

" ...

II- İTİRAZIN GEREKÇESİ:

İtiraz yoluna başvuran Mahkemenin bu konudaki ara kararının gerekçe bölümü aynen şöyledir:

"..... Vekilleri tarafından Belediye Başkanlığına karşı açılan

davada; davacılara ait 9092 metrekarelik taşınmazın 6980 metrekarelik bölümünün 1977 yılında yapılan imar planı değişikliği ile ilkokul, imar yolu ve çocuk bahçesine ayrılarak kısıtlandığı, kendilerinin 17.12.1981 günlü dilekçe ile yapı inşaat ruhsatı almak için başvurdukları, belediyece verilen 22.12.1981 günlü cevap yazısında arsanın kısıtlı olduğu belirtilerek inşaat izni verilmediği ve programda olmadığı için kamulaştırılamayacağını bildirildiği, o tarihte yürürlükte bulunan 6785 sayılı İmar Yasasında öngörülen beş yıllık sürenin geçmesinden çok sonra 18.1.1988 gününde belediyeye yeniden başvurup kamulaştırmanın yapılmaması nedeniyle taşınmazın tamamı üzerinde yapı izni verilmesini istedikleri, buna karşılık belediyenin 27. 1. 1988 günlü cevap yazısında taşınmazın kısıtlı olduğu bir kez daha belirtildikten sonra ancak kalan bölümü için İmar Yasasının 18. maddesi uyarınca imar düzenlemesi yapıldıktan sonra ruhsat verileceğinin belirtildiği, bu durumda kısıtlılığı kaldıran yeni bir plan değişikliği yapılması ve bu yerde yeni plana göre inşaat ruhsatı verilmesi gerektiği ileri sürülerek aksine tesis edilen işlemin iptali istenilmektedir.

3194 sayılı İmar Yasasının konuya ilişkin 13. maddesinde "Resmi yapılara, tesislere ve okul, cami, yol, meydan, otopark, yeşil saha, çocuk bahçesi, pazar yeri, hal, mezbaha ve benzeri umumi hizmetlere ayrılan alanlarda inşaat ve mevcut bina varsa esaslı değişiklik ve ilaveler yapılmasına izin verilmez. Ancak imar programına alınıncaya kadar mevcut kullanma şekli devam eder.

Ancak, parsel sahibi, İmar planlarının tasdik tarihinden itibaren beş yıl sonra müracaat ettiğinde imar planlarında meydana gelen değişikliklerden ve civarın özelliklerinden dolayı okul, cami ve otopark sahası ve benzeri umumi hizmetlere ayrılan alanlardan ilgili kamu kuruluşunca yapımından vazgeçildiğine dair görüş alındığı takdirde, tüm belirli çevredeki nüfus, yoğunluk ve donatım dengesini yeniden irdeleyerek hazırlanacak yeni imar planına göre inşaat yapılır. Bu Kanunun yayımı tarihinden önce yapılan imar planlarında, bahsedilen beş yıllık süre bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren geçerlidir" hükmü yer almıştır.

Görüldüğü üzere maddenin ilk fıkrasında planda genel hizmetlere ayrılan yerler de yapı yapılmasına ve yapı varsa önemli değişiklik ve eklemelere izin verilemeyeceği, programa alınıncaya kadar mevcut kullanma biçiminin devam edeceği, 3. fıkrasında planın onay tarihinden başlayarak beş yıl sonra başvurulduğunda, ilgili kamu kuruluşundan taşınmazın hizmet için gerekli olmadığı yolunda yazı alındığı takdirde, plancılık ilkelerine uygun olarak hazırlanacak yeni imar planına göre inşaat yapılabileceği bu yasanın yayımından önce yapılan planlarda ise söz konusu beş yıllık sürenin yasanın yürürlük tarihinden itibaren geçerli olduğu belirtilmiş bulunmaktadır.

Bilindiği üzere 6785 sayılı eski İmar Yasasının 33. maddesinde, bu gibi yerlerde dört yıllık imar programına alınmış ise bu süre içinde, programa alınmayan yerlerde ise sahiplerinin yazılı başvurusundan itibaren beş yıl içinde kamulaştırılmayan yerlerde yönetmelik hükümlerine uygun yapı ruhsatı verileceği belirtilmiş iken, yeni yasada önemli ölçüde

değişiklik yapılmış ve hem beş yıllık sürenin geçmesinden sonra kamulaştırma yapılmamış ise yeniden ruhsat alınması için önemli ek koşullar getirilmiş hemde yasanın yayım tarihinden önce yapılan planlardaki beş yıllık süre, yeni yasanın yürürlüğünden itibaren geçerli sayılmıştır.

Anayasamızın 2. maddesinde belirtildiği üzere Türkiye Cumhuriyeti, diğer nitelikleri yanında sosyal bir hukuk devletidir. Hukuk devleti; her türlü etkinliğin hukuk kurallarına bağlı olduğu ve kişilerle toplumun hak ve çıkarlarının adaletli bir denge içinde tutulduğu devlet düzenidir. Toplum yararına olarak kentlerin çevre özellikleri ve çevre koşulları dikkate alınarak sağlıklı bir yaşamın sağlanmasını öngören bir planlama yapılması ve bu planda kişilere ait taşınmazların kamusal alan ve tesislere ayrılması doğaldır. Ancak bu şekilde planda kamuya ayrılan yerlerinde ancak belirli ve yasa ile öngörülen sürelerde kısıtlı tutulması aksi takdirde bedeli ödenerek kamulaştırılması gerekir. Kişilere ait taşınmazların, idarenin istediği kadar daha doğrusu sınırsız ve sonu belirsiz bir süre ile kısıtlı tutulması hem de kamulaştırma yapılmayıp, bedelinin ödenmemesi bu arada kişinin taşınmazını değerlendirmesine engel olunması hukuk devleti ilkeleri ile bağdaş tınlamaz.

1982 Anayasası ile mülkiyet hakkı temel haklar arasına alınmıştır. Anayasa'nın 13. maddesine göre temel hak ve özgürlükler, bu maddede belirtilen amaçlarla diğer maddelerinde belirtilen nedenlerle Anayasa'nın sözüne ve ruhuna uygun olarak kısıtlanabilir. Mülkiyet hakkının yine Anayasamızın 35. maddesinde belirtildiği gibi, kamu yararı amacı ile sınırlandırılması her zaman mümkündür. Ancak yukarıda da açıklandığı gibi, kamusal amaçlarla kısıtlanmış ve imar planında bu amaçlara ayrılmış taşınmazların amacına uygun olarak kamulaştırılmasının da belirli bir süre ile sınırlı olması gerekir. Yoksa Yasada öngörüldüğü gibi taşınmaz sahibinin inşaat yapmasının, beş yıllık süre geçtikten sonra yeniden ilgili kuruluşun görüş ve isteğine bağlı tutulması ve bu alanlardan vazgeçildiği belirtildiği takdirde yeniden planlamaya alınmasına kadar bekletilmesi, mülkiyet hakkının kullanılmasının fiilen ortadan kaldırılmasına veya çok güçleşmesine neden olabilir.

Devlet ve diğer kamu tüzel kişilerinin planda kendilerine tahsis edilen yerleri planın yayınlandığı anda kamulaştırması elbette beklenemez. Buna maddi olanakları da elvermeyebilir. Ancak bu bekleminin kabul edilebilir bir sınırı olması gerekir. Gerek 6785 sayılı eski imar Yasasında gerekse 3194 sayılı yasada bu süre beş yıl olarak düşünülmüştür. Ancak 3194 sayılı Yasanın, bu süre geçtikten sonra da taşınmazın ve mülk sahibinin kaderini ilgili kuruluşun takdirine bırakan 13. maddesinin 3. fıkrası Anayasa'nın yukarıda sözü geçen 2., 10., 13. ve 35. maddelerine aykırıdır.

Diğer yandan aynı fıkranın son cümlesinde, "..... Bu Kanunun yayımı tarihinden önce yapılan imar planlarında, bahsedilen beş yıllık süre, bu Kanunun yürürlük tarihinden itibaren geçerlidir." denilerek, Yasanın yayımlandığı 9.5.1985 gününden önce getirilen kısıtlamaların Yasanın yürürlüğe girdiği 9.11.1985 gününden itibaren beş yıl devam edeceği kurala bağlanmıştır. Konuyu bir örnekle açıklarsak, 10.5.1980 günündeki plan değişikliği ile getirilen bir kısıtlama varsa, Yasanın yayım tarihinden beş yıllık sürenin dolmasına bir gün kaldığı için, yürürlük tarihinden itibaren yeniden beş yıl daha yani 9.11.1990 tarihine kadar beklenilmesi gerekecektir. Kaldı ki Danıştay 6. Dairesinin son kararlarındaki görüşüne bakılırsa, beş yıllık süre yayım tarihinden önce dolsa bile ruhsat almak için başvurulmamış ise sürenin dolmuş olması taşınmaz sahibi için kazanılmış hak sayılmamaktadır. Bu açıklamadan anlaşılabacağı gibi bazı taşınmazlardaki kısıtlılığın fiilen 10 yıla çıktığı görülmektedir. Yasanın yayınımdan önceki ve sonraki kısıtlamalar arasındaki bu farklı düzenleme de Anayasa'-mızın 10. maddesinin son cümlesine aykırıdır.

Esas Sayısı : 1988/ 34

Karar Sayısı : 1989/26

Sonuç olarak 3194 sayılı İmar Yasasının 13. maddesinin 3. fıkrasının tümü Anayasa'nın 2., 10., 13. ve 35. maddelerine aykırı görülmüştür.""