbu davasında aşağıdaki taleplerde bulunmuş;

“A. Davalı No.1 ve/veya Davalılar tarafından alınan ve Davacının bilgisine 23.6.2023 tarihinde getirilen 2022 GİY 92 sayılı planlama onayı ile İskele Kazası, Yarköy’de kain, Pafta No. S31-B-19-C-4, Parsel No.1,2,3 ve 20, Koçan No. YENİ 1549, YENİ 1532, YENİ 1531, YENİ 1530 referanslı arazi üzerinde başlatılan inşaat ile ilgili olarak Ali Osman Uçanok adında, planlama onayı ve/veya inşaat izni ve/veya inşaat ruhsatı veren ve/veya bunu uzatan ve/veya yenileyen her türlü karar ve bu karar çerçevesinde ve/veya bu karara bağlı olarak yapılan tüm işlemlerin tamamen hükümsüz ve/veya etkisiz olduğu ve/veya herhangi bir yasal sonuç doğuramayacağına ilişkin Hüküm ve/veya Karar,

B. Davalı No.3 ve/veya Davalılar tarafından alınan ve Davacının bilgisine 23.6.2023 tarihinde getirilen 2019 İB 96 sayılı planlama onayını uzatan ve/veya yenileyen her türlü karar ve/veya işlem ile buna bağlı işlemlerin tamamen hükümsüz ve/veya etkisiz olduğu ve/veya herhangi bir yasal sonuç doğuramayacağına ilişkin Hüküm ve/veya Karar,

C. Davalı/Müstedialeyhlerin yukarıda A ve B paragraflarında tafsilatı verilen kararının ve/veya işleminin ve/veya bu gibi bir karara bağlı işlemlerin hükümsüz ve/veya etkisiz olduğuna ve/veya herhangi bir sonuç doğuramayacağına ve/veya iptaline ilişkin Hüküm ve/veya Karar,

D. Yukarıda A ve B paragraflarında detayları verilen karar ve/veya işlemlerin hükümsüz ve/veya etkisiz olduğuna ve/veya yoklukla malul olduklarına ve herhangi bir sonuç doğurmayacağına ve/veya iptaline ilişkin Hüküm ve/veya Karar,

E. İşbu dava masrafları.”

Davacı aynı gün dosyaladığı tek taraflı ara emri istidasında ise:

“A. İşbu davanın dinlenip tamamen neticelendirilmesine değin, Davalı/Müstedialeyhler tarafından alınmış olan, 2022 GİY 92 sayılı planlama onayı ile İskele Kazası, Yarköy’de kain, Pafta No. S31-B-19-C-4, Parsel No.1,2,3 ve 20, Koçan No. YENİ 1549, YENİ 1532, YENİ 1531, YENİ 1530 referanslı arazi üzerinde başlatılan inşaat ile ilgili olarak Ali Osman Uçanok adında, planlama onayı ve/veya inşaat izni ve/veya inşaat ruhsatı veren karar ve/veya işlemlerin ve/veya bu gibi karara bağlı işlemlerin ve/veya konu arazi üzerindeki inşaat faaliyetlerinin yürürlüğünün durdurulması hususunda Muhterem Mahkemenin bir emir vermesi,

B. Muhterem Mahkemenin uygun göreceği ahar bir emir ve/veya çare,

C. İstida masrafları.”

için emir verilmesini talep etmiştir.

