

İmar Planı Uygulanması İle Taşınmazın Kamulaştırılması

Bu Karar, başvuranın taşınmazının imar planında belirtilen amaca uygun olarak kullanılması için ilgili Belediyesince kamulaştırma programına alınarak ivedilikle kamulaştırılması ve taşınmazın kamulaştırma bedelinin, güncel rayiç bedel gözetilerek mümkünse uzlaşma yoluyla belirlenmesi ve kamulaştırma bedelinin makul sürede ödenmesi için yeni bir işlem tesis edilmesine ilişkidir.

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ

KAMU DENETÇİLİĞİ KURUMU

(OMBUDSMANLIK)

SAYI : S.20475

BAŞVURU NO : 2019/11863

KARAR TARİHİ : 19/12/2019

TAVSİYE KARARI

BAŞVURAN :

BAŞVURUYA KONU İDARE : Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

Gaziantep Büyükşehir Belediye Başkanlığı Şehitkamil Belediye Başkanlığı

BAŞVURUNUN KONUSU : İmar planı ve uygulaması sonucu kamu hizmetine ayrılan taşınmazın kamulaştırılması istemine ilişkindir

BAŞVURU TARİHİ : 01/07/2019

I. BAŞVURANIN İDDİA VE TALEPLERİ

1. Başvuran özetle, Gaziantep ili, Şehitkâmil ilçesi, Beylerbeyi mahallesi (Fıstıklık mah.)...ada, ... parsel sayılı taşınmazda 538 m2lik hissesinin olduğunu, taşınmazın 2007 tarihli ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “rekreasyon alanı ve kültürel tesis alanı” olarak kamu hizmetine ayrıldığını, imar planının onaylanmasından itibaren beş yıldan fazla bir süre geçmiş olmasına rağmen taşınmazın kamulaştırılmadığını iddia ve şikayet etmekle, taşınmazın rayiç bedel üzerinden kamulaştırılması hususunda gereğini talep etmiştir.

II. İDARENİN BAŞVURUYA İLİŞKİN AÇIKLAMALARI

2. Şehit Kamil Belediyesi Başkanlığı'nın 08/08/2019 tarihli ve ..., 09/08/2019 tarihli ve ... ve 12/11/2019 tarihli ve ... sayılı cevabı yazıları ve eklerinde özetle,

2.1. Başvuruya konu taşınmazın, 10.11.2006 tarihinden önce 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunmadığı, söz konusu taşınmazın da içinde bulunduğu alanı kapsayan 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planının, Şehitkâmil Belediye Meclisi'nin 10.11.2006 tarih ve 123 sayılı kararı ile Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.05.2007 tarih ve 51 sayılı kararıyla onaylandığı ve halen yürürlükte olduğu;

2.2. Taşınmaz 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "kültürel tesis alanı ve rekreasyon alanı" olarak planlandığından kısıtlı olduğu, imar planı ve notlarında yapılaşma koşullarının belirtilmediği;

2.3. Başvuruya konu taşınmazın da içinde bulunduğu alanı kapsayan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulamasının T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından yapıldığı; bu yüzden taşınmazın Belediyeleri kamulaştırma alanı dışında olduğu ve kamulaştırma kararı bulunmadığı;

Açıklamalarına yer verilmiştir.

3. Gaziantep Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 27/8/2019 tarihli ve ... sayılı cevabı yazısı ve ekinde yer alan belgelerde özetle,

3.1. Başvuranın taşınmazı olan Gaziantep İli, Şehitkâmil İlçesi, Beylerbeyi (Fıstıklık) Mahallesi, ada ...,parsel ...'de kayıtlı taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planında

“kültürel tesis alanı ve rekreasyon alanı”nda kaldığı,

3.2. Başvuranın taşınmazının “rekreasyon alanı ve kültürel alan” olarak gösterildiği imar planlarına askı süresi içinde itirazının bulunmadığı;

3.3. İmar planına göre taşınmazın “kültürel tesis alanı veya rekreasyon alanı” olarak kullanılabilceği, mülkiyet sorununun çözümünün İlçe Belediyesi tarafından yapılması gerektiği, taşınmazda Belediyelerinin tasarruf sağlayacağı bir durum bulunmadığı;

Açıklamalarına yer verilmiştir.

4. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 25/10/2019 tarihli ve ... sayılı cevabı yazısı ve ekinde yer alan belgelerde özetle,

4.1. Şehitkamil Belediye Meclisi'nin 10.11.2006 tarih ve 123 sayılı kararı ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.05.2007 tarih ve 51 sayılı kararı ile onaylanan imar planlarına göre şikayet başvurusunda bulunan ...nin hissedar olduğu uygulamadan önceki ... nolu kadastro parselini de kapsayan alanın 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre hazırlanan imar uygulama dosyasının, 3194 sayılı İmar kanununun 19. maddesi ve 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu'nun, 24.07.2008 tarih ve 5793 sayılı yasanın 7. maddesi ile değişik 4.maddesi gereğince, 23.03.2012 tarih ve 1509 sayılı Başkanlık Olur'u ile İdareleri tarafından onaylandığı;

4.2. 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca arsa ve arazi düzenlemeleri ile ilgili esasları düzenleyen yönetmeliğin Kamu Tesisleri Arsalarına Tahsis başlıklı 12. maddesi gereğince başvuru sahibinin hissedar olduğu ... nolu kadastral parselin imar uygulaması sonucunda, imar planında konut tanımlı ... ada ... parsele, Kamu Ortaklık Payının ise alanı oranında imar planında “kültürel tesis alanı ve rekreasyon alanı” olarak tanımlı ... ada ... parsele hukuki ve teknik zorunluk olarak tahsisinin yapıldığı,

4.3. Anayasanın ve 2942 sayılı Kanunun ilgili maddeleri gereğince bir kamu tüzel kişinin veya kamu kurumunun görev yetki ve sorumluluk alanı içerisinde yapacağı iş ve işlemlerde özel mülkiyette bulunan taşınmazları kamu yararı şartı ile kamulaştırabileceğinin muhakkak olduğu, İdarelerinin de bu kapsamda kendisine verilen görev yetki ve sorumluluk alanı içerisinde “konut projesi veya kentsel dönüşüm projesi” uygulayacağı alanlarda kamulaştırmalar yaptığı;

4.4. İdarelerinin ayrıca, yine yatırımcı kamu kuruluşlarının talebi doğrultusunda ve ilgili kuruluşlara devredilmek şartıyla resmi kurum alanları inşaa ettiği, bu maksatla özel mülkiyet kamulaştırması yapabildiği; bunun dışında özel bir mülkiyeti iktisap ve tasarruf etme yetkisinin bulunmadığı,

4.5. İmar uygulaması sonucunda oluşan kamuya ayrılan imar parsellerini uygulamayı yaptıran/onaylayan kurumlar tarafından kamulaştırılması gerektiğine ilişkin imar mevzuatında bir hüküm bulunmadığı;

Açıklamalarına yer verilmiştir.

III. İLGİLİ MEVZUAT

5. 18/10/1982 tarihli ve 2709 sayılı T.C. Anayasası

5.1. “Dilekçe, bilgi edinme ve kamu denetçisine başvurma hakkı” başlıklı 74. maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkralarında,

“Herkes, bilgi edinme ve kamu denetçisine başvurma hakkına sahiptir. Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığına bağlı olarak kurulan Kamu Denetçiliği Kurumu idarenin işleyişiyle ilgili şikâyetleri inceler.”;

5.2. “Mülkiyet hakkı” başlıklı 35. maddesinde,

“Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.”;

5.3. “Kamulaştırma” başlıklı 46. maddesinin birinci fıkrasında,

“Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir.”;

6. 03/05/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu

6.1. “Amaç” başlıklı 1. maddesinde, “Bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir.”;

