

Kaçak Olarak İnşa Edilen Yapıların Denetlenmesi

Bu Karar, kaçak yapılan yapıların belediyelerce denetlenmediği yönündeki başvuru üzerine verilmiştir.

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ
KAMU DENETÇİLİĞİ KURUMU
(OMBUDSMANLIK)

SAYI : 2511

BAŞVURU NO : 2018/11026

KARAR TARİHİ : 05/02/2019

RET KARARI

BAŞVURAN :

BAŞVURUYA KONU İDARE : Yomra Belediye Başkanlığı Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı

BAŞVURUNUN KONUSU : Kaçak olduğu iddia edilen yapıların denetlenmesi hakkındadır.

BAŞVURU TARİHİ : 13/09/2018

I. BAŞVURANIN İDDİA VE TALEPLERİ

1. Başvuran, Trabzon İli, Yomra İlçesindeki ... Sitesinde, site yönetimi tarafından kaçak yapıların yapıldığını; bu hususta, Yomra Belediyesi ile Trabzon Büyükşehir Belediyesine

05/06/2018 tarihli dilekçeler yazdığını; anılan yapıların denetlenmesini istediğini iddia ederek, gereğinin yapılmasını talep etmiştir.

II. İDARENİN BAŞVURUYA İLİŞKİN AÇIKLAMALARI

2. 04/10/2018 tarihli ve ... sayılı yazıyla Yomra Belediye Başkanlığından, 04/10/2018 tarihli ve ... sayılı, 23/11/2018 tarihli ve ... sayılı yazılarla Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığından bilgi-belge talep edilmiştir. Bu kapsamda, Yomra Belediye Başkanlığı 08/11/2018 tarihli ve ... sayılı, Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığı ise, 29/11/2018 tarihli ve sayılı cevabi yazıları Kurumumuza iletmiştir.

3. Yomra Belediye Başkanlığının anılan yazısında özetle,

3.1. Başvuruya konu yerde inceleme yapıldığı; başvuranın dilekçesinde zikrettiği hizmet binalarının, 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesinden yararlandığı ve bunlar hakkında yapı kayıt belgesi alındığı; bahse konu belgeler hakkında, Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar bakımından işlemlerin sürdürüldüğü hususlarına değinilmiştir.

4. Trabzon Büyükşehir Belediye Başkanlığının anılan yazısında özetle,

4.1. Başvuru konusunun Yomra Belediye Başkanlığının görev sahasında olması sebebiyle, anılan Belediye Başkanlığına yazı yazıldığı; ayrıca Yomra İlçesi, ... Mahallesi, ... Sitesindeki yapılaşmaların denetlendiği ve parsel sınırı dışında kaldığının belirlendiği; denetim görevinin icrası sırasında, imar barışından yararlanılması ihtimalinin gözlemlendiği hususları belirtilmiştir.

III. İLGİLİ MEVZUAT

5. 2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının “Dilekçe, bilgi edinme ve kamu denetçisine başvurma hakkı” başlıklı 74 üncü 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” hükmü yer almaktadır.

6. 6328 sayılı Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun “Kurumun görevi” başlıklı 5 inci maddesinin birinci fıkrasında; “Kurum, idarenin işleyişi ile 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” hükmü yer almaktadır.

7. 3194 sayılı İmar Kanununun 32 nci maddesinin birinci fıkrası, “Bu Kanun hükümlerine göre; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine veya ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılarda projelerine ve ilgili mevzuatına 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” hükmünü amirdir.

7.1. 3194 sayılı Kanunun Geçici 16 ncı maddesinin birinci ve dördüncü fıkralarında ise, “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. Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir.

...

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun ve 2960 sayılı Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir” düzenlemeleri bulunmaktadır.

