

ANAYASA MAHKEMESİ KARARI

Esas Sayısı: 1990/ 8

Karar Sayısı: 1990 / 12

Karar Günü: 21.6.1990

R.G. Tarih-Sayı :03.02.1991-20775

İTİRAZ YOLUNA BAŞVURAN : Zonguldak İdare Mahkemesi,

İTİRAZIN KONUSU : 9.5.1985 günlü , 18749 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanan, 3.5.1985 günlü, 3194 sayılı İmar Kanunu ' nun 18. Maddesinin ikinci fıkrasının Anayasa'nın 46. Maddesine aykırılığı nedeniyle iptali istemidir.

I-OLAY :

Karabük Belediye Başkanlığı, ilçe belediyesi sınırları içerisinde davacının da, 100. Yıl Mahallesinde tapunun, Ada: 396, Parsel: 82 no.lu 2718 metre karelik arsa üzerinde 4 katlı betonarme bina bulunan taşınmazını kapsayan bir biçimde, 3194 sayılı İmar Yasası'nın 18. maddesi çerçevesinde arazi ve arsa düzenlemesi yapmıştır.

Davacı, yapılan uygulama ile taşınmazının 4 parseli ayrılarak şüylendirildiğini bir kısmının kamu hizmetlerine ayrıldığını, 3194 sayılı Kanunun, Anayasa ile teminat altına alınan, Medeni Kanunla uygulama alanı bulan mülkiyet hakkına aykırı olduğunu ileri sürerek, yapılan uygulama ve şüylendirme işleminin iptali için Belediye aleyhine dava açmıştır.

Zonguldak İdare Mahkemesi, davacının Anayasa'ya aykırılık iddiasının ciddi olduğu kanısına vararak, 3194 sayılı İmar Yasası'nın 18. Maddesinin, düzenleme sırasında düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışı karşılığında arazi ve arsaların yüzölçümünün yüzde otuz beşini geçmemek şartıyla düzenleme ortaklık payı alınması suretiyle, kamulaştırma yapılmaksızın, tek yanlı doğrudan hareketle bedelsiz olarak alınmasına olanak veren kuralının, Anayasa'nın 46. Maddesine aykırılığı savıyla iptali istemiyle Anayasa Mahkemesi'ne başvurmuştur.

III - YASA METİNLERİ :

A - İPTALİ İSTENEN YASA KURALI :

3.5.1985 günlü, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun iptali istenen 18. Maddesi şöyledir:

" Arazi ve arsa düzenlemesi

MADDE 18. - İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurullarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı"olarak düşünülebilir. Ancak, bu maddeye gire alınacak düzenleme ortaklık payları , düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde otuzbeşini geçemez.

Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyaç olan yol, meydan, park, otopark , çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarda kullanılamaz.

Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır.

Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.

Bu fıkra hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez.

Bu düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenleme ortaklık payı alınanlarından, bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınmaz.

Üzerinde bina bulunan hisseli parsellerde, şüyulanma sadece zemine ait olup, şüyunun giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alınır.

Düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı, ancak bir imar parseli içinde bırakılabilir. Tamamının veya bir kısmının plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün görülemeyen yapılar ise, birden fazla imar parseline de rastlayabilir. Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya şüyuu giderilmedikçe, bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur.

Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılar, belediye veya valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamaz.

Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahiplerinin muvafakatlari olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu takdirde, küçük ölçüdeki zaruri tamirler dışında ilave, değişiklik ve esaslı tamir izni verilemez. Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerin göre müstakil inşaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.

Bu maddenin tatbikinde belediye veya valilik, ödeyecekleri kamulaştırma bedeli yerine ilgililerin muvafakatı halinde kamulaştırması gereken yerlerine karşılık, plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan belediye veya valiliği ait sahalardan yer verebilirler.

Veraset yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre şüylendırılan. Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık , turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerle ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz. "

B - DAYANILAN ANAYASA KURALI :

İptal istemini içeren başvuruda dayanan Anayasa kuralı şudur :

"MADDE 46. - Devlet ve kamu tüzelkişileri;kamu yararının gerektirdiği hallerde, karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkilidir.

Kamulaştırma bedelinin hesaplanma tarz ve usulleri kanunla belirlenir. Kanun kamulaştırma bedelinin tespitinde vergi beyanını, kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini, taşınmaz malların birim fiyatların ve yapı maliyet hesaplarını ve diğer objektif ölçüleri dikkate alır. Bu bedel ile vergi beyanındaki kıymet arasındaki farkın nasıl vergilendirileceği kanunla gösterilir.