6.2. “İmar programları, kamulaştırma ve kısıtlılık hali:” başlıklı 10. maddesinde,
“Belediyeler; imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı tatbik etmek üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlarlar... Beş yıllık imar programları sınırları içinde kalan alanlardaki kamu hizmet tesislerine tahsis edilmiş olan yerleri ilgili kamu kuruluşları, bu program süresi içinde kamulaştırırlar. Bu amaçla gerekli ödenek, kamu kuruluşlarının yıllık bütçelerine konulur. İmar programlarında, umumi hizmetlere ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince kısıtlama konulan gayrimenkuller kamulaştırılınca veya umumi hizmetlerle ilgili projeler gerçekleştirilinceye kadar bu yerlerle ilgili olarak diğer kanunlarla verilen haklar devam eder.”;

7. 04/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu

7.1. “Amaç ve kapsam” başlıklı 1. maddesinin birinci fıkrasında,

“Bu Kanun; kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzelkişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, ...karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyumsuzlukların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler.”;

7.2. Ek 1. maddesinin birinci fıkrasında,

“(Ek: 20/8/2016-6745/33 md.) Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldırarak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır. **(İptal: Anayasa Mahkemesinin 20/12/2018 tarihli ve E.:2016/181 K.: 2018/111 sayılı Kararı ile)”**;

7.3. Geçici Madde 11- (Ek: 20/8/2016-6745/34 md.) (İptal birinci fıkra: Anayasa Mahkemesinin 28/3/2018 tarihli ve E: 2016/196 ve K: 2018/34 sayılı kararıyla.) (İptal ikinci fıkra: Anayasa Mahkemesinin 28/3/2018 tarihli ve E: 2016/196 ve K: 2018/34 sayılı kararıyla.)

8. 14/6/2012 tarihli ve 6328 sayılı Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun “Kurumun Görevi” başlıklı 5. maddesinin birinci fıkrasında,

Kurum, idarenin işleyişiyle ilgili şikâyet üzerine, idarenin her türlü eylem ve işlemleri ile tutum ve davranışlarını; insan haklarına dayalı adalet anlayışı içinde, hukuka ve hakkaniyete uygunluk yönlerinden incelemek, araştırmak ve idareye önerilerde

bulunmakla görevlidir.”;

9. 28/03/2013 tarihli ve 28601 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin “Tavsiye kararı” başlıklı 32. maddesinde,

“İnceleme ve araştırma sonucunda şikâyetin yerinde olduğu kanaatine varılması hâlinde tavsiye kararı verilir...”;

Düzenlemelerine yer verilmiştir.

IV. KAMU DENETÇİSİ YAHYA AKMAN’IN KAMU BAŞDENETÇİSİ’NE ÖNERİSİ

10. Kamu Denetçisi incelemesi neticesinde başvurunun kabulü ile Anayasa ile güvence altına alınan “mülkiyet hakkına saygı” ilkesinin korunmasını teminen, başvuranın taşınmazının imar planında belirtilen amaca uygun olarak kullanılması için ilgili Belediyesince kamulaştırma programına alınarak ivedilikle kamulaştırılması ve taşınmazın kamulaştırma bedelinin, güncel rayiç bedel gözetilerek mümkünse uzlaşma yoluyla belirlenmesi ve kamulaştırma bedelinin makul sürede ödenmesi için yeni bir işlem tesis edilmesi hususlarında Şehitkâmil Belediye Başkanlığı’na tavsiyede bulunulması yönünde hazırladığı karar önerisini Kamu Başdenetçisi’ne sunmuştur.

V. DEĞERLENDİRME VE GEREKÇE

A. Hukuka, Hakkaniyete ve İnsan Haklarına Uygunluk Yönünden Değerlendirme

11. Başvuran özetle, 2007 tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 2012 tarihli imar uygulaması sonucunda “rekreasyon alanı ve kültürel tesis alanı” olarak kamu hizmetine ayrılan taşınmazının güncel rayiç bedel üzerinden kamulaştırılması hususunda gereğini talep etmiştir.

