

"İçtihat Metni"

T.C.

D A N I Ş T A Y

ALTINCI DAİRE

Esas No : 2018/6721

Karar No : 2022/4163

TEMYİZ EDEN (DAVACI) : ...

VEKİLİ : Av. ...

KARŞI TARAF (DAVACI) : ... Belediye Başkanlığı

VEKİLİ : Av. ...

İSTEMİN KONUSU : ... Bölge İdare Mahkemesi ... İdari Dava Dairesinin ... tarih ve E:..., K:... sayılı kararının temyizen incelenerek bozulması istenilmektedir.

YARGILAMA SÜRECİ :

Dava konusu istem: 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesi uyarınca Melikgazi Belediye Encümeni'nin ... tarih ve ... sayılı kararıyla kabul edilen parselasyon işleminin Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, ... Mahallesi, ... pafta, ... ada, ... parsel sayılı taşınmaza ilişkin kısmının iptali istenilmiştir.

İlk Derece Mahkemesi kararının özeti: İdare Mahkemesince verilen ... tarih ve E:..., K:... sayılı kararda; yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi sonucunda düzenlenen rapor ile dava dosyasının birlikte değerlendirilmesinde; parselasyon sonucu kadastral parsellerden uzakta bulunan bir alanda davacı ile birlikte çok sayıda kişiye teknik ve hukuki bir zorunluluk bulunmamasına rağmen hisseli imar parseli tahsisi yapılması nedeniyle parselasyon işleminin, dağıtım esasları ve parselasyon tekniklerine aykırı olduğu sonucuna varılarak iptaline karar verilmiştir.

Bölge İdare Mahkemesi İdari Dava Dairesi kararının özeti: İdari Dava Dairesince verilen kararda; dosyada bulunan bilirkişi raporunda kadastral ... ada, ... ve ... sayılı parsellerin yakınında bulunan ..., ..., ..., ... sayılı imar parseli tahsisleri yapılabilmesi mümkün iken davacının kadastral parselinin bulunduğu yerden daha uzakta oluşturulan imar parselinden hisselenilmesinin dağıtım ilkelerine aykırı olduğu görüşüne yer verilmiş ise de; dosyada bulunan parselasyon planı ve dağıtım cetvelinin incelenmesinden; uygulama imar planında ... sayılı parselin otopark, ... sayılı parselin kısmen yol ve kısmen otopark kullanımında kalmaları nedeniyle bulundukları yerden imar parseli tahsisinin mümkün olmadığı, anılan parsellerdeki hisselerin çok küçük olması (davalı belediye hissesi dışında 2.28 m² ile 23.70 m² arasında değişen) ve yakınlarındaki parsellerin de kök parsel maliklerine tahsis edilmiş olması, yine 2981 sayılı Yasanın Ek-1.maddesi uygulanmadığından hisse çözümlenmesinin de mümkün olmamasının yanısıra parselasyon sonucu oluşan imar parsellerinin yüzölçümü dikkate alındığında davacıya hisse miktarı olarak müstakil tahsis yapılmasının da mümkün olmaması nedeniyle imar planında kamu kullanımında kalan başka kadastral parseller yerine mümkün olan en yakın yerde hisseli tahsise yönelik dava konusu parselasyon işleminde hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna varılarak istinaf başvurusunun kabulüne, dava konusu işlemin iptali yolundaki İdare Mahkemesi kararının kaldırılarak davanın reddine karar verilmiştir.

TEMYİZ EDENİN İDDİALARI : Parselasyon yapılırken maliklerin hisseleri elveriyorsa müstakil parseller verilmesi gerektiği, uygulama öncesi tek hisseli olan taşınmazın parselasyon uygulaması neticesinde 40 hisseli imar parseli oluşturulduğu ve birden fazla kişiyle hisseli hale getirildiği, taşınmazın kullanma olanağının kalmadığı ileri sürülmektedir.