Kamulaştırma bedeli, nakden ve peşin olarak ödenir. Ancak tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin ödenme şekli kanıla gösterilir. Kanunun taksitle ödemeyi öngörebileceği bu hallerde, taksitlendirme süresi beş yılı aşamaz; bu takdirde taksitler eşit olarak ödenir ve peşin ödenmeyen kısım Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddine bağlanır.

Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanlarının bedeli, her halde peşin ödenir."

IV - İLK İNCELEME :

Anayasa Mahkemesi İctüzüğü ' nün 8. Maddesi uyarınca Necdet DARICIOĞLU, Yekta Güngör ÖZDEN , Yılmaz ALİEFENDİOĞLU, Muammer TURAN, Mustafa GÖNÜL, Mustafa ŞAHİN, Oğuz AKDOĞANLI , İhsan PEKEL , Selçuk TÜZÜN, Ahmet N. SEZER ve Erol CANSEL' in katılımlarıyla 13.3.1990 günü yapılan ilk inceleme toplantısında, önceki 27.9.1989 günlü kararlar gereğinin yerine getirildiği saptanmış, dosyada eksiklik bulunmadığından işin esasının incelenmesine ve sınırlama sorununun esas inceleme evresinde ele alınmasına oybirliğiyle karar verilmiştir.

V- ESASIN İNCELENMESİ :

İşin esasına ilişkin rapor , başvuru kararı ve ekleri, iptali istenilen yasa kuralı ile dayanan Anayasa kuralı ve bunların gerekçeleriyle öteki yasama belgeleri okunup incelendikten sonra gereği görüşölüp düşünölldü:

A-Sınırlama Sorunu :

İlk inceleme evresinde verilen karar gereğince önce sınırlama sorunu üzerinde durulmuştur.

İtiraz yoluna başvuran Zonguldak İdare Mahkemesi, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesinin iptalini isterken daha çok bu maddenin ikinci fıkrasında yer alan ; " Belediyeler ve valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışı karşılığı düzenleme ortaklık payı olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde otuzbeşini geçemez. " hükmü üzerinde durmuştur.

Mahkeme aynı maddenin; arsa ve arazi düzenlemesinin belediyelerin ve valiliklerin yetkili olduğunu belirten birinci fıkrası ile " düzenleme ortaklık paylarının, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin, ihtiyacı olan umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarda kullanılmamayacağı'na ilişkin üçüncü fıkrasına itirazda bulunmamıştır. Maddenin diğer fıkralarında yer alan hükümlerin ise itiraza temel oluşturan ikinci fıkrasıyla doğrudan ilgisi bulunmamaktadır.

Diğer taraftan davacı, Karabük Belediyesi aleyhine Zonguldak İdare Mahkemesi'ne imar uygulaması ve şüyulandırma işlemlerinin iptali istemiyle dava açtığına göre itiraz yoluna başvuran Mahkeme 'nin incelemekte olduğu iptal davasının konusu da Karabük Belediyesin 'ce , 3194 sayılı İmar Kanunu 'nun 18. Maddesi uyarınca yapılan arsa ve arazi düzenleme işlemidir.

Bu nedenle dava konusu somut olay gözönünde tutularak, 3.5.1985 günlü, 3194 sayılı İmar Kanunun 'nun 18. Maddesinin itiraz konusu ikinci fıkrasına ilişkin esas incelemenin " Belediyeler" le sınırlı olarak yapılması gerekmektedir.

B-Anayasa 'ya aykırılık iddiasının incelenmesine geçmeden önce ülkemizde imar faaliyetlerine ilişkin yasal düzenlemelerle itiraz konusu kuralın anlam ve kapsamına ayrıca konuya ilişkin tanımlara kısaca değinmekte yarar görülmüştür.

a)Yasal Düzenlemeler :

Ülkemizde ilk kez 1848 yılında binaların yapı biçimine ve şehircilik ilkelerine ilişkin, " Ebniye Nizamnamesi " çıkarılarak yapı biçimine ve şehircilik ilkelerine ilişkin, "Ebniye Nizamnamesi " çıkarılarak, cadde ve sokakların genişletilmesi için yıkılması gereken binaların, sahiplerinden değer ve sokakların genişletilmesi için yıkılması gereken binaların, sahiplerinden değer pahası ile satın alınması veya istimlak edilerek yıktırılması öngörülmüştür.