12. Dosyası kapsamında ilgili idareler ile yapılan yazışmalar neticesinde elde edilen bilgi ve belgelerin incelenmesi neticesinde, başvuruya konu taşınmazın 10.11.2006 tarihinden önce uygulama imar planının bulunmadığı; Şehitkâmil Belediye Meclisi'nin 10.11.2006 tarih ve 123 sayılı kararı ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.05.2007 tarih ve 51 sayılı kararı ile onaylanan imar planlarına göre başvuranın hissedar olduğu uygulamadan önceki ... no.lu kadastro parselini de kapsayan alana yönelik 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulamasının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 23.03.2012 tarih ve 1509 sayılı Başkanlık Olur'u ile gerçekleştirildiği; başvuranın hissedar olduğu ... no.lu kadastral parselin imar uygulaması sonucunda, imar planında konut tanımlı ...ada ... parsele, Kamu Ortaklık Payının ise alanı oranında imar planında “kültürel tesis alanı ve rekreasyon alanı” olarak tanımlı ... ada ... parsele tahsisinin yapıldığı; başvuruya konu taşınmaz kamusal kullanıma ayrıldığından kısıtlı olduğu ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve

notlarına göre de taşınmaz üzerinde yapılaşma koşullarının belirtilmediği, hususları tespit edilmiştir.

13. Anayasanın 35. maddesinde, herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu ve bu hakkın ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabileceği hüküm altına alınmış olup, 46. maddesinde ise özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamının veya bir kısmının kamu yararının gerektirdiği hallerde, kanunla gösterilen esas ve usullere göre kamulaştırılabileceği düzenlemesine yer verilmiştir. Anayasanın 46. maddesindeki düzenlemeye benzer şekilde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ile de kamu yararının gerektirdiği hallerde özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamının veya bir kısmının devlet ve kamu tüzel kişilerince kamulaştırılabileceği hüküm altına alınmıştır.

14. Bilindiği üzere, imar planları onaylanarak bağlayıcılık kazandıktan sonra, idareler açısından bazı yükümlülükler meydana getirmekte olup, bu bağlamda 3194 sayılı Kanun'un 10. maddesi kapsamında belediyelere, imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren en geç üç ay içinde, bu planı tatbik etmek üzere beş yıllık imar programı hazırlama, ilgili yatırımcı kamu kuruluşlarına ise imar programlarında kendi görev alanlarındaki kamu hizmetine tahsis edilmiş özel mülkiyete konu taşınmazları kamulaştırma yükümlülüğü getirilmiştir. Benzer bir düzenlemeye 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun Ek 1. maddesinde yer verilmiş olup, buna göre uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar için uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamalarının yapılacağı, bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazların ilgili idarelerce kamulaştırılacağı veya her hâlde kişilerin mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldırarak şekilde imar planı değişikliği yapılacağı/yaptırılacağı hüküm altına alınmıştır.

15. Öte yandan, imar planları onaylanarak bağlayıcılık kazandıktan sonra, sadece idareler değil aynı zamanda bireyler açısından da bazı yükümlülükler meydana getirmektedir. Örneğin, özel hukuk gerçek ve tüzel kişileri imar sınırları içindeki her türlü imar ve yapı faaliyeti için imar plan ve programına uygun davranmak, idarenin iznini almak ve belirlediği kıstas ve sınırlara uygun olarak yapı inşa etmekle mükelleftirler. Bu bağlamda taşınmaz, imar planlarında kamu hizmetlerine tahsis edilmiş olan yerlerde kalmış ise kamulaştırma işlemine konu teşkil edeceğinden satış değerinin düşmesi, rayiç bedeli üzerinden satılma şansının azalması beklenmekte, malik ancak idarenin 3194 sayılı Kanununun 10. maddesi ve 2942 sayılı Kanununun Ek 1. maddesi hükümlerinde yer alan yükümlülüklerini yerine getirdiği takdirde kamulaştırma bedeline ulaşmak suretiyle makul bir tazmin elde edebilmektedir.