Davacının yetkili vekili İzzet Mercan istidaya ekli yemin varakasında, Davacının, istidada tafsilatı verilen taşınmazlara komşu olan bir başka parselin mal sahibi olduğunu, İlgili Şahsa 2019 senesi içinde istida konusu taşınmazlar üzerinde inşaat yapabilmesi için 20.5.2019 – 19.11.2020 tarihleri arasındaki dönemi kapsayacak şekilde 2019 İB 96 numaralı bir planlama onayı verildiğini, söz konusu onayın ilgili dönemde yürürlükte olan Gazimağusa, Yeniboğaziçi ve İskele Emirnamesinin 27 (B)(1)(a) ve 27(B)(4) hükümleri gereğince 18 aylık süreç içerisinde inşaat ruhsatı alınması ve inşaat faaliyetine başlanması koşulunu içerdiğini, İlgili Şahsın 8.5.2020 – 7.5.2021 tarihleri arasında geçerli olacak şekilde inşaat ruhsatı almasına rağmen konu inşaata belirtilen dönem içerisinde başlamadığını, Davacının, dava konusu arazide ölçümler yapıldığını görmesi üzerine yaptığı araştırmada inşaata başlanmadığını öğrendiğini ve bu durumu 11.10.2022 tarihinde tasdik memuru nezaretinde belgelediğini, akabinde Davalı No.1’in de inşaatı mühürlediğini, 2023 yılı Haziran ayında inşaat faaliyetlerinin tekrar başlaması üzerine yaptığı araştırma neticesi, planlama onayının 8.2.2023 tarihinde yenilenmiş olduğunun Davalı No.1’in 23.6.2023 tarihli yazısı ile Davacının bilgisine geldiğini, 2019 İB 96 sayılı planlama onayının, dava konusu arazinin bulunduğu bölgeyi kapsayan emirname gereği 19.11.2020 tarihinde hitam bulduğunu ve 11.10.2022 tarihi itibarıyla inşaata başlanmadığı belgelenen arazi için bu onayın yenilenmesinin mümkün olmadığını, geriye dönük şekilde de uzatılamayacağını, dava konusu arazinin emirnamedeki sarı bölge dahilinde bulunduğunu ve azami 2 katlı bina için tabanda % 20-25, toplamda % 35-40 oranında imar izni alınabileceğini, hal böyle olmakla birlikte İlgili Şahsa verilen planlama onayının 4 kat inşaata imkân tanıdığını, bu gerekçeyle de mevzuata aykırı olduğunu, aynı gerekçe ile inşaat ruhsatının da hatalı olduğunu, talep edilen emirlerin verilmemesi durumunda geriye dönüşü çok zor veya imkânsız bir durumun doğacağını beyan ve iddia ile istida gereğince emir verilmesini talep etmiştir.

Davacının istidasının tek taraflı dinlenmesini müteakip istida gereğince geçici nitelikte bir emir verilmiş, istidanın Davalılarla İlgili Şahsa tebliğini müteakip Davalılar ve İlgili Şahıs tarafından itirazname dosyalamıştır.

Davalı No.1 adına dosyalanan itiraza ekli yemin varakası İskele Belediyesi İmar Bölümünde İnşaat Mühendisi olarak çalışan Birkan Bedensel tarafından tanzim edilmiş olup, Birkan Bedensel yemin varakasında; davanın 75 günlük hak düşürücü süre dahilinde açılmadığını, Davacının doğrudan etkilenen meşru bir menfaatinin bulunmadığını, İlgili Şahsın planlama onayı ve/veya ruhsatın süresi içerisinde arazide zemin temizleme ve düzenleme çalışması yaptığını, bu hususun Yarköy Muhtarı tarafından belgelenerek Davalı No.3’e teslim edildiğini, Davalı No.3’ün de inşaatın başlamış olduğuna ikna olarak Davalı No.1’e de bu doğrultuda bilgi verdiğini, Davacının dava konusu kararı 23.6.2023 tarihinde öğrendiğinin doğru olmadığını, Davalı No.1’in inşaat ruhsatını yenilemezden önce Davalı No.3’ün yazılı görüşünü aldığını, verilen ruhsatın hukuka uygun olduğunu beyan ve iddia ile istidanın masraflarla birlikte ret ve iptal edilmesini talep etmiştir.