KARŞI TARAFIN SAVUNMASI : Davacının kendi kadastral parselinin bulunduğu alanda hisselenildiği, davacının da hissedarı olduğu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan parselasyon işlemi neticesinde oluşturulan imar parselinde ... ada ...,...,... sayılı kadastro parsellerinde de taşınmazların bulunduğu alanda oluşturulan ... ada ... sayılı imar parselinden hisselenildiği, diğer ... ada ... ve ... sayılı kadastro parselleri ise imar planında park alanında kaldığından dağıtımlarının sadece ... ada ... parsel sayılı taşınmaza olmayıp ... ada ... sayılı parselin; ada ... ve ... sayılı parselde ,... ada ... sayılı parselin ... ada ... parselde, ... ada ... sayılı parselde, ... ada ... sayılı parselde ve ... ada ... sayılı parselde şuyulandırıldığı belirtilerek karşı tarafın temyiz isteminin reddi gerektiği savunulmuştur.

DANIŞTAY TETKİK HAKİMİ ...'İN DÜŞÜNCESİ: Temyiz isteminin kabulü ile Bölge İdare Mahkemesi İdari Dava Dairesi kararının bozulması gerektiği düşünülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Danıştay Altıncı Dairesince, Tetkik Hakiminin açıklamaları dinlendikten ve dosyadaki belgeler incelendikten sonra gereği görüldü:

İNCELEME VE GEREKÇE:

MADDİ OLAY :

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesi uyarınca Melikgazi Belediye Encümeni'nin ... tarih ve ... sayılı kararıyla kabul edilen parselasyon işleminin Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, ... Mahallesi, ... pafta, ... ada, ... parsel sayılı taşınmaza ilişkin kısmının iptali istemiyle görülmekte olan dava açılmıştır.

İLGİLİ MEVZUAT:

3194 Sayılı İmar Kanununun işlem tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan 18. maddesinde; "İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile yol fazlaları ile kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyelerin yetkili olduğu, düzenlemeye tâbî tutulan arazi ve arsaların dağılımı sırasında bunların yüz ölçümlerinden yeteri kadar sahanın arsaların düzenlenmeden önceki yüz ölçümlerinin yüzde % 40'ı geçmemek üzere düzenleme ortaklık payı olarak düşülebileceği, düzenleme ortaklık paylarının düzenlemeye tâbî tutulan yerlerin ihtiyacı olan umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerce ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamayacağı, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınamayacağı, ancak bu hükmün o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına manî teşkil etmeyeceği, üzerinde bina bulunan hisseli parsellerin şuyulandırmanın sadece zemine ait olup, şuyunun giderilmesinde bina bedelinin ayrıca dikkate alınacağı, düzenleme sırasında plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapının ancak bir imar parseli içinde bırakılabileceği, bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapıların kamulaştırılmadıkça yıktırılamayacağı", 19. maddesinde de; "Kesinleşen parselasyon planlarının tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderileceği" hükmüne yer verilmiştir.

İşlem tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin "Tanımlar" başlıklı 4. maddesinin (a) bendinde; "Düzenleme sahasının, sınırı tespit edilerek düzenlenmesine karar verilen saha olduğu", (b) bendinde; "Düzenleme sınırının, düzenlenecek imar adalarının imar planına göre yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha gibi umumî hizmetlere ayrılan ve tescile tâbî olmayan alanlar ile cami ve karakol yerlerini çevreleyen sınır olduğu", 5. maddesinde ise; "Belediye ve mücavir alan

sınırı içinde belediyelerin, belediye encümeni kararı ile; dışında valiliklerin, il idare kurulu kararı ile; 5 yıllık imar programlarında öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre yeterli miktarda arsayı, konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etmek ve uygulamasını yapmak mecburiyetinde oldukları, konut yapımına hazır arsa sayısının, bir önceki yıl verilen inşaat ruhsatından az olmamasına dikkat edileceği, belirlenen düzenleme sahasının bir müstakil imar adasından daha küçük olamayacağı, ancak imar adasının büyük bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle, yeniden düzenlemesine ihtiyaç bulunmaması ve diğer kısmında bir kaç taşınmaz malın tevhid ve ifraz yoluyla imar planı ve imar mevzuatına uygun imar parsellerinin elde edilmesinin mümkün olduğu hallerde, adanın geri kalan kadastro parsellerinin müstakil bir imar düzenlemesine konu teşkil edebileceği, düzenlemeye tâbî tutulması gerektiği halde İmar Kanununun 18. maddesi hükmünün tatbiki mümkün olmayan hallerde, müstakil inşaata elverişli olan kadastro parsellerine, plana göre inşaat ruhsatı verileceği" kuralı yer almaktadır.