16. Bu çerçevede mülkiyet hakkına müdahaleler en yaygın olarak uygulama imar planları ile yapılmakta olup, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 15/12/2010 tarihli ve E:2010/5-662, K:2010/651 sayılı kararında, "...uzun yıllar programa alınmayan imar planının fiilen hayata geçirilmemesi nedeniyle kamulaştırma ya da takas cihetine gitmeyen davalı İdarenin, malikin taşınmaz üzerindeki tasarruf hakkını belirsiz bir süre için kullanılamaz hale getirdiği, dolayısıyla malikin taşınmazdan mülkiyet hakkının özüne uygun şekilde yararlanma olanağı kalmadığı, taşınmaz malikin mülkiyet hakkının hukuksal bir nedene dayanılmadan İdarece engellendiği" tespitinde bulunmuştur.

17. Benzer şekilde Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi de 13331/07 başvuru nolu 11 Ocak 2011 tarihli "Hakan ARI - Türkiye" davasında, başvuranın mülkiyet hakkına yönelik müdahalenin 2002 yılından, yani imar izni talebinde bulunduğu ve idarenin taşınmazını okul inşası için tahsis ettiğini öğrendiği tarihten bu yana sürdüğünün altını çizmiş ve "idarenin belirtilmeyen bir tarihte yapacağı kamulaştırmaya dek araziye getirilen imar yasağı sebebiyle başvuranın mülkiyet hakkından tam anlamıyla yararlanmasının engellendiğini, arazinin satış şansı da dâhil, sonucu itibarıyla taşınmazın değerini hatırı sayılır ölçüde azalttığını, maliklerin kamu yararının gerekleri ile mülkiyet hakkı arasında gözetilmesi gereken adil dengeyi bozan alışılmışın dışında ve ölçüsüz bir yüke katlanmak zorunda kaldıkları" yönünde bir tespitte bulunarak AİHS Ek 1 No'lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiği sonucuna varmıştır.

(Corpus Mevzuat ve İçtihat Programı, Erişim 13/02/2018).

18. Bu doğrultuda, Anayasa ve uluslararası sözleşmelerde mülkiyet hakkını korumaya yönelik yer verilen düzenlemeler ve Mahkemelerin benzer uyuşmazlıklara ilişkin içtihatları genel olarak ele alınıp değerlendirildiğinde, özel mülkiyet hakkının korunması gereken temel insan hakları arasında olduğu, idareler eliyle mülkiyet hakkına müdahalede bulunulabileceği ancak, bu müdahalede "kamu yararı" , "kanuni

düzenleme” ve “ölçülülük” ya da “orantılılık” gibi uluslararası hukukun genel ilkelerinin varlığının dikkate alınması gerektiği, aksi durumda müdahalenin mülkiyet hakkı ihlaline neden olacağı sonucuna ulaşılmaktadır. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi “Sporrong ve Lönnroth (İsveç)” davasında uzun süreli kamulaştırma şerhleri ve imar yasakları ile karşı karşıya kalan mülk sahiplerinin mülkiyet haklarının ihlal edildiği iddiasıyla yaptıkları başvuruya ilişkin incelemesinde, mülkiyet hakkına herhangi bir müdahalenin haklı gösterilebilmesi için bunun kamu veya genel çıkarlar doğrultusunda meşru bir amaca hizmet etmesi gerektiğini, fakat bunun yeterli olmadığını, Mahkemece ayrıca toplumun genel çıkarlarının gerekleri ile bireyin temel haklarının korunması gereği arasında adil dengenin korunup korunmadığının belirlenmesi gerektiğini belirtmiştir

(http://www.inhak.adalet.gov.tr/inhak_bilgi_bankasi/el_kitaplari/mulkiyet_kilavuz.pdf, 13/2/2018).