1856 yılında çıkarılan başka bir düzenleme ile beldenin tezyini, temizliği ve yolların genişletilmesi gibi işler için bedeli karşılığında istimlak yapılması esası kabul edilmiştir.

1864 tarihli Turuk ve Ebniye Nizamnamesi ise sokakların genişletilmesi için alınacak yerlerin, sahipleri tarafından belediyeye parasız olarak terk edilmesi esasını getirmiş, ancak yeniden sokak açılması durumunda, "bedeli verilmedikçe, malikin tasarruf haklarının ihlal edilmeyeceğini " ayrıca belirtmiştir.

Cumhuriyet ilanından sonra, 1928 yılına kadar, ülkemizde 1882 (22 Teşrinievvel 1299) tarihli, yollar, yangın yerleri ve binalarla ilgili düzenlemeleri içeren icabeden ve üzerinde bina bulunmayan yerlerin, sokağın iki tarafındaki sahiplerinden lüzum eden kısmın yarı yarıya ve

karşılık verilmeksizin alınması ilkesi benimsenmişti. Bu dönemde, Kurtuluş Savaşı'nda yangın geçirmiş İzmir şehri için 1924 yılında "mevzii imar planı " hazırlanarak şehrin yeniden düzenlenmesine girişilmiştir.

Türkiye 'de ilk şehir düzenlemesi 1928 yılında çıkarılan 1351 sayılı " Ankara Şehri İmar Müdüriyeti Teşkilât ve Vezaifine Dair Kanun " ile sağlanmış ve başkent Ankara 'nın imar planı bu Yasa' ya dayanılarak hazırlanmıştır. Sözü edilen yasada; " İmar planı hudutları içindeki arsaların gerek münferiden ve gerekse hisseli olarak ifraz ve tevzi " olunabileceği, yüzde onbeş eksiği ile dağıtım esası kabul edilmiştir.

Daha sonra bütün belediyelere imar planı hazırlama zorunluluğu getiren 3.4.1930 günlü, 1580 sayılı "Belediye Kanunu" ve 1933 yılında da kentlerin planlama çalışmasını düzenleyen 2290 sayılı "Belediye Yapı ve Yollar Kanunu " yürürlüğe konulmuştur. Bu Yasa' da dağıtımda yüzde onbeşe kadar zayıata yer verilmiştir. 1351 sayılı Ankara İmar Müdürlüğü' nün kuruluşuna ilişkin yasayla buna 1504 ve ek 1663 sayılı Yasalar ve 2289 sayılı Yasa Ankara İmar Müdürlüğü 'ne , arsaları şüyulandırarak dağıtma yetkisi vermiştir.

1956 yılında çıkarılan 6785 sayılı "İmar Kanunu " ile " Belediye Yapı ve Yollar Kanunu " yürürlükten kaldırılmıştır.

6785 sayılı İmar Kanunu' nun 42 . maddesinde, " imar ve yol istikamet planları hududu içindeki binalı ve binasız gayrimenkullerin , plana uygun şekilde inşaata elverişli hale getirilmesi için gayrimenkul sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın birbirleriyle ve yol fazlası ile veya sair belediye, amme hükmi şahısları ile amme müesseselerine ait yerlerle birleştirilerek, plan icaplarına göre, müstakil veya şüyulu olarak parsellere ayırmaya ve bu yerleri yüzde yirmibeşe kadar noksanı ile sahiplerine dağıtmaya Belediyeler selahiyetlidir... " hükmü yer almıştı, Anayasa Mahkemesi ' nce 42. Maddedeki " taşınmaz malın gerçek karşılığı verilmeksizin yüzde yirmibeşe kadar noksanı ile sahiplerine dağıtılabileceğine " ilişkin hükmün Anayasa ' nın 38. Maddesine aykırılığı nedeniyle anayasa Mahkemesi ' nin 22.11.1963 günlü, 1963/278 Karar sayılı kararıyla iptal edilmesi üzerine, anılan madde 11.7.1972 günlü , 1605 sayılı Kanun 'la yeniden düzenlenmiş. Belediyelerin taşınmazları noksan dağıtma yetkisini içeren kuralı yerine " düzenleme ortaklık payı " ilkesi getirilerek iptal nedeniyle ortaya çıkan boşluk doldurulmuştur.

Bu hüküm ile ; belediyelerce imar hududu içinde düzenlemeye bağlı tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar alanın düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında " düzenleme ortaklık payı olarak yüzde yirmibeşine kadar noksanı ile ilgililere dağıtmaya Belediyelerin yetkili olduğu " öngörülmüş ve esasları gösterilmiştir.

7116 sayılı Yasayla yurdun, bölge, şehir, kasaba ve köylerin planlaması, konut politikası, yapı malzemesi konuları ile ilgilenmek, bölge planları konusunda ilgili kuruluşlarla ortaklaşa etüdler yapmak, iç iskan, göçmen iskan ve afetlerden önce ve sonraki gerekli tedbirleri almak amacıyla İmar ve İskan Bakanlığı kurulmuş ve "Metropolitan planlama " çalışmaları başlatılarak büyük kentlerimizin nazım imar planlarının yapılmasına girişilmiştir.

İmar ve İskan Bakanlığı, 13.12.1983 günlü, 180 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Bayındırlık Bakanlığı 'yla birleştirilmiştir. Kamu oyunda " İmar affı " diye adlandırılan 2981 sayılı Yasa ile 3290 sayılı " İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kamumu ' nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun "

ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu, 3030 sayılı " Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirmesi Hakkında Kanun" , 3086 sayılı " Kıyı Kanunu " gibi yasalarla imar ve şehircilik konusunda yeni düzenlemeler gerçekleştirilmiştir.

Daha sonra; 6785 sayılı İmar Kanunu 'nu yürürlükten kaldıran 3.5.1985 günlü , 3194 sayılı yeni İmar Kanunu, 9.5.1985 günlü, 18749 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe konulmuştur. 3194 sayılı İmar Kanunu 'nun bir bölümünün iptali istenen 18. Maddesi, yürürlükten kaldırılan 6785 sayılı Yasa' nın 42. Maddesi yerine kimi yeri düzenlemeler getirmekte ve " düzenleme ortaklık payı " ile ilgili kuralları kapsamaktadır.

3194 sayılı Yasa ' nın genel gerekçesinde; " Ülkemizde süratli nüfus artışı, köyden şehire akının kontrol edilememesi sonucu ortaya çıkan düzensiz şehirleşme, gecekondulaşma ve bunların yarattığı sorunlar ile bu sorunların temelde çözümü için gerekli her türlü tedbirlerin alınması ihtiyacı İmar Kanunu ' nun bugünün ve hattı yarının ihtiyaçlarına cevap verebilecek köklü değişiklikler yapılmasını gerektirdiği ve bunun hızla artan nüfusumuza süratli gelişme hareketleri ve gelişen günümüz teknolojisine ayak uyduracak tarzda sağlıklı hizmet verilmiş olacağı ve planlamanın bir sisteme bağlandığı ve planlamanın gelişmeyi önceden yönlendirmesi ilkesinin getirildiği, şehirlerin,imar planlarına uygun gelişmelerinin yönlendirilmesinde, belediye ve mücavir alan sınırları için ve dışında kalan şehir ve onunla bütünleşen çevresindeki plansız alanları bir bütün olarak ele alan yeni bir anlayış getirildiği" belirtilmiştir.

İmar Yasası ' nın itiraz konusu hükmü de içeren 18. Maddesinin gerekçesinde ise, " İmar hududu içinde bulunan binalı ve binasız arazi ve arsaları imar düzenine uygun bir hale getirmek amacı ile bu yerleri sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın mevzuat hükümlerine göre yeni bir düzenleme getirmeye ve sahiplerine dağıtmaya ve mümkün olmadığı takdirde belediye ve valiliği ait sahalardan yer vermeye belediye ve veliliklerin yetkili kılınmasının amaçlandığı " vurgulanmıştır (TBMM Tutanak Dergisi S. Sayısı : 291, Sayfa : 4) .

b)Düzenlemenin İçeriği :

Yasakoyucu , şehirlerimizin bir çoğunun teknik ve sağlık koşullarından yoksun bulunması nedeniyle, bunların planlarını değiştirmek ve şehircilik esaslarına göre kurmak amacıyla olanaklar elverdiğince bölge planlaması ve yenileştirilme, şehrin plan ve haritalarının bir program çerçevesinde uygulanması esaslarını düzenlemiştir.

İmar planları, planı yapılan yörenin mevcut durumunun, olanaklarının ve ilerideki gelişmesinin gerçeğe en yakın biçimde saptanabilmesi için, coğrafi veriler, beldenin donatımı, mali, sosyal , kültürel ve ticari yönden kullanılışı gibi konularda yapılacak anket, araştırma ve incelemeler sonucu elde edilecek bilgiler esas alınarak hazırlanır. Çeşitli kentsel işlevler arasında var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde, en iyi çözüm yollarına ulaşmak, insan, toplum, çevre ilişkilerine kişi ve aile mutluluğu ile toplum yaşamını etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın korunma kullanma dengesini ölçülü biçimde belirlemek, belde halkına iyi ve uygar bir yaşama düzeni ve koşulları sağlamak imar planının başlıca amacıdır. Bu çalışmalar sırasında kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve karakteri, nüfus, alan ve yapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çeşitli alanlar arasındaki bağlantıları, halkın sosyal ve kültürel gereksinimleri, güvenliği ve sağlığı ile ilgili konular da gözönünde tutulur.

İmar planları, nazım imar planı ve uygulama imar planından oluşmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanunun 'nün 5. Maddesinde, " Nazım İmar Planı; varsa bölge çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının ; genel kullanım biçimlerini, başka bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerini çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan " olarak tanımlanmıştır, Uygulama İmar Planı ise " tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu, işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan " biçiminde nitelendirilmiştir.

Aynı Yasa 'nın 8. Maddesinde de, varsa bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planlarının ilgili belediyelerce yapılacağı ve yaptırılacağı ve belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe gireceği, 9. Maddesinde de gerekli görülen durumlarda, imar planı yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve re ' sen onaylamaya Bakanlığın yetkili olduğu hüküm altına alınmıştır.

c)Konu ile İlgili Tanımlar :

3194 sayılı İmar Kanunu 'nın itiraz konusu 18. Maddesinin ikinci fıkrası, arsa düzenleme işlemlerinde, parsellerin birleştirilip, tekrar dağıtılmasını içeren düzenleme nedeniyle, arsa sahiplerinin kazandığı değer artışına karşılık, parselleri yüzölçümünün % 35'ine kadar bedelsiz olarak Belediyelere vermelerini öngörmektedir.

Resmi Gazete 'nin 2.11.1985 günlü sayısında yayımlanan, " İmar Kanunu 'nın 18 nci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile ilgili Esaslar Hakkında Yönetmelik 'in 4. Maddesinde, düzenleme ortaklık payı , "Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami, karakol yerleri ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden % 35 kadar düşülebilen miktar ve / veya zorunlu hallerde malikin muvafakatı ile tesbit edilen karşılığı bedeldir. " biçiminde tanımlanmıştır.

Yönetmelikte, uygulama esasları, düzenleme işleri ve yapılması gereken diğer işlemler gösterilmektedir.

C-İtiraz Konusu Yasa Kuralının Anayasa' ya Aykırılığı Sorunu :

İtiraz yoluna başvuran Mahkemenin bakmakta olduğu Belediyece yapılan idari işlemin iptali davasında, 3194 sayılı Yasa'nın 18. Maddesine dayanılarak tapulu taşınmazın bir kısmının karşılıksız olarak Belediye 'ye mal edilmesi nedeniyle bu işlemin Anayasa 'da yer alan mülkiyet hakkı ve temel hukuk ilkelerine aykırı düştüğü ileri sürülerek anılan kuralın iptal edilmesi istenmiştir.

Davalı idare vekilince, İmar Yasası'nın 18. Maddesinin uygulanmasının kentlerde gecekondulaşmayı ve arsa spekülasyonunu önlemek amacına yönelik olduğu, nüfusu onbini

aşan Belediyelerin İmar Yasası'na göre imar planı yapmak ve yaptırmak zorunda bulunduğu, bu görevin, Belediyeler, kamu tüzelkişilikleri ve kurumları tarafından 3194 sayılı Yasa'nın 18. Maddesi ve bu maddeye dayalı yönetmelik uyarınca kamulaştırma yapılmaksızın yerine getirildiği, bu nedenle Anayasa 'ya aykırılığın söz konusu olmadığı savunulmuştur.

İtiraz yoluna başvuran Mahkeme, 3194 sayılı İmar Yasası 'nın 18.maddesine göre Belediyelerin gerçek karşılığını vermeksizin aldıkları taşınmaz malların kamu yararına yönelik bir amaca özgülemelerinin taşınmaz sahibinin iradesi di-dışında yapılan işlemler sonucunda gerçek anlamda fakirleşmesine yol açtığını, yasakoyucunun , arsa düzenlemesi sonucunun aralarda değer artışı sağlayacağı düşüncesiyle yüzde otuzbeşlik eksiltme öngördüğünü, ancak bu işlemin karşılığı ödenmeyen kamulaştırma olduğunu, tarla veya hamur kuralının kamulaştırma işleri oluşturulmaksızın ve bunun sonucu kamulaştırma bedeli ödenmeksizin özel mülkiyete el atma niteliği taşıdığından Anayasa 'nın 46b maddesine aykırı bulunduğunu ileri sürmektedir.