Davalı No.2, No.3 ve No.4 ise Şehir Planlama Dairesi Müdürü Türkmen Yiğitcan’ın yemini ile desteklenen bir itiraz ihbarı dosyalamış olup Türkmen Yiğitcan itiraza ekli yemin varakasında, Davacının işbu davayı açmakta meşru bir menfaatinin bulunmadığını ve davanın 75 günlük süre içinde açılmadığını ileri sürdükten sonra, inşaat faaliyetinin tanımının İmar Yasası’nın 2. maddesine göre; yeni inşaat, yıkım ile bakım, onarım, tadilat, ekleme, kat eklemesi ve/veya binanın veya parselin durumunu ve/veya niteliğini değiştirecek benzeri her tür faaliyeti kapsadığını, İlgili Şahsın Ağustos 2020’de zemin düzeltme ve temizleme çalışması yapmış olması nedeniyle inşaat faaliyetine başlanmış olduğunu, planlama onayının İlgili Şahsın beyanına göre ve hukuka uygun şekilde yapıldığını beyan ve iddia ile istidanın masraflarla birlikte ret ve iptal edilmesini talep etmiştir.

İlgili Şahıs itirazına ekli yemin varakasında; ön itiraz olarak, Davacının doğrudan doğruya etkilenmiş meşru bir menfaatinin olmadığını, davanın zaman aşımına uğradığını, 22.2.2023 tarihinde yenilenen 2022 GİY 92 sayılı planlama onayının 23.6.2023 tarihinden takriben 4 ay önce Davacının bilgisine geldiğini, İlgili Şahsın planlama onayının yenilenmesinden hemen sonra 8.3.2023 tarihinde daha önceden başlatmış olduğu inşaat faaliyetlerine devam ettiğini ve Davacının da o tarihlerde bunu görüp öğrendiğini, istidaya ekli yemin varakasındaki iddiaların esasa ilişkin iddialar olduğunu, istidanın yasal ve olgusal dayanağının bulunmadığını ileri sürüp istidanın reddini talep etmiş, yemin varakasının devamında, Davacının komşu parseli Temmuz 2021’de aldığını dolayısı ile İlgili Şahsın 2020 yılında başlattığı inşaat faaliyetlerinden bilgisinin olamayacağını, Davacının hiçbir teknik bilgisi olmayan birine belge hazırlatıp sunarak mahkemeyi yanılttığını, Ağustos 2020’de inşaat faaliyetlerine başladıklarını, konu parsellerde nebati zeminin sıyrılması ve/veya reglaj ve/veya kazı ve/veya zemin düzeltmesi ve/veya zemin tesviyesi için işlem yapıldığını, buna ilişkin Yarköy Muhtarından evrak temin ettiğini, inşaata ilk başladığı dönemde pandemi olması nedeniyle işçi bulmakta yaşadıkları zorluklar ve sair ekonomik nedenlerle projeye devam edemediğini, kazanılmış hakkını kaybetmemek için yetkililerden aldığı bilgi üzerine muhtardan evrak temin ederek Şehir Planlama Dairesine sunduğunu ve planlama onayının ilgili daire tarafından otomatik olarak uzatıldığını, ruhsat bedelini de ödeyerek 7.5.2024 tarihine kadar geçerli inşaat ruhsatı temin ettiğini, dava konusu karar veya işlemlerde hukuka aykırılık olmadığını, emrin kesinleştirilmesi durumunda 3. kişilere olan taahhütlerini yerine getiremeyeceğinden, esas telafisi imkânsız durumun kendisi açısından ortaya çıkacağını beyan ve iddia ile istidanın masraflarla birlikte ret ve iptal edilmesini talep etmiştir.

Davanın duruşmasında, Davacı taraftan; Davacının yetkili vekili İzzet Mercan ile Tasdik Memuru olarak görev yapan Songül Çoban şahadet sunarken, Davalı No.1 tarafından belediye nezdinde görevli İnşaat Mühendisi Birtan Bedensel, Davalı No.2, No.3 ve No.4 tarafından Davalı No.3’ün Müdürü Türkmen Yiğitcan, İlgili Şahıs tarafından, 2006-2022 yılları arasında Yarköy Muhtarı olarak görev ifa eden Şerif Dolu, İlgili Şahsın oğlu Ahmet Uçanok ve Uçanok İnşaat Şirketi çalışanlarından Mehmet Akdemir tanık olarak dinlenmiştir.