19. Yukarıda yer verilen açıklamalar, ilgili mevzuat, ulusal ve uluslararası mahkemelerin benzer uyuşmazlıklara ilişkin verdiği kararlar ışığında başvuruya konu talep değerlendirildiğinde, başvuruya konu taşınmazın ... Belediye Meclisi'nin 10.11.2006 tarih ve 123 sayılı kararı ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.05.2007 tarih ve 51 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “kültürel tesis alanı ve rekreasyon alanı” olarak tanımlandığı, bu doğrultuda başvuruya konu taşınmaz kamusal kullanıma ayrıldığından kısıtlı olduğu, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve notlarına göre taşınmaz üzerinde yapılaşma koşullarının belirtilmediği, 23.03.2012 tarihli imar uygulaması ile de taşınmazın kamusal kullanım alanında kalmaya devam ettiği, Anayasa ile güvence altına alınan “mülkiyet hakkına saygı” ilkesinin korunması için idarenin 3194 sayılı Kanununun 10. maddesi ve 2942 sayılı Kanununun Ek 1. maddesi hükümlerinde yer alan yükümlülüklerini yerine getirmesi gerektiği, başvuranın ancak kamulaştırma bedeline ulaşmak suretiyle makul bir tazmin elde edebileceği değerlendirilmiş olup, idareye bu yönden tavsiyede bulunmak gerekmiştir.

B. İyi Yönetim İlkelerine Uygunluk Yönünden Değerlendirme

20. İyî yönetim ilkelerine 28/03/2013 tarihli ve 28601 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin "İyî yönetim ilkeleri" başlıklı 6 ncı maddesinde yer verilmiş olup; İdarelerin Kurumumuzun bilgi ve belge talebine ilişkin cevabı yazılarının süresi içinde ve gerekçeli olarak Kurumumuza gönderildiği değerlendirildiğinden idarenin, iyî yönetim ilkelerinden "dürüstlük", "makul sürede karar verme" "nezaket", "şeffaflık", "hesap verilebilirlik" ilkelerine uygun davrandığı, öte yandan hukuki gerekçe başlığı altında incelendiği üzere "kanunilik" ilkesine riayet edilmediği tespit edilmiş olup, idareden bundan böyle bu ilkeye uygun hareket etmesi beklenmektedir.

VI. HAK ARAMA ÖZGÜRLÜĐÜNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

21. 6328 sayılı Kanunun 21 inci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, bu Tavsiye Kararının idareye tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde idare tarafından herhangi bir eylem ya da işlem tesis edilmezse (varsa) dava açma süresinden kalan süre işlemeye devam edecek olup, Gaziantep Mahkemelerinde yargı yolu açıktır.

VII. KARAR

Yukarıda açıklanan gerekçelerle **BAŞVURUNUN KABULÜ** ile Anayasa ile güvence altına alınan "mülkiyet hakkına saygı" ilkesinin korunmasını teminen;

- 1.** Başvuranın taşınmazının imar planında belirtilen amaca uygun olarak kullanılması için ilgili Belediyesince kamulaştırma programına alınarak ivedilikle kamulaştırılması,
- 2.** Taşınmazın kamulaştırma bedelinin, güncel rayiç bedel gözetilerek mümkünse uzlaşma yoluyla belirlenmesi ve kamulaştırma bedelinin makul sürede ödenmesi için yeni bir işlem tesis edilmesi;

Hususlarında, ... **BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA TAVSİYEDE BULUNULMASINA;**

6328 sayılı Kanunun 20 inci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, bu karar üzerine tesis edilecek işlemin veya eylemin 30 (otuz) gün içinde Kurumumuza bildirilmesinin zorunlu olduğuna,

Kararın, **BAŞVURANA, ... BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA, ... BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA ve bilgileri için TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI'NA tebliğine;**

Türkiye Cumhuriyeti Kamu Başdenetçisi'nce karar verildi.

Şeref MALKOÇ

Kamu Başdenetçisi

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA