

İmarsız Yapıların Yıkımlarının Yapılması Talebinin Değerlendirilmesi

Bu Karar, imarsız bir şekilde inşa edilen yedi adet binanın yıkılması için belediye tarafından encümen kararı alınmasına rağmen yıkım işleminin gerçekleştirilmemesi işlemine itirazı hakkındadır.

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ

KAMU DENETÇİLİĞİ KURUMU

(OMBUDSMANLIK)

SAYI : 2020/90743-S.20.99778

BAŞVURU NO : 2020/86017

KARAR TARİHİ : 31/12/2020

TAVSİYE KARARI

BAŞVURAN :

BAŞVURUYA KONU İDARE : Sarıyer Belediye Başkanlığı

BAŞVURUNUN KONUSU : İmarsız binaların yıkımlarının yapılması talebi hakkındadır.

BAŞVURU TARİHİ : 06/07/2020

I. BAŞVURANIN İDDİA VE TALEPLERİ

1. Şikâyetçi dilekçesinde özetle; Ayazağa Mevki Merkez Mahallesi 1993-1998 tarihleri

arasında imarsız bir şekilde inşa edildiğini iddia ettiği yedi adet sekizer katlı ve her katta iki daire olan binaların yıkılması için Şişli Belediyesinin Encümen Kararı aldığını, karara rağmen uzun yıllardır yıkımın gerçekleştirilemediğini, konuya ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediyesine de defalarca başvurduğunu, 2014 yılında Ayazağa bölgesinin Sarıyer Belediyesine bağlandığını, ilgili idareye başvurmasına rağmen yıkım işleminin yine gerçekleştirilmediğini iddia ederek, imarsız binaların yıkımlarının ivedilikle yapılmasını talep etmektedir.

II. İDARENİN BAŞVURUYA İLİŞKİN AÇIKLAMALARI

2. İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından gönderilen 25/12/2020 tarihli vesayılı cevabi yazıda özetle; “ Bakanlığımız İmar Barışı Rapor Uygulamasında 25/12/2020 tarihinde yapılan sorgulamada söz konusu adresler için alınmış aktif bir yapı kayıt belgesine rastlanılmamıştır.” şeklinde,

3. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından gönderilen 11/08/2020 tarihli vesayılı cevabi yazıda özetle; “... Sarıyer Belediye Başkanlığına da gönderilen 16/03/2020 tarihli vesayılı yazı ile talep edilen işlemlerin 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde 5393 sayılı Belediye Kanunu gereği Sarıyer Belediye Başkanlığınca yerine getirilerek ... bilgi verilmesi hususu istenmiş, ancak bugüne kadar Başkanlığımıza herhangi bir cevap verilmediği anlaşılmıştır.... ” şeklinde,

4. Şişli Belediye Başkanlığı tarafından gönderilen 05/08/2020 tarihli ve sayılı cevabi yazıda özetle; Sayılı yer belediyemiz ilçe sınırları içerisinde bulunmadığından evrak gereği yapılamamış olup, konu ile ilgili Sarıyer Belediye Başkanlığından bilgi alınabileceği...” şeklinde,

5. Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından gönderilen 19/08/2020 tarihli ve sayılı cevabi yazıda özetle; “..... Şikayete konu taşınmazların imar işlem dosyaları incelendiğinde; oluşturulduğu görülmüş olup aynı şekilleriyle mevcudunu koruduğu tespit edilmiştir. Dolayısıyla yazımız içeriğinde vereceğimiz bilgiler güncel olarak Ayazağa Mahallesi, Tarihli 1/1000 Ölçekli Sarıyer, Ayazağa Uygulama İmar Planı’nda kısmen TAKS: 0,4, KAKS: 1,5, Hmax: Serbest yapılaşma şartlarına haiz TİCARET+KONUT alanında, kısmen de YOL alanında kalmaktadır.