Duruşmada 18 adet emare sunulmuş olup, sunulan emarelerin detayı şöyledir:

1. 2019 İB 96 numaralı planlama onayı Emare 1,
2. 2022 GİY 92 numaralı planlama onayı Emare 2,
3. İskele Belediyesinin 8.5.2020 tarihli inşaat ruhsatı Emare 3,
4. İskele Belediyesinin 7.3.2023 tarihli inşaat ruhsatı Emare 4,
5. İskele Belediyesinin 26.7.2023 tarihli inşaat ruhsatı Emare 5,
6. İlgili Şahsa ait dava konusu koçan fotokopileri Emare 6,
7. Davacıya ait koçan fotokopisi Emare 7,
8. Davacının İzzet Mercan’a verdiği vekâletname, ekindeki kimlik kartı fotokopisi ve beyanname birlikte Emare 8,
9. Harita plan örneği Emare 9,

10-Davacının vekiline ait USB kartı Emare 10,

11-İskele Belediyesinin Tolga Tantura isimli şahsa yazdığı 3.10.2022 tarihli yazı ve ekleri Emare 11,

12- Av. Salih Can Doratlı’nın İskele Belediyesine yazdığı 28.10.2022 tarihli yazı ve ekleri Emare 12,

13- İskele Belediyesinin Av. Salih Can Doratlı’ya yazdığı 23.6.2023 tarihli yazı ve ekleri Emare 13,

14- Songül Çoban isimli tasdik memurunun 11.10.2022 tarihli yazısı ekindeki fotoğraflarla birlikte Emare 14,

15- Yarköy muhtarının “ilgili makama” başlıklı yazısı ekindeki fotoğraflarla birlikte Emare 15,

16- İlgili Şahsın Ahmet Uçanok’a verdiği vekâletname Emare 16,

17- 8.2.2023 tarihli planlama onayı başvuru formu Emare 17,

18- Uçanok İnşaat Şti. Ltd.’e ait şantiye günlük defterlerinin yer aldığı klasör Emare 18.

Yüksek İdare Mahkemesinin birçok kararında da belirtildiği üzere, YİM davalarında ara emri verilebilmesi için mevcudiyeti gereken yasal ve olgusal kriterler, 1997 Yüksek İdare Mahkemesi Tüzüğünün 11. maddesi ile 9/1976 sayılı Mahkemeler Yasası’nın 41. maddesinde öngörülmüştür.

Buna göre, ara emri verilmesi için aynı anda ve birlikte bulunması gereken unsurlar şu şekilde sıralanabilir:

1. Karara bağlanması gereken konunun ciddi olması,
2. Davacının iddiasında haklı olduğunu gösteren belirtiler bulunması,
3. Mahkeme tarafından, talep edilen emrin verilmemesi durumunda ileride telafisi mümkün olmayacak bir zararın doğacağına veya eski duruma dönüşün çok zorlaşacağına kanaat getirilmesi.

Ara emirlerine ilişkin içtihatlarımıza göre, süresi dahilinde ve meşru menfaati olan kişiler tarafından icrai nitelikli idari karar veya işlemler aleyhine açılan ve Davacının iddialarında haklı olduğuna dair belirtiler ihtiva eden davalarda karara bağlanması gereken konunun ciddi olduğu sonucuna ulaşılması gerekmektedir.

Davalılar ve İlgili Şahıs, Davacının işbu davayı açmakta meşru menfaatinin olmadığını, davanın 75 günlük hak düşürücü süre içerisinde açılmadığını, bu gerekçelerle, ciddi bir davanın varlığından söz edilemeyeceğini ileri sürmüşlerdir.

Huzurumuzdaki davanın konusu, 2022 GİY 92 sayılı planlama onayı ve buna istinaden verilen veya yenilenen inşaat ruhsatıdır. Gerek planlama onayı gerekse inşaat ruhsatının icrai nitelikli idari kararlar olmaları itibarıyla dava konusu kararların YİM’in yetkisi dahilinde olduğu kanaatimizce açıktır.

YİM 82/2022 D. 24/2022 ve YİM 25/2023 D.19/2023 sayılı davalarda da belirttiğimiz üzere, ara emri istidası açısından meşru menfaatin yokluğunun ilk bakışta görülebilecek kadar açık olduğu hallerde meşru menfaatin olmadığına dair bulgu yapılmalı aksi takdirde, bu inceleme davanın esasına bırakılmalıdır.