Anılan kanun ve yönetmelik hükümlerinin değerlendirilmesinden, parselasyon işlemiyle amaçlananın; imar planı, plan raporu ve imar yönetmeliği hükümlerine göre imar adasının tüm biçim ve boyutu, yapı düzeni, inşaat yaklaşma sınırı ve bahçe mesafeleri, yapı yüksekliği ve derinliği, yerleşme yoğunluğu, taban alanı ve kat alanı katsayısı, arazinin kullanma şekli, mülk sınırları, mevcut yapıların durumu göz önüne alınmak suretiyle sorunsuz, üzerinde yapı yapmaya elverişli imar parseli oluşturmak olduğu açıktır.

HUKUKİ DEĞERLENDİRME:

Dava dosyasının ve İdare Mahkemesince yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde düzenlenen rapor ve parselasyon planı ile dağıtım cetvellerinin birlikte incelenmesinden; mülkiyetinin tamamı davacıya ait olan davaya konu ... ada ... sayılı kadastral parselin 39 maliki bulunan ... ada ... sayılı imar parseline hisseli olarak tahsis edildiği, ... ada ... sayılı imar parseline ... ada ..., ..., ..., ve ... sayılı kadastro parsellerinden tahsisler yapıldığı, ... ada ... sayılı imar parseline uzakta bulunan ... ve ... sayılı kadastro parsellerinden toplam 34 hissedarın davacının da içinde bulunduğu ... ada ... sayılı imar parseline tahsis yoluyla dahil edildiği, bu adaya uzaktan tahsis edilen ... ve ... sayılı kadastro parsellerinin en yakınında bulunan ..., ..., ..., ... sayılı imar adalarına tahsis edilebilir olduğu, dağıtımda birden fazla alternatif adalar olması nedeniyle hisselerin ... ada ... sayılı parselde tahsis edilmesinde teknik ve hukuki bir zorunluluk bulunmadığı, yapılan bu işlemin teknik bir zorunluluktan kaynaklanmadığı, dağıtım işleminin hatalı olduğu" değerlendirmelerine yer verilmiştir.

Bu itibarla davacının kadastral parselinin yapılan parselasyon neticesinde oluşturulan imar parselinde kendisiyle birlikte 40 kişiyle birlikte hisseli hale getirilmesi teknik ve hukuki zorunluluğun ortaya konulmadığı, alternatif daha az hisseli çözümler araştırılmadan tesis edilen parselasyon işleminde dağıtım ilkelerine ve parselasyon tekniğine uyarlık görülmemiştir.

Bu itibarla, davanın reddine ilişkin temyize konu Bölge İdare Mahkemesi İdari Dava Dairesi kararında hukuki isabet bulunmamaktadır.

KARAR SONUCU:

Açıklanan nedenlerle;

1. 2577 sayılı Kanunun 49. maddesine uygun bulunan davalının temyiz isteminin kabulüne,
2. Mahkeme kararına yönelik olarak yapılan istinaf başvurusunun kabulü ile anılan kararın kaldırılarak yukarıda özetlenen gerekçeyle davanın reddi yolundaki temyize konu ... Bölge İdare Mahkemesi ... İdari Dava Dairesinin ... tarih ve E:..., K:... sayılı kararının BOZULMASINA,
3. Yeniden bir karar verilmek üzere dosyanın anılan Bölge İdare Mahkemesi İdari Dava Dairesine gönderilmesine, 04/04/2022 tarihinde, kesin olarak, oybirliğiyle karar verildi.