Şikayete konu taşınmazlarda, şikayet evrakında belirtildiği üzere 1990’lı ve 2000’li yıllarda yapılarak tamamlanmış ve iskan edilir vaziyette bulunan yedi adet bina bulunmaktadır. Ayazağa Mahallesi’nin 2014 Yerel Seçimleriyle birlikte Sarıyer ilçe sınırlarına dahil edilmesi sonrasında Şişli Belediyesi tarafından Başkanlığımıza gönderilen

parsel dosyalarında;

Ayazağa Mahallesi, Parselde bir adet bina bulunduğu ve ait inşaata 19/10/1998 tarih ve sayı ile 1 No.lu yapı tatil tutanağı tutularak 01/02/1999 tarih ve ... sayı ile yıkım kararı alındığı görölmüştür.

Ayazağa Mahallesi, dört adet bina bulunduğu ve Tarafından yapılan inşaata 28/06/1993 tarih ve ... sayılı ...no.lu yapı tatil tutanağı tutularak 3194 Sayılı İmar Kanununun 32nci maddesine göre şişli Belediye Encümeni tarafından 13/12/1993 tarih ve sayı ile yıkım kararı alındığı: tarafından yapılan inşaata 05/11/1996 tarih ve sayı ile 1 no.lu yapı tatil tutanağı düzenlenerek 14/08/1997 tarih ve sayı ile yıkım kararı alındığı: tarafından yapılan inşaata 05/11/1996 tarih ve Sayılı 1 no.lu yapı tatil tutanağı düzenlenerek 27/10/1997 tarih ve sayı ile yıkım kararı alındığı ve yine ait inşaata 25/01/1999 tarih ve Sayı ile ... no.lu yapı tatil tutanağı düzenlenerek 08/04/1999 tarih ve Sayı ile yıkım kararı alındığı tespit edilmiştir.

Ayazağa Mahallesi, Parselde bir adet bina bulunmakta olup ruhsatlı başlanan inşaatta projesine aykırılıklar yapılması üzerine 31/03/2003 tarih ve ... sayı ile 1 no.lu yapı tatil tutanağı düzenlenerek 27/05/2003 tarih ve Sayı ile aykırılıkların yıktırılmasına karar verilmiştir. Mühür fekki yapılarak inşaata devam edilmesi üzerine iki ve üç no.lu yapı tatil tutanaklarının düzenlendiği görölmüştür.

Ayazağa Mahallesi, Parselde ise ne zaman yapıldığı bilinmeyen bir adet tek katlı yapı bulunduğu tespit edilmiş olsa da Belediyemize iletilen imar işlem dosyasında şişli Belediyesi tarafından yapılan bir işlem bulunmamaktadır. Ancak İstanbul Büyükşehir Belediyesine ait uydu görüntülerinden kaçak yapının 2006-2011 yılları arasında yapıldığı tespit edilebilmektedir.

Yazımız ekinde Kurumunuza gönderilmekte olan şişli Belediye Encümeninin aldığı yıkım kararlarının uygulanması için binaların elektrik ve su altyapılarının sonlandırılması hakkında ilgili kurumlarla yazışma yapılmış olsa da yıkım hizmet alım ihalelerine katılım olmaması ve personel-araç-ekipman yetersizliği nedeniyle şişli Belediyesi tarafından yıkım kararlarının uygulanamadığı hususu dosyadaki yazışmalarından anlaşılmaktadır: 2014 Yerel Seçimleriyle Ayazağa Mahallesi'nin Sarıyer İlçe sınırlarına dâhil edilmesi sonrasında söz konusu parsellerde yeni bir inşai faaliyete rastlanmadığından Belediyemiz tarafından yapılan bir işlem bulunmamaktadır.