Davacı, Talep Takririnde, İlgili Şahsa ait dava konusu parsellere komşu bir parselin mal sahibi olduğunu, idare tarafından dava konusu kararlar alınırken haklarının dikkate alınmadığını, mülkiyet hakkının doğrudan etkilendiğini, çevre hakkının zedelendiğini, dava konusu kararların taşınmazının değerini düşürdüğünü iddia ile meşru menfaatinin olumsuz surette etkilendiğini ileri sürmüştür.

Davacının vekili şahadetinde, bölgedeki evlerin tümünün 2 katlı konutlardan oluştuğunu, bölgedeki imar iznini araştırdığını ve sadece 2 katlı konut inşası için imar izni olduğunu düşünerek arsa satın aldıklarını, karşılarındaki parseller üzerine apartman yapılacağını bilselerdi, kendi evlerinin inşaatına başlamayacaklarını ifade etmiştir.

Huzurumuzdaki şahadet ve emarelerden Davacıya ait parselle, İlgili Şahsa ait parselleri bir yolun ayırdığı, emirnamedeki değişiklik nedeniyle İlgili Şahsın Emare 1 planlama onayı süresi dahilinde inşaata başlamadığının kabul edilmesi durumunda yapabileceği inşaat 2 katla sınırlı olacak iken aksi durumun kabulü halinde 4 katlı apartman yapabileceği ilk nazarda anlaşıldığından, Davacının, kendi parselinin önüne apartman yapılmasına izin veren bir imar düzenlemesinden meşru menfaatinin doğrudan ve olumsuz şekilde etkilendiğini kanaatimizce işbu istida maksatları bakımından doğru kabul etmek gerekir. Bu bakış açısıyla, Davacının meşru menfaatinin olmadığına dair iptidai itirazı reddederiz.

İlgili Şahsın inşaatının Davalı No.1 tarafından 5.11.2022’de mühürlendiği ihtilaflı değildir. Bu mühürlemenin akabinde “onay yenileme” şeklinde Emare 2 planlama onayı alınmış, 7.3.2023’te de yeniden inşaat ruhsatı temin edilerek inşaata devam edilmiştir.

Davalılarla İlgili Şahsın iddiası, dava konusu kararlar en geç Mart 2023 itibarıyla Davacının bilgisine gelmesine rağmen işbu davanın Anayasa’da hak düşürücü süre olarak öngörülen 75 gün içerisinde açılmadığıdır.

Dava konusu kararların Davacının bilgisine geldiği tarihle İlgili Şahsın mühürlemenin kaldırılmasını müteakip inşaata tekrar başlamasını bir birinden ayırmak gerekmektedir. Bir diğer anlatımla, inşaatın fiilen yapılmaya başlandığı tarihte dava konusu kararların Davacının bilgisine gelmiş olduğunu kabul etmek mümkün değildir. Bu bakımdan Davacı vekilinin, istintakında Mart 2023’te mührün kaldırılmış olduğunu bildiği şeklinde yorumlanabilecek şahadeti önem arz etmemektedir. Bu noktada önemli olan mührün kaldırılmasının arkasındaki iznin mevcudiyetinin ne zaman Davacının bilgisine geldiğidir.Nitekim, Davacının da mührün kaldırılmasından sonra avukatı vasıtası ile Davalı No.1’e 12.6.2023 tarihli bir yazı göndererek dava konusu inşaat faaliyetlerine ilişkin bilgi talep ettiği Emare 13’ten anlaşılmaktadır.

Davalı No.1 23.6.2023 tarihli Emare 13 yazı ile İlgili Şahsa verilen ilk planlama onayını ve onay yenileme şeklindeki ikinci planlama onayını keza, 7.3.2023 tarihli inşaat ruhsatını Davacı Avukatının bilgisine getirmiştir.

Emare 13 yazının yazıldığı gün, yani 23.6.2023 tarihinde, kararların Davacının bilgisine geldiği doğru kabul edilse dahi, davanın 11.8.2023 tarihinde dosyalandığı dikkate alındığı zaman, dava konusu idari kararların Davacının bilgisine geldiği tarihten itibaren 75 günlük hak düşürücü süre içerisinde davanın dosyalandığı görülmektedir ki; bu yaklaşımla Davalılarla İlgili Şahsın aksi yöndeki iptidai itirazları ret ve iptal edilir.