IV. KAMU DENETÇİSİ HÜSEYİN YÜRÜK'ÜN KAMU BAŞDENETÇİSİ'NE ÖNERİSİ

8. Başvuranın iddiaları, idarenin konu ile ilgili açıklamaları, ilgili mevzuat ve tüm dosya kapsamı birlikte değerlendirildiğinde; başvuru konusuna ilişkin “Ret Karar Önerisi” Kamu Başdenetçisi’ne sunulmuştur.

V. DEĞERLENDİRME VE GEREKÇE

A. Hukuka ve Hakkaniyete Uygunluk Yönünden

9. Başvuru, Trabzon İli, Yomra İlçesi, ... Mahallesi, ... Sitesinde kaçak olarak inşa edilen yapıların denetlenmesine ilişkindir.

10. 3194 sayılı İmar Kanununun 32 nci maddesi gereğince, ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine veya ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılarda

projelerine ve ilgili mevzuatına aykırı yapı yapıldığının ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce mühürleme ve yıkım dâhil gerekli tedbirlerin alınması gerekmektedir. Ancak anılan Kanuna 7143 sayılı Kanunla eklenen geçici 16 ncı madde ise, 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 başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve kayıt bedelinin ödenmesi halinde, yapı kayıt belgesinin verilebileceğini hüküm altına almıştır.

11. Geçici maddenin verilebileceğini belirttiği yapı kayıt belgesi, ilgili olduğu yapının kayıt altına alınmasını sağlamakla birlikte, hakkında var olan yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezalarının da iptalini beraberinde getirmektedir. Bir bakıma yapının ruhsatsız olması veya ruhsat ve eklerine aykırılıklar içermesi, İmar Kanunu ile Boğaziçi Kanunundan kaynaklı müeyyidelerin uygulanmasına yetmemektedir. Hatta ilgili yapı bakımından söz konusu olan hukuka aykırılıklar, yapı kayıt belgesinin geçerlilik süresi boyunca kanunen ortadan kalkmaktadır. Nitekim Anayasa Mahkemesi de, 30/10/2018 tarihli ve ... başvuru numaralı kararında, “3194 sayılı Kanun’un geçici 16. maddesine göre 31/12/2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılmış yapı maliklerine Yapı Kayıt Belgesi verilmesi öngörülmektedir. Bu belgeyle başvuru, ruhsata aykırı olarak yapılan yapıyı kullanabilme hakkını elde edebilmektedir...” değerlendirmesine yer vererek, ilgili yapıdaki hukuka aykırılığa rağmen yapı kayıt belgesiyle yapının kullanılabilme imkânının oluştuğunu ortaya koymuştur.

12. Başvuru bağlamında ise, başvuran, kaçak olarak inşa edildiğini iddia ettiği yapılar hakkında gerekli denetimlerin yapılmasını ilgili belediyelerden istemiştir. Ancak ilgili idarelerin dilekçelere olumlu bir dönüşünün olmaması üzerine, aynı konudaki talep Kurumumuza iletilmiştir. Yapılan araştırma ve idarelerden temin edilen bilgi-belgeler bağlamında, başvuranın denetim talebinin hem Yomra Belediyesi hem de Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından yerinde yapılan inceleme marifetiyle karşılandığı; bununla birlikte, gerekli tedbirlerin alınması yönündeki talebin, bahse konu yapılar hakkında alınan yapı kayıt belgelerinin mevcudiyeti sebebiyle konusuz kaldığı anlaşılmıştır. **Bu durumun, yukarıda zikredildiği gibi yapı kayıt belgesinden kaynaklı hukuki sonuçlarla da uyumlu olduğu görülebilmektedir. Zira ilgili belediyelerin, yapı kayıt belgesi alan yapılarla ilgili hâlihazırda var olan yıkım ve idari para cezası kararlarını dahi kaldırması gerekirken, bahse konu müeyyidelerin uygulanmadığı söz konusu yapılar bakımından bu düzenlemenin aksine bir yaklaşım sergilemesi doğru olmayacaktır. Özellikle de imar barışından beklenen faydanın bu yönde olduğu dikkate alındığında, ilgili**

idarelerin, denetim görevlerini yerinde inceleme yaparak yerine getirmesinde ve başvuruya konu yapılara ilişkin yapı kayıt belgesi alındığının tespiti üzerine müeyyide uygulamamasında hukuka aykırılık bulunmamaktadır.

13. Yukarıdan beri anlatılan hususlar, başvuranın iddiaları, idarenin konu ile ilgili açıklamaları, ilgili mevzuat ve tüm dosya kapsamı birlikte ele alındığında; kaçak olduğu iddia edilen yapıların denetlenmesi talebine ilişkin işlemlerde hukuka aykırılık bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

B. İyi Yönetim İlkeleri Yönünden

14. İyi yönetim ilkelerine, 28/03/2013 tarihli ve 28601 sayılı mükerrer Resmi Gazetede yayımlanan Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin "İyi yönetim ilkeleri" başlıklı 6 ncı maddesinde yer verilmiş olup;

14.1. Söz konusu ilkeler yönünden yapılan değerlendirmeler neticesinde, başvuru konusuyla ilgili olarak başvurana herhangi bir cevap verilmediği; bu suretle “**makul sürede karar verme, kararların gerekçeli olması ve kararın geciktirilmeksizin bildirilmesi” ilkelerine uygun davranılmadığı tespit edilmiş** olup bahse konu ilkelere uygun davranılması önerilmektedir.

14.2. Ayrıca 3194 sayılı Kanuna geçici 16 ncı maddenin eklenmesi sonucunu doğuran 7143 sayılı Kanunun genel gerekçesinde, “... yapılmış kaçak yapıların, yapılan düzenleme ile Yapı Kayıt Belgesi altında kayıt altına alınması amaçlanmıştır. Yapılan düzenleme ile vatandaşla Devlet arasında imar barışı yapılmaktadır” ifadesine yer verilmek suretiyle, Kanun koyucunun bu düzenlemeyle ulaşmak istediği sonuç ortaya konulmuştur. Ancak bu durum, ilgili idarelerin, özellikle de belediyelerin, imar barışının kapsadığı döneme ilişkin İmar Kanunundan kaynaklı yetkilerini kullanarak denetimleri yeterince yapmadığını ve müeyyideleri uygulamadığını da gözler önüne sermektedir. Zira ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırılıklar içeren yapıların, İmar Kanunu gereğince çeşitli müeyyidelerle karşılaşması gerekirken, yıkım veya idari para cezası şeklindeki yaptırımların uygulanmadığı ve imar barışı doğrultusunda iptalinin gündeme geldiği görülebilmektedir. Oysaki hem yıkım kararı hem de idari yaptırım kararıyla ilgili olarak Kanun koyucu, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarına takdir yetkisi dahi vermemiş olup yasal gereklerin doğrudan icrasını emretmiştir. Dolayısıyla kamusal ihtiyaçları gidermek için yapılan tüm bu çalışmaların, toplumun refahı ve kamu yararı doğrultusunda zamanında icra edilmesi ve hukuk devleti ilkesi gereğince hukuk kurallarına uygun bir şekilde yerine getirilmesi zorunludur.

VI. HAK ARAMA ÖZGÜRLÜĞÜNE İLİŞKİN YASAL MEVZUAT

15. 6328 sayılı Kanunun 21 inci maddesinin birinci fıkrası uyarınca, bu Ret Kararının başvurana tebliğ tarihinden itibaren, **ilgili idarenin işlemine karşı** (varsa) dava açma süresinden arta kalan süre, kaldığı yerden işlemeye devam edecek olup Trabzon İdare Mahkemelerinde yargı yolu açıktır.

VII. KARAR

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

Ret Kararının **BAŞVURANA, YOMRA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA ve TRABZON**

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA tebliğine,

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