İlgide kayıtlı yazınız ve 06/03/2020 tarih ve 81467545-502.05-E.58030 sayılı Çevre ve şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü yazısıyla tarafından yapılan şikâyetler gereği için Başkanlığımıza iletilmiştir. 3194 Sayılı İmar

Kanununa 11/05/2018 tarihinde yapılan değişiklikle eklenen ve imar barışı olarak bilinen Geçici 16 ncı maddeyle 31/12/2017 tarihinden önce inşa edilen kaçak ya da ruhsatına aykırı yapılar kayıt altına alınarak yapı kayıt belgeleri düzenlendiği bilindiğinden; söz konusu parsellerde şikâyet üzerine tarafımızca yapılacak işlemlere altlık oluşturması bakımından

1) Ayazağa mahallesi;.....

2) Ayazağa mahallesi;.....

3) Ayazağa mahallesi;.....

4) Ayazağa mahallesi; 13/03/2020 tarih ve E. sayılı yazımızla:adreslerinde bulunan 7 (yedi) adet binaya ait yapı kayıt belgelerinin bulunup bulunmadığı hakkında bilgi verilmesi ve eğer bulunuyorsa birer suretlerinin Belediyemize gönderilmesi İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünden İstenilmiş olup yazımızın cevabının henüz Belediyemize ulaşmadığı görülmüştür....” şeklinde cevap verildiği anlaşılmıştır.

III. İLGİLİ MEVZUAT

6. Anayasamızın “Dilekçe, bilgi edinme ve kamu denetçisine başvurma hakkı” başlıklı 74 üncü maddesinde; “... 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. ... ” hükmüne,

6.1. “Mülkiyet hakkı” kenar başlıklı 35 inci maddesinde; “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” hükmüne,

7. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine Ek (1) No.lu Protokol'ün “Mülkiyetin korunması” kenar başlıklı 1 inci maddesinde; “Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir. Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka hâlel getirmez.” düzenlemesine,

8. Birleşmiş Milletler İnsan Haklarının Geliştirilmesi ve Korunması İçin Kurulan Ulusal Kuruluşların Statüsüne İlişkin İlkeler/Paris Prensiplerinde; “...Ulusal kuruluşlar, yürürlükteki yasaları, mevzuatı ve yasa tasarıları ile yasa önerilerini incelerler

ve metinlerin, insan haklarının temel ilkeleriyle uyumlu hale getirilmeleri için uygun gördükleri tavsiyeleri yaparlar; gerek gördükleri takdirde, yeni yasaların kabul edilmesini, yürürlükteki yasaların uyumlu hale getirilmesini ve idari önlemlerin alınmasını veya değiştirilmesini tavsiye ederler. Ulusal düzeyde yürürlükte olan yasaların, mevzuatın ve uygulamaların, insan haklarına ilişkin uluslararası belgeler ve mekanizmalarla uyumlu hale getirilmesini ve hayata geçirilmesini teşvik ederler ve sağlarlar.” düzenlemesine,

9. 14/06/2012 tarihli ve 6328 sayılı Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun

“Kurumun Görevi” başlıklı 5 inci 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.” hükmüne,

10. 5393 sayılı Belediye Kanununun “Encümenin görev ve yetkileri” başlıklı 34 üncü maddesinde; “Belediye encümeninin görev ve yetkileri şunlardır: ...e) Kanunlarda öngörülen cezaları vermek...i) Diğer kanunlarda belediye encümenine verilen görevleri yerine getirmek.” hükmüne,

11. 3194 sayılı İmar Kanununun “Yapı ruhsatı” başlıklı 21 inci maddesinde, “Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır....” hükmüne,

11.1. “Ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı olarak başlanan yapılar” başlıklı 32 nci maddesinde; “Bu Kanun hükümlerine göre ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar hariç; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur. (Ek cümleler:14/2/2020-7221/10 md.) Yapının imar mevzuatına aykırı olduğuna dair bilgi, tapu kayıtlarının beyanlar hanesine kaydedilmek üzere ilgili idaresince tapu dairesine en geç yedi gün içinde yazılı olarak bildirilir. Aykırılığın giderildiğine dair ilgili idaresince tapu dairesine bildirim yapılmadan beyanlar hanesindeki kayıt kaldırılmaz. Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. (Değişik cümle:14/2/2020-7221/10 md.) Bu tebligatın bir nüshası muhtara bırakılır, bir nüshası da Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne gönderilir.

Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek

veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mührün kaldırılmasını ister.

Ruhsata aykırılık olan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu, inceleme sonunda anlaşılırsa, mühür, belediye veya valilikçe kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir.

Aksi takdirde, ruhsat iptal edilir, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan bina, belediye encümeni veya il idare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılır ve masrafı yapı sahibinden tahsil edilir. (Ek cümleler:14/2/2020-7221/10 md.) Yapı tatil tutanağının düzenlendiği tarihten itibaren bir ay içinde yapı sahibi tarafından yapının ruhsata uygun hale getirilmediğinin veya ruhsat alınmadığının ilgili idaresince tespit edilmesine rağmen iki ay içinde hakkında yıkım kararı alınmayan yapılar ile hakkında yıkım kararı alınmış olmasına rağmen altı ay içinde ilgili idaresince yıkılmayan yapılar, yıkım maliyetleri döner sermaye işletmesi gelirlerinden karşılanmak üzere Bakanlıkça yıkılabilir veya yıktırılabilir. Yıkım maliyetleri %100 fazlası ile ilgili idaresinden tahsil edilir. Bu şekilde tahsil edilememesi halinde ilgili idarenin 5779 sayılı Kanun gereğince aktarılan paylarından kesilerek tahsil olunur. Tahsil olunan tutarlar, Bakanlığın döner sermaye işletmesi hesabına gelir olarak kaydedilir.

(Ek fıkra:29/11/2018-7153/15 md.) İdare tarafından ruhsata bağlanamayacağı veya aykırılıkların giderilemeyeceği tespit edilen yapıların ruhsatı üçüncü fıkarda düzenlenen bir aylık süre beklenmeden iptal edilir ve mevzuata aykırı imalatlar hakkında beşinci fıkra hükümleri uygulanır.” hükmüne,

11.2. “İdari Müeyyideler” başlıklı 42 nci maddesinde; “Bu maddede belirtilen ve imar mevzuatına aykırılık teşkil eden fiil ve hallerin tespit edildiği tarihten itibaren on iş günü içinde ilgili idare encümenince sorumlular hakkında, üstlenilen her bir sorumluluk için ayrı ayrı olarak bu maddede belirtilen idari müeyyideler uygulanır. Ruhsat alınmaksızın veya ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere veya imar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapının sahibine, yapı müteahhidine veya aykırılığı altı iş günü içinde idareye bildirmeyen ilgili fenni mesullere yapının mülkiyet durumuna, bulunduğu alanın özelliğine, durumuna, niteliğine ve sınıfına, yerleşmeye ve çevreye etkisine, can ve mal emniyetini tehdit edip etmediğine ve aykırılığın büyüklüğüne göre, beş yüz Türk Lirasından az olmamak üzere, aşağıdaki şekilde hesaplanan idari para cezaları uygulanır: ...” hükmüne,

11.3. Geçici 16 ncı maddesinde; “Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir....

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun (İptal ibare: Anayasa Mahkemesinin 24/9/2020 tarihli ve E.:2019/21; K.:2020/51 sayılı Kararı ile) (...) uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.

Yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, Yapı Kayıt Belgesi ile maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması ve imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edilmesi halinde yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilir. Bu durumda, ikinci fıkrada belirtilen bedelin iki katı ödenir....

Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar ile Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar bu madde hükümlerinden yararlandırılmaz. ..." hükmüne,

12. 06/06/2018 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslara ilişkin Tebliğin "Yapı kayıt belgesi müracaatı" başlıklı 4 üncü maddesinde; "Yapı Kayıt Belgesi 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için verilir. Yapı Kayıt Belgesi için müracaatın 31/10/2018 tarihine kadar yapılması ve Yapı Kayıt Belgesi bedelinin 31/12/2018 tarihine kadar ödenmesi gerekir. Başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir. ..." düzenlemesine yer verilmiştir.

IV. KAMU DENETÇİSİ FATMA BENLİ YALÇIN'IN KAMU BAŞDENETÇİSİ'NE ÖNERİSİ

13. Kamu Denetçisi tarafından, arazi üzerindeki kaçak yapılaşmanın eski hale getirilmesinin sağlanması amacıyla İmar Kanununun 32 nci ve 42 nci maddesindeki müeyyidelerin uygulanması ve yıkım işleminin tesisi hususunda tavsiyede bulunulması yönünde hazırlanan öneri Kamu Başdenetçisi'ne sunulmuştur.

V. DEĞERLENDİRME VE GEREKÇE

A. Hukuka ve Hakkaniyete Uygunluk Yönünden Değerlendirme

14. Uyuşmazlık konusu özetle; 1993-1998 yılları arasında imarsız bir şekilde inşa edilen yedi adet binanın yıkılması için Şişli Belediyesi tarafından Encümen Kararı alınmasına rağmen yıkım işleminin gerçekleştirilmemesi işlemine itiraz hakkındadır.

15. İlgili İdareler tarafından Kurumumuza gönderilen bilgi ve belgelerin incelenmesinden; İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından,

şikâyeteye konu adresler için alınmış aktif bir yapı kayıt belgesinin bulunmadığı, **İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından,** talep edilen işlemlerin 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde 5393 sayılı Belediye Kanunu gereği Sarıyer Belediye Başkanlığınca yerine getirilmesinin talep edildiği, **Şişli Belediye Başkanlığı tarafından,** şikâyeteye konu yerlerin belediyelerinin ilçe sınırları içerisinde bulunmadığı,

15.1. Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından;Parsellerin tevhidî sonucunda Parselin oluşturulduğu; Parsellerin aynı şekilleriyle mevcudunu koruduğu; şikâyeteye konu yerin Ayazağa Uygulama İmar Planında serbest yapılaşma şartlarına haiz TİCARET+KONUT alanında, kısmen de YOL alanında kaldığı; şikâyeteye konu taşınmazların 1990'lı ve 2000'li yıllarda yapılarak tamamlandığı ve iskân edilir vaziyetle bulunan yedi adet bina bulunduğu; Ayazağa Mahallesi'nin 2014 yılında Sarıyer ilçe sınırlarına dâhil edildiği, bu tarihe kadar işlemlerin Şişli Belediyesi tarafından yürütüldüğü; Parselde bir adet bina bulunduğu ve ait inşaatla 19/10/1998 tarihli yapı tatil tutanağı tutularak 01/02/1999 tarihli yıkım kararı alındığı, Parselde dört adet bina bulunduğu, bunlardantarafından yapılan inşaatla 28/06/1993 tarihli yapı tatil tutanağı tutularak 13/12/1993 tarihli yıkım kararı alındığı, tarafından yapılan inşaatla 05/11/1996 tarihli yapı tatil tutanağı düzenlenerek 14/08/1997 tarihli yıkım kararı alındığı, tarafından yapılan inşaatla 05/11/1996 tarihli yapı tatil tutanağı düzenlenerek 27/10/1997 tarihli yıkım kararı alındığı, ait inşaatla 25/01/1999 tarihli yapı tatil tutanağı düzenlenerek 08/04/1999 tarihli yıkım kararı alındığı, Parselde bir adet bina bulunduğu, ruhsatlı başlanan inşaatla projesine aykırılıklar yapılması üzerine 31/03/2003 tarihli yapı tatil tutanağı düzenlenerek 27/05/2003 tarihli aykırılıkların yıktırılması kararı verildiği, mühür fekki yapılarak inşaatla devam edilmesi üzerine 2 adet yapı tatil tutanağı düzenlendiğinin görüldüğü,Parselde ise ne zaman yapıldığı bilinmeyen bir adet tek katlı yapı bulunduğu, Belediyelerine iletilen imar işlem dosyasında Şişli Belediyesi tarafından yapılan bir işlem bulunmadığının görüldüğü, ancak İstanbul Büyükşehir Belediyesine ait uydu görüntülerinden kaçak yapının 2006-2011 yılları arasında yapıldığının tespit edilebildiği;

15.1.1. Şişli Belediye Encümeninin aldığı yıkım kararlarının uygulanması için binaların elektrik ve su altyapılarının sonlandırılması hakkında ilgili kurumlarla yazışma yapılmış olsa da yıkım hizmet alım ihalelerine katılım olmaması ve personel-araç-ekipman yetersizliği nedeniyle Şişli Belediyesi tarafından yıkım kararlarının uygulanamadığı hususunun dosyadaki yazışmalarından anlaşıldığı; 2014 Yerel Seçimleriyle Ayazağa Mahallesi'nin Sarıyer İlçe sınırlarına dâhil edilmesi sonrasında söz konusu parsellerde yeni bir inşai faaliyete rastlanmadığından Belediyeleri tarafından yapılan bir işlem bulunmadığı açıklamalarına yer verildiği anlaşılmıştır.

16. Şikâyet konusuna ilişkin mevzuat incelendiğinde; Belediye Kanununda, kanunlarda öngörülen cezaları vermenin ve diğer kanunlarda belediye encümenine verilen görevleri yerine getirmenin Belediye Encümeninin görev ve yetkileri arasında sayıldığı,

16.1. İmar Kanununda, ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığının ilgili idarece tespiti durumunda o andaki inşaat durumunun tespit edileceğinin yapının mühürlenerek inşaatın derhal durdurulacağının, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan binanın, belediye encümeni veya il idare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılacağının, masrafın yapı sahibinden tahsil edileceğinin ve belirtilen idari cezaların uygulanacağının belirtildiği,

16.2.Yine İmar Kanununun Geçici 16 ncı maddesinde, afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvurulması ve belirtilen diğer şartların yerine getirilmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebileceğinin, Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezalarının iptal edileceğinin belirtildiği anlaşılmıştır.

17. Şikâyet konusuna ilişkin yargı kararları incelendiğinde; Yargıtay 15. Hukuk Dairesinin 03/12/2001 tarihli ve E.2001/3718, K.2001/5575 sayılı kararında, “3194 sayılı İmar Kanununun hükümleri kamu düzeniyle ilgili olup, bu yasa gereğince her türlü inşaatın yapımı yetkili mercilerden ruhsat alımına bağlı olup ruhsatsız yapılan ve ruhsata bağlanamayan yapıların yıkılması zorunludur, imara ve ruhsata aykırı bir yapının ekonomik değerinden de söz edilemez.” şeklinde,

17.1. Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 23/12/2009 tarihli ve E:2009/4-561, K: 2009/577 sayılı Kararında, “... Görüldüğü üzere, İmar Kanunu 32 nci maddesi

hükmünün son fıkrası; önceki fıkraların öngördüğü prosedür çerçevesinde yıkım koşulları gerçekleştiğinde, yıkım işleminin gerçekleştirilmesi görev ve yetkisini ilgili belediye veya valiliğe vermiştir. Bu düzenlemenin gereği ve doğal sonucu olarak, somut olaydaki gibi, yıkımın yapılabilmesi için insan ve/veya eşyanın dışarı çıkartılmasının gerektiği durumlarda, bu işlemler de, herhangi bir mahkeme kararına gerek olmaksızın, kanunun verdiği yetkiye dayanılarak ve o yetki çerçevesinde kamu gücü kullanılarak, uygun hukuki yol ve yöntemlerle, yine aynı makam tarafından yerine getirilecektir.” şeklinde belirtildiği anlaşılmaktadır.

18. Bilindiği üzere, Belediye sınırları içinde bir yapı inşası için yapı ruhsatı alınması gerekmekte olup, söz konusu belgenin; yerleşim alanlarındaki yapılaşmanın kontrolünü ve takibini sağlama işlevi vardır. Ruhsatsız (İzinsiz) yapı, istisnalar haricinde, belediye veya il özel idaresinden izin alınmaksızın malik olunan arsa veya arazi üzerine yapılan yapılardır. Bu tür yapılara “kaçak yapı” denilmektedir. İzinsiz yapılar, inşaat halinde olabileceği gibi, kullanılıyor da olabilir (KALABALIK, Prof. Dr. Halil (2014). “İmar Hukuku Dersleri”, Seçkin Yayıncılık, Ankara, s. 612-613).

19. Yapı ruhsatı alınmaması halinde ise 3194 sayılı Kanunun 32 nci maddesinde; yıkım yaptırımının öncelikle ruhsatsız ya da yapının ruhsat ve eklerine aykırı imalatların saptanması ile mümkün olduğu, ruhsat ve eklerine aykırı yapılan yapıların yıktırılmasına karar verilebilmesi için, idarece yapı mahallinde ruhsata aykırılıkları somut ve ayrıntılı olarak belirtecek şekilde ve idarenin uzman fen elemanları tarafından bu aykırılıkların ayrıntılı ve somut şekilde saptanarak veri olarak aktarılan yapı tatil tutanağının düzenlenmesinin gerektiği, gerekli tebligat işlemlerinin yapılması, yapının mühürlenmesi ve yapı sahibine yapısını ruhsata uygun hale getirmesi için süre verilmesi, bu süreler içinde yapı ruhsata uygun hale getirilmezse yapının belediyece yıkılması öngörülmektedir. Kanunun 42 nci maddesi gereğince de bu durumun varlığı halinde aynı zamanda idari para cezası uygulanacağı düzenlenmiştir.

20. Somut olayda dosya kapsamında yapılan incelemede; Parsellerde 1990’lı ve 2000’li yıllarda yapılarak tamamlandığı ve iskân edilir vaziyette bulunan yedi adet bina bulunduğu, **Parselde bir adet tek katlı yapı** bulunduğu ve **ruhsatı bulunmayan** bu yapıyla ilgili bugüne kadar hiçbir işlem yapılmadığı, **Parselde bir adet bina bulunduğu, ruhsatı bulunmayan** bu yapıyla ilgili **yapı tatil tutanağı tutulduğu** ve **yıkım kararı alındığı**, **Parselde dört adet bina** bulunduğu, **ruhsatı bulunmayan** bu binalarla ilgili **yapı tatil tutanağı tutulduğu** ve **yıkım kararı alındığı**,Parselde bir adet bina bulunduğu, **ruhsatlı başlanan tek inşaatın bu inşaat olduğu**, ancak inşaat projesine **aykırılıklar yapılması üzerine yapı tatil tutanağı düzenlendiği**, sonrasında **aykırılıkların yıktırılması kararı verildiği**, **mühür fekki yapılarak inşaat devam edilmesi üzerine 2 adet yapı tatil tutanağı**

düzenlendiği,

20.1. Akabinde, alınan yıkım kararlarının uygulanması için binaların elektrik ve su altyapılarının sonlandırılması hakkında ilgili kurumlarla yazışma yapıldığı, yıkım hizmet alım ihalelerine katılım olmaması ve personel-araç-ekipman yetersizliği gerekçeleriyle **yıkım kararlarının uygulanmadığı,**

20.2. Bahse konu işlemlerin Şişli Belediyesi tarafından yapıldığı, Ayazağa Mahallesi'nin 2014 yılında Sarıyer ilçe sınırlarına dâhil edildiği, yani anılan tarihten itibaren şikâyet konu yerin Sarıyer Belediyesinin yetki bölgesine dâhil olduğu, ancak **Sarıyer Belediyesi tarafından bahse konu binalarla ilgili herhangi bir işlem yapılmadığı,**

20.3. Ayrıca şikâyet konu binalarla ilgili İmar Kanununun Geçici 16 ncı maddesi kapsamında alınmış olan bir yapı kayıt belgesinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

21. Şikâyetçinin iddiaları, İdarelerin açıklamaları, ilgili mevzuat hükümleri, konuyla ilgili yargı kararları ile tüm dosya kapsamındaki bilgi ve belgeler birlikte değerlendirildiğinde; parsellerde yer alan altı adet binanın ruhsatının bulunmadığı, ruhsatlı başlanan parselde bulunan bir adet binaya ilişkin olarak yapı tatil tutanağı düzenlendiği, aykırılıkların yıktırılması kararı verildiği, mühür fekki yapılarak inşaata devam edilmesi üzerine 2 adet yapı tatil tutanağı düzenlendiği, ancak sonrasında anılan binalara ilişkin 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında yapılması gereken işlemlerin yerine getirilmediği,

21.1. Açıklanan gerekçelerle arazi üzerindeki kaçak yapılaşmanın eski hale getirilmesinin sağlanması amacıyla İlçe Belediyesince İmar Kanununun 32 nci ve 42 nci maddesindeki müeyyidelerin uygulanması ve yıkım işleminin yapılması gerektiği sonuç ve kanaatine varılmıştır.

B. İyi Yönetim İlkeleri Yönünden Değerlendirme

22. İyi yönetim ilkelerine 28/03/2013 tarihli ve 28601 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin “İyi yönetim ilkeleri” başlıklı 6 ncı maddesinde yer verilmiş olup; söz konusu ilkeler yönünden yapılan değerlendirmeler neticesinde **Sarıyer Belediye Başkanlığı tarafından Kurumumuzun bilgi ve belge taleplerine süresi içinde cevap verildiği, ancak şikâyetçinin dilekçesi hakkında süresi içerisinde, gerekçeli bir şekilde işlem tesis edilmediği, böylece “kararların gerekçeli olması”, “makul sürede karar verme” ve “kararın geciktirilmeksizin bildirilmesi” ilkelerine riayet edilmediği,**

22.1. İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından Kurumumuzun bilgi ve belge taleplerine süresinde ve gerekçeli olarak cevap verilmediği, böylece “kararların gerekçeli olması”, “makul sürede karar verme” ve “kararın geciktirilmeksizin bildirilmesi” ilkelerine riayet edilmediği tespit edilmiş olup, anılan idarelerin bundan böyle belirtilen ilkelere riayet etmesi beklenmektedir.

VI. HAK ARAMA ÖZGÜRLÜĞÜNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

23. 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, İstanbul İdare Mahkemelerinde yargı yolu açıktır.

VII. KARAR

Yukarıda açıklanan gerekçe ve dosya kapsamına göre **BAŞVURUNUN KABULÜNE;**

Arazi üzerindeki kaçak yapılaşmanın eski hale getirilmesinin sağlanması amacıyla İmar Kanununun 32 nci ve 42 nci maddesindeki müeyyidelerin uygulanması ve yıkım işleminin

tesisi için **SARIYER BELEDİYE BAŞKANLIĞINA TAVSİYEDE BULUNULMASINA,**

Kararın, **ŞİKÂyetçiye, SARIYER BELEDİYE BAŞKANLIĞINA ve ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINA** tebliğine,

6328 sayılı Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun 20 nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, idare tarafından bu karar üzerine tesis edilecek işlemin otuz gün içinde Kurumumuza bildirilmesinin zorunlu olduğuna,

Türkiye Cumhuriyeti Kamu Başdenetçisince 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