Huzurumuzdaki dava ve istida ile ilgili temel ihtilaf, Emare 1 planlama onayı süresi dahilinde İlgili Şahsın inşaata başlayıp başlamadığı, bu bağlamda Emare 2 onay yenileme şeklindeki planlama onayı ve akabinde verilen inşaat ruhsatının hukuka uygun olup olmadığıdır.

55/1989 sayılı İmar Yasası’nın 24. maddesine göre verilen süre içerisinde başlayan ancak süre tamamlandığı halde bitmeyen bir gelişme için Planlama Makamına bir ay içerisinde başvurulması halinde verilen süre uzatılabilir. İlgili madde şöyledir:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| “Planlama onayının süresi | 24. | (1) | Bu   madde  kurallarına  göre  bir  planlama  onayı, ilgili gelişmenin, onayın verildiği tarihten sonraki; | |
|  |  |  | (A) | Üç yıl içinde; veya |
|  |  |  | (B) | Planlama Makamının mevcut imar planı kurallarını göz önünde bulundurarak, uygun göreceği (A) bendinde  belirtilen süreden kısa veya başka bir süre bitiminden önce başlatılması koşulu ile verilir. |
|  |  | (2) | Planlama onayının (1)'nci fıkrada belirtilen koşulla verilmediği durumlarda, onayın verildiği tarihten sonraki üç yıl içerisinde gelişmenin başlatılması koşulu ile verildiği kabul edilir. | |
|  |  | (3) | Bu maddede belirtildiği şekilde, verilen süre içinde başlayan ancak süre tamamlandığı halde bitmeyen bir gelişme için, Planlama Makamına bir ay içerisinde başvurulması halinde bu süre uzatılabilir.” | |
|  |  |  |  | |

Emare 1 planlama onayının “Koşullar” başlığı altında yer alan 1. maddesine göre İlgili Şahsın konut projesi için 1.5 yıllık (18 aylık) süre içerisinde inşaat ruhsatı alarak, inşaat faaliyetine başlaması gerekmektedir.

Davacının iddiası, Emare 1 planlama onayının az önce değindiğimiz koşulu dahilinde inşaata başlanmadığı, Davalılarla İlgili Şahsın iddiası ise koşula uygun surette Ağustos 2020’de inşaata başlandığıdır.

Davalılar ve İlgili Şahısça Mahkemeye getirilen tanıklar inşaata 2020 Ağustos ayı içerisinde başlandığını, bu kapsamda arazi temizliği, reglaj, arazi kodlarına uygun şekilde seviye tespiti maksatlı kazı–dolgu faaliyetleri yapıldığını, velhasıl inşaata fiilen başlandığını ileri sürmektedirler. Nitekim İlgili Şahıs, Emare 1’in süresi içinde inşaatın fiilen başladığını ortaya koymaya yönelik olarak, Emare 15 muhtar beyanı ve ilgili parselde çekilen fotoğraflarla Planlama Makamı olan Davalı No.3’e müracaat etmiş, Davalı No.3 de yapmış olduğu incelemeyi müteakip inşaata Emare 1’in süresi dahilinde başlanmış olduğuna kanaat getirerek, onay yenileme şeklindeki Emare 2 planlama onayını vermiştir.

55/1989 sayılı İmar Yasası’nın 21. maddesinde;

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| “Planlama  Onayının   verilmesi | 21 | | (1) | Planlama Makamı, bir taşınmaz malın gelişimi   ile ilgili olarak: | |
|  | |  |  | (A) | Koşulsuz veya uygun göreceği herhangi bir veya birden fazla koşulla planlama onayı verebilir; veya |
|  | |  |  | (B) | Planlama onayı için yapılan başvuruyu reddedebilir; |
|  |  | | (2) | Planlama Makamı, planlama onayı ile ilgili başvuruyu, söz konusu gelişme ile ilgili olarak başvurunun ekinde, kendisine ulaşan her türlü bilgiyi göz önünde bulundurarak sonuçlandırır” | |

