

T.C.

STANBUL

BÖLGE DARE MAHKEMESİ

BE NE DARE DAVA DARESİ

ESAS NO :

KARAR NO :

ST NAFABA VURAN (DAVACI) ....

VEKİL :....

KARŞI TARAF (DAVALI) : ....

VEKİL : ....

STEM N ÖZET :.... li, .... lçe, .... Mahallesi, 1754 ada, 5 parseldeki yapıda, ruhsat ve eki projelerine aykırı büyütmeler yapıldığı, balkonların bazı kısımlarının kapalı alanlara dahil edilerek emsal alanın artırıldığına dair 28/09/2015 tarihli yapı tatil tutanağına istinaden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesi uyarınca söz konusu aykırılıkların düzeltilmesi için 1 ay süre verilmesine ve davacının anılan Kanun'un 42. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendinin 3. alt bendine göre hesaplanan temel ceza ile aynı fıkranın (c) bendinin 5 ve 12. alt bentlerinde öngörülen artırımların toplamından oluşan 59.604,56 TL idari para cezasıyla cezalandırılmasına ilkinin 29/09/2015 tarih ve 2015/1354 sayılı .... Belediye Encümeni kararının iptali istemiyle açılan davayı; "... ruhsatsız olarak 1422 metrekaare büyüklüğünde inşaat yaptı ve gerekçesiyle 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 1. fıkrası uyarınca 59.604,56 TL para cezasıyla cezalandırılmasına ve söz konusu aykırılıkların düzeltilmesi için 1 ay süre verilmesine ilkinin Edirne Belediye Encümeni'nce tesis edilen 29/09/2015 tarih ve 2015/1354 sayılı idari eylemde hukuka aykırılık bulunmamaktadır" gerekçesiyle reddeden .... **dare Mahkemesi'nin**, .... **tarih ve E:...., K:....** sayılı kararının, **davacı tarafından**; mahkeme kararına esas bilirkişi raporundan çok evvel inşaatın tamamlandı ve yapı kullanma izin belgelerinin alındığı, dairelerin satılmasından sonra yapılan imalatlardan davacının sorumlu tutulamayacağı öne sürülerek istinaf yoluyla kaldırılması ve dava konusu idari eylemin iptaline karar verilmesi istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Savunma verilmemiştir.

## TÜRK HUKUKU ADINA

Karar veren İstanbul Bölge Daire Mahkemesi Beşinci Daire Dava Dairesince; dava dosyası 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun, 6545 sayılı Kanunun 19. maddesi ile de idari eylem 45. maddesi uyarınca incelenerek gereği görülmüştür:

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun, "**istinaf**" bakanlıklı 45. maddesinin 3. fıkrasında; "**Bölge idare mahkemesi, yaptığı inceleme sonunda ilk derece mahkemesi kararını hukuka uygun bulursa istinaf bakanlı vurusunun reddine karar verir. Karardaki maddi yanlışlıkların düzeltilmesi mümkün ise gerekli düzeltmeyi yaparak aynı kararı verir.**" hükmü, **4. fıkrasında** ise; "**Bölge idare mahkemesi, ilk derece mahkemesi kararını hukuka uygun bulmadığı takdirde istinaf bakanlı vurusunun kabulü ile ilk derece mahkemesi kararının kaldırılmasına karar verir. Bu hâlde bölge idare mahkemesi idari eyleminin esası hakkında yeniden bir karar verir.**" hükmü yer almaktadır.

istinaf bakanlı vurusu; .... li, .... lçe, .... Mahallesi, 1754 ada, 5 parseldeki yapıda, ruhsat ve eki projelerine aykırı büyütmeler yapıldığı, balkonların bazı kısımlarının kapalı alanlara dahil edilerek emsal alanın artırıldığına dair 28/09/2015 tarihli yapı tatil tutanağına istinaden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesi uyarınca söz konusu aykırılıkların düzeltilmesi için 1 ay süre verilmesine ve davacının anılan Kanun'un 42. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendinin 3. alt bendine göre hesaplanan temel ceza ile aynı fıkranın (c) bendinin 5 ve 12. alt bentlerinde öngörülen artırımların toplamından oluşan 59.604,56 TL idari para cezasıyla cezalandırılmasına ilkinin 29/09/2015 tarih ve 2015/1354 sayılı .... Belediye Encümeni kararının iptali istemiyle açılan davayı reddeden ilk derece mahkemesi kararının davacı tarafından kaldırılması istemine ilkinin kindir.

Dava konusu idari eylemin bünyesinde, dayanağına 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32 ve 42. maddelerinden alınan iki ayrı yaptırımın barındırıldığı dikkate alındığında, davacının istinaf bakanlı vurusunun her iki yaptırım yönünden ayrı

T.C.  
STANBUL  
BÖLGE DARE MAHKEMES  
BE NC DARE DAVA DA RES  
ESAS NO :  
KARAR NO :

ayrı ele alınması uygun olacaktır.

**- Dava konusu belediye encümeni kararının, 3194 sayılı mar Kanunu'nun 32. maddesi uyarınca aykırılıkların giderilmesi için 30 gün süre verilmesine isabet eden kısmı yönünden;**

3194 sayılı mar Kanunu'nun 32. maddesinde; ruhsat alınmadan yapıya ba landı ı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldı ından haberdar olan ilgili idarece, o andaki in aat durumunun tespit edilece i ve yapı mühürlenerek in aatın derhal durdurulaca ı, bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibinin yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mühürün kaldırılmasını isteyece i, ruhsata aykırılık olan yapıdaki aykırılı ın giderildi i veya ruhsat alındı ı ve yapının bu ruhsata uygunlu u, inceleme sonunda anla ılırsa, mühürün kaldırılarak in aatın devamına izin verilece i, aksi takdirde ruhsatın iptal edilece i ve ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan binanın yetkili mercilerin kararını müteakip yıkırılaca ı ve masrafı yapı sahibinden tahsil edilece i düzenlenmi tir.

Yukarıdaki yasal düzenlemeye göre, aykırılık tespit edilen yapının sahibine "ruhsata uygun hale getirmek" veya "ruhsat almak" ekinde iki mükellefiyet yüklendi i, ruhsata uygun hale getirmenin do ası gere i yıkım yahut yeniden yapma ekindeki in ai faaliyetleri ifade etti i açıktır.

Dava dosyası incelendi inde; .... li, .... lçe, .... Mahallesi, 1754 ada, 5 parselde A ve B Blok ekinde planlanan yapıların in asına 05/06/2009 tarih, 200/A ve 200/B sayılı yeni yapı ruhsatlarıyla ba lanmasının ardından 13/07/2010 tarihinde A Blok içinde 983m2'lik 1 adet i yeri için tadilat amaçlı 187/A; B Blok içindeki toplam 1222 m2'lik 3 adet i yeri tadilat ve ilave yapı amaçlı 187/B sayılı yapı ruhsatlarının düzenlendi i, sonrasında A Blok için 26/12/2011 tarih, 532 ve 15/06/2012 tarih, 282 sayılı kısmi yapı kullanma izin belgelerinin; B Blok için de 30/01/2012 tarih ve 78, 15/06/2012 tarih ve 283, 24/09/2012 tarih ve 441, 23/10/2014 tarih ve 238, 17/12/2013 tarih ve 454 sayılı kısmi yapı kullanma izin belgelerinin verildi i, 28/09/2015 tarihinde yapılan denetim üzerine düzenlenen yapı tatil tutana ı ve eki kroki ile 1 ila 10. normal katlarda in aat alanını 548 m2, emsal alanı 874 m2 arttıran imalatlar yapıldı ı ve aykırılıktan etkilenen toplam alanın 1422 m2 oldu unun tespit edilmesi üzerine dava konusu 29/09/2015 tarih ve 2015/1354 sayılı encümen kararıyla davacının hem para cezasıyla cezalandırıldı ı, hem de ruhsat almak seçene inden söz edilmeksizin, davacıya do rudan aykırılı ı gidermesi için 30 gün süre verildi i, 19/10/2015 kayıt tarihli dilekçeyle açılan dava sonrasında A ve B Bloktaki (22+22) toplam 44 mesken için tadilat amaçlı 12/07/2016 tarih, 241/A ve 241/B sayılı yapı ruhsatlarının düzenlendi i ve aynı tarihte onaylanan eki projeyle birlikte, davayı gören ilk derece Mahkemesince yaptırılan ke if sırasında bilirki i heyetince talep edilmesi üzerine, 04/10/2016 kayıt tarihli dilekçe ekinde Mahkemeye ibraz edildi i, dava dosyasında bu proje dı ında ba ka bir proje bulunmadı ı, 29/09/2016 tarihinde yapılan ke if sonrasında bir mimar, bir yüksek mimar ve Doçent unvanlı bir in aat mühendisinden olu an bilirki i heyetince hazırlanan raporda özetle; tüm katlarda aynı tür aykırılıkların mevcut oldu u göz önünde bulunduruldu unda, bu aykırılıkların in aat a amasında yapıldı ının açık oldu u, yapılan imalatların ruhsat gerektirdi i yolunda görü beyan edilmekle birlikte, söz konusu imalatların yol açtı ı aykırılıkların 12/07/2016 tarih, 241/A ve 241/B sayılı yapı ruhsatları ve eki proje ile giderilip giderilmedi ine ili kin bir de erlendirmede bulunulmadı ı görülmektedir.

Somut olayda, uyu mazlık konusu imalatların, bilirki i raporunda da de inildi i üzere yapının in ası sırasında yapılabilecek nitelikte oldu u, bu nedenle bahse konu yapılar için söz konusu aykırılıkları içeren mevcut ekliyle yapı kullanma izin belgesi düzenlendi i açıktır.

Öte yandan; dava konusu yapı tatil tutana ı eki kroki incelendi inde, bu aykırılıkların yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunan kısımlara zarar vermeden giderilmesinin mümkün olmadı ı anla ılmaktadır.

Dolayısıyla, mevcut haliyle yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi verilen imalatlardaki aykırılıkların, 3194 sayılı Kanun'un 32. maddesi uyarınca giderilebilmesi için öncelikle hukuken geçerlili i devam eden yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin iptal edilmesi gerekmektedir.

T.C.  
STANBUL  
BÖLGE DARE MAHKEMESİ  
BE NE DARE DAVA DA RES  
ESAS NO :  
KARAR NO :

Bu durumda; mevcut haliyle yapı kullanma izni bulunan yapıdaki, projeye aykırılıkların giderilebilmesi için, yapı kullanma izninin iptal edilmesinden sonra karar alınması gerekirken, söz konusu izin iptal edilmeden tesis edilen dava konusu i lemin bu kısmında hukuka uygunluk, davanın bu kısım yönünden reddi yolundaki ilk derece Mahkemesi kararında ise hukuki isabet bulunmamaktadır.

- **Dava konusu belediye encümeni kararının, 3194 sayılı mar Kanunu'nun 42. maddesinin 2. fıkrasına göre hesaplanan 59.604,56 TL tutarındaki para cezasına isabet eden kısmı yönünden;**

3194 sayılı mar Kanunu'nun 30. maddesinin son fıkrasında; "Bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten do acak mesuliyetten kurtarmayaca ı..." düzenlenmi tir.

Aynı Kanunun " **dari müeyyideler**" ba lıklı **42. maddesinin 2. fıkrasında**; "Ruhsat alınmaksızın veya ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere veya imar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapının sahibine, yapı müteahhidine veya aykırılı ı altı i günü içinde idareye bildirmeyen ilgili fenni mesullere yapının mülkiyet durumuna, bulundu u alanın özelli ine, durumuna, niteli ine ve sınıfına, yerle meye ve çevreye etkisine, can ve mal emniyetini tehdit edip etmedi ine ve aykırılı ın büyüklü üne göre, be yüz Türk Lirasından az olmamak üzere, a a ıdaki ekilde hesaplanan idari para cezaları uygulanır." denilmi ; aynı fıkranın **(a) bendinde**, Bakanlıkça belirlenen yapı sınıflarına ve gruplarına göre yapının in aat alanı üzerinden hesaplanmak üzere verilecek ve her takvim yılı ba ından geçerli olmak üzere yeniden de erleme oranında artırılarak uygulanacak temel para cezalarına yer verilmi ; **(c) bendinin (5) numaralı alt bendinde**; Uygulama imar planı bulunan bir alanda yapılmı ise cezanın % 20, **(12) numaralı alt beninde**; in aî faaliyetleri tamamlanmı ve kullanılıyor ise cezanın % 20 oranında oranında arttırılaca ı kurala ba lanmı tir.

Yukarıdaki Kanun hükümleri yorumlandı ında; mevzuata aykırı imalatlar için her nasılsa yapı kullanma izni düzenlenmesi halinde dahi, bu imalatları yapanların sorumlulu u ortadan kalkmayaca ı gibi, aykırılıkların idarece tespit edilmesinden sonra giderilmi olmasının da anılan Kanun'un 42. maddesinde öngörülen para cezalarının uygulanmasına engel olmayaca ı anla ılmaktadır.

Davacının hukuka aykırılık iddiaları ise özetle; yapı kullanma izin belgesi düzenlenen yapılardan dolayı sorumlu tutulamayaca ına ve bu aykırılıkların dairelerin satıldı ı 3. ki ilerce yapıldı ına dayanmaktadır.

Oysa ki; ilk derece Mahkemesince yaptırılan bilirki i raporunda aykırılıkların niteli i ve türü itibariyle "in aat a amasında yapıldı ının açık oldu u" ifade edilirken, davacının mahkemece kendisine tebli edilen bu rapora herhangi bir itirazda bulunmadı ı sabittir.

Öte yandan; gerek Anayasa Mahkemesi, gerekse Danı tay kararlarında mar Kanunu'nda geçen "yapı sahibi" ibaresinden, imalatı yapan ki ilerinin anla ılması gerekti i yerle ik bir hal almı tir.

Bu durumda; bilirki i incelemesi ile in aat a amasında yapılabilecek nitelikte oldu u ve temel cezaya esas yapı sınıf ve grubu ile etkiledi i alanın do ru belirlendi i tespit edilen aykırılıklardan dolayı, anılan Kanun maddesinin 2. fıkrasının (a) bendinin 3. alt bendi uyarınca hesaplanan temel para cezası ile aynı fıkranın (c) bendinde öngörülen kriterlere uygun artı lar yapılmak suretiyle belirlenen para cezasında hukuka aykırılık; mevzuata aykırı imalatları in aat a amasında yapan davacının, yapı kullanma izni alındıktan sonraki döneme ili kin sorumlulu u hakkında bir de erlendirme yapılmaksızın, dava konusu i lemin para cezasına ili kin kısmı yönünden davanın reddine yönelik ilk derece Mahkemesi kararında sonucu itibariyle isabetsizlik bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle; davacının istinaf ba vurusunun kısmen **KABULÜNE**, .... **dare Mahkemesinin** .... **tarikh ve E:**..., **K:**... sayılı "ret" kararının, dava konusu i lemin, yapıdaki aykırılıkları gidermesi için davacıya 3194 sayılı Kanun'un 32. maddesine göre 30 gün süre verilmesine ili kin kısmı yönünden, 2577 sayılı dari Yargılama Usulü Kanununun 6545 sayılı Kanun ile de ik 45/4. maddesi uyarınca **KALDIRILMASINA**,

T.C.  
STANBUL  
BÖLGE DARE MAHKEMESİ  
BEKLENEN DARE DAVA DARESİ  
ESAS NO :  
KARAR NO :

29/09/2015 tarih ve 2015/1354 sayılı .... Belediye Encümeni kararının, aykırılıkları gidermesi için davacıya 3194 sayılı Kanun'un 32. maddesine göre 30 gün süre verilmesine ilişkin kısmının **PTAL NE**, aynı kanun maddesi uyarınca, dava konusu encümen kararının, davacının 3194 sayılı Kanun'un 42/2. maddesine göre 59.604,56 TL idari para cezasıyla cezalandırılmasına ilişkin kısmı yönünden davanın reddi yolundaki ilk derece Mahkemesi kararı hakkındaki istinaf başvurusunun ise belirtilen gerekçe ile **REDD NE**, .... **kararın taraflara tebliği için dosyanın ait olduğu mahkemeye gönderilmesine**, 2577 sayılı Yasanın 45. maddesinin 6. fıkrası uyarınca temyizi kabil olmamak üzere **kesin olarak**, .... tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Ba kan

Üye

Üye