Şeklindeki düzenleme dikkate alındığı zaman Davalı No.3’ün yapılan beyan ve beyanı destekleyen bilgi ve belgeleri inceleyerek Emare 2’yi vermesinde ilk bakışta hukuki bir hata görünmemekle birlikte, olgusal anlamda yapılan beyan ve sunulan belgelerin gerçekleri yansıtmaması durumunda verilen planlama onayının hukuken sakat olması gerçeği ile karşılaşılacağından, inşaatın fiilen başladığı beyanı ile bu beyanı desteklediği öne sürülen Davalı No.3’e ibraz edilmiş belgelere odaklanmak gerekmektedir. Elbette ki bu inceleme henüz ara emri aşamasında bulunulduğu unutulmadan ve ara emri kriterlerine uygun olarak yapılmalıdır.

Bu noktada Davacının üzerine düşen ispat külfeti, inşa faaliyetlerinin Emare 1 planlama onayının kapsadığı süre olan 20.5.2019-19.11.2020 tarihleri arasında başlanmadığına bu gerekçeyle de Emare 2 onay yenilemenin hatalı olduğuna dair iddialarında haklı olabileceğine dair belirtiler bulunduğunu ortaya koymaktır.

Davacı, Songül Çoban isimli tanık vasıtası ile 11.10.2022 tarihi itibarıyla dava konusu parsellerde inşaata başlanmamış olduğunu ortaya koymaya yönelik şahadet getirmiş, adı edilen tanık, Emare 14 yazı ile ekindeki fotoğrafları mahkemeye ibraz etmiştir.

Tasdik memuru olarak çalışan Songül Çoban, inşaat işlerinden anlayan, bu alanda uzmanlığı olan bir kişi değildir. Dolayısı ile şahadetinin teknik bir şahadet olarak kabul edilmesi mümkün olmamakla birlikte, tanığın çektiği fotoğraflar tarih olarak dikkate alınabilecek durumdadır. Nitekim, istintak aşamasında bu tanığa fotoğrafları 11.10.2022’de çekmediğine dair herhangi bir iddia ileri sürülmemiştir.

Davalı No.3’ün daire müdürü Türkmen Yiğitcan şahadetinde, Emare 15 muhtar beyanı ve ekindeki fotoğrafları dikkate alarak onay uzatmayı uygun bulduklarını ifade etmiştir.

Emare 14’e ekli fotoğraflarla Emare 15’e ekli fotoğrafların aynı tarihte çekilmediği net olarak anlaşılmaktadır.

İlgili Şahıs, Emare 15 fotoğrafların Emare 14 fotoğraflardan önce, yani 11.10.2022’den önce, Ağustos 2020’de çekilmiş olduğunu ileri sürmüş, bu iddiasını ortaya koymaya yönelik tanıklar dinletmiş, aradan geçen takriben 2 yıllık süre içerisinde yağış vesaire nedeniyle yapılan işin net bir şekilde görünemeyecek hale gelebileceği şeklinde izahatlar yapılmıştır.

Davalı No.1 tanığı Birtan Bedensel, Ağustos 2020’de İlgili Şahsa ait parseli ziyaret ettiğini, orada bir reglaj çalışması yapıldığına bizzat şahit olduğunu söylemiştir. Belediye çalışanı olan ve resmi vazife ifa eden bu tanığın yaptığı ziyarete dair hiçbir kayıt tutmamış olması kanaatimizce dikkat çekicidir ve adı edilen tanığın şahadetini itibar edilir olmaktan uzaklaştırmaktadır.

Emare 15’e ekli, İlgili Şahsın Ağustos 2020’de çekildiğini iddia ettiği fotoğraflarda görülen bitki örtüsünün yeşilliğinin Ağustos ayı ile uyumlu olmaması dikkat çekicidir. Yine özellikle Emare 14’e ekli 1. fotoğraf ile Emare 15’e ekli 1. fotoğrafı incelediğimiz zaman, her iki fotoğrafta arka planda görünen inşaat sıvalarının 11.10.2022 tarihinde çekilen Emare 14’e ekli fotoğraflarda henüz yapılmamış olduğu, İlgili Şahsın Ağustos 2020’de çekildiğini iddia ettiği Emare 15’e ekli fotoğraflarda ise sıvaların yapıldığı ve inşaatın daha ileri bir aşamaya getirildiği görülmektedir. Bu husus dahi tek başına daha fazla inceleme yapılmasını gereksiz hale getirmekte ve İlgili Şahsın planlama onayı yenilemesi için Davalı No.3’e müracaat ederken yanıltıcı fotoğraflar ibraz etmiş olması ihtimalini kuvvetlendirmektedir.

Davacının işbu davadaki talebi, özetle, onay uzatma şeklinde verilen Emare 2 planlama onayı ile buna istinaden verilen inşaat ruhsatının hukuka aykırı olduğudur. Planlama onayının uzatılmasının ilk nazarda hukuka aykırı olduğuna dair yaptığımız yukarıdaki değerlendirme ve inşaat ruhsatının da mezkûr planlama onayına istinaden verilmiş olduğu gerçeği ışığında ve hukuka aykırı bir onaya dayanılarak verilmiş olması ihtimaline binaen sakat olabileceğini dikkate aldığımızda, Davacının iddialarında haklı olabileceğine dair belirtiler bulunduğunu kabul eder, meşru menfaatle hak düşürücü süreye ilişkin yukarıda yaptığımız değerlendirmeyi de göz önünde bulundurarak Davacının ciddi bir davasının olduğu sonucuna ulaşırız.

Son olarak telafisi imkânsızlık boyutunda meselenin incelenmesi gerekmektedir.

Ara emri kesinleştirilmediği takdirde İlgili Şahıs inşaatlarını devam ettirecek ve dava neticeleninceye değin belki de tamamlayacaktır. Bu durumda, Davacının ileride davasında başarılı olması halinde Yasa’ya aykırı şekilde verilen bir planlama onayına göre yapılan inşaatların varlığıyla karşı karşıya kalacağı açıktır. Bir an için Davacının davasında başarılı olması durumunda mevzuata aykırı olarak yapılmış olacak inşaatların yıkılarak ortadan kaldırılmasının mümkün olduğu düşünülebilir olsa da, ara emrinin kesinleştirilmesi suretiyle bunun yaratacağı güçlüğün önüne geçilmesi, davanın sonunda verilebilecek kararın anlam ifade etmesi açısından daha önemlidir.

Dolayısıyla ve izah ettiklerimiz ışığında, ara emrinin kesinleştirilmemesi durumunda Davacı açısından telafisi imkânsız veya geriye dönüşü çok zor bir durumun doğacağını kabul ederiz.

Netice itibarıyla, işbu dava nihai bir neticeye bağlanıncaya değin;

Davalı/Müstedialeyhler tarafından alınmış olan 2022 GİY 92 sayılı planlama onayı ile İskele Kazası Yarköy’de kain Pafta No: S31-B-19-C-4, Parsel No: 1, 2, 3 ve 20, Koçan No: YENİ 1549, YENİ 1532, YENİ 1531, YENİ 1530 referanslı arazi üzerinde başlatılan inşaat ile ilgili olarak Ali Osman Uçanok adına, planlama onayı ve/veya inşaat izni ve/veya inşaat ruhsatı veren karar ve/veya işlemlerin ve/veya bu gibi karara bağlı işlemlerin ve/veya konu arazi üzerindeki inşaat faaliyetlerinin yürürlüğünün durdurulmasına emir verilir.

Davacı lehine 60,000.-TL olarak takdir ettiğimiz istida masrafının 30,000.-TL’sinin İlgili Şahıs, 15,000.-TL’sinin Davalı No.1 ve 15,000.-TL’sinin de Davalı No.2 ve 3 tarafından ödenmesine, emir verir, Davalı No.4 aleyhine herhangi bir masraf emri vermemeyi uygun buluruz.

Tanju Öncül Talat Usar Bahar Duatepe

Yargıç Yargıç Yargıç

20 Şubat 2024