Anayasa 'nın 46. Maddesi yönünden İnceleme :

Anayasa ' nın 46. Maddesinin birinci fıkrasında , Devletin ve kamu tüzelkişilerinin, kamu yararının gerektirdiği durumlarda, karşılıklarını peşin ödemek koşuluyla , özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını ya da bir kısmını , yasayla gösterilen esas ve usullere göre kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkili oldukları hükme bağlanmıştır.

Özel mülkiyet konusu olan taşınmaz malların kamulaştırılması karşılığında hakkaniyete uygun ve adaletli bir bedelin ödenmesi, hukuk öğretisinde mülkiyet kavramının genişlemesi olarak adlandırılan bir mal varlığı değerinin bir başka mal varlığı değeri ile yer değiştirilmesi anlamında kabul edildiğinden , mülkiyet hakkının anayasa ile güvence altına alınması kamulaştırma kavramına engel olmamaktadır.

Kamulaştırma, genelde, malikin rızası olmaksızın Devletin kamu yararına özel mülkiyeti sona erdirdiği bir işlemdir . Ancak bu işlemde, taşınmaz mal bedelinin kesintisiz, nakden ve peşin olarak ödenmesi, Anayasal bir zorunluluktur. Kamu yararı bulunması, kamulaştırma kararının yetkili organca verilip onaylanması, yasayla gösterilen esas ve usullere uyulması, paranın peşin ödenmesi, taşınmazın özel kişilere ilişkin olması, rızaya aykırı taşınmaz edinme kamulaştırmanın öğeleridir.

İtiraz konusu kural ile düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında, binaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden yüzde otuzbeşine kadar kısmının belediyelerce " düzenleme ortaklık payı " olarak düşülebilmesi yasaya göre, kamulaştırma dışında, yasanın öngördüğü usul ve esaslara uyularak gerçekleştirilecek bir işlemdir. Bu "düzenleme ortaklık payı " sözü edilen işlem sonucunda meydana gelen değer artışlarının karşılığı olmaktadır.

İmar Yasası 'nın 18. Maddesinin dördüncü fıkrasında , yollama yapılan üçüncü fıkrasında geçen düzenleme ortaklık paylarının toplamı, " düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi " genel hizmetlere ayrılan yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, noksan kalan miktar için belediye (ya da valiliklerce) kamulaştırma yolu ile tamamlanabileceği hüküm altına alınmıştır.

Aynı maddede, bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payının kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılacağı, düzenleme ortaklık payı alınan parselden bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınmayacağı, kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapıların belediye (ya da valilikçe) kamulaştırılmadıkça yıktırılamayacağı, düzenleme sırasında korunmasında sakınca bulunmayan yapının imar alanı içinde bırakılabileceği, korunması olanaksız yapıların birden fazla imar parseline rastlayabileceği, hisseli bir ya da birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı salibine ödenmedikçe ve aralarında bir anlaşma sağlanmadıkça ya da şüyu giderilmedikçe, bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunacağı belirtilmiştir

İmar Yasası 'nın uygulamada çağdaş anlayışlara uygun sonuçlar doğurması amaçlandığından, bu Yasa 'nın öngördüğü sınırlamaların taşınmaz mülkiyetine kamu yararına kullanma zorlamaları da getiren modern şehirciliğin gelişmesini de sağlayacak biçimde tazminat ödenmesi gerekli bulunmayan yaygın yönetsel düzenlemelere olanak tanıyan kurallar niteliği taşıdığı öğretilde kabul edilmektedir.

Emar Yasası 'nın 18. Maddesi ve bu maddeye dayalı yönetmelikte getirilen hükümlerle, ilgili yönetimlerce kamulaştırma yapılmaksızın uygulama sorunlarının çözülmesi yoluna gidilmiştir.

Arazi ve arsa düzenlemesinin esasları özetle şöyledir :

a)Öncelikle şehrin gelişme yönü ve yoğun yapılaşmaya uygun ögeleri gözönünde bulundurularak düzenleme alanı, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümenince saptanır.

b)Bu sınırlar içinde düzenlemeye bağlı tutulan yerlerin gereksinme duyulan meydan, park, genel otopark, yeşil alan gibi hizmetlere ayrılan alanların yüzölçümleri hesap edilerek, düzenleme alanı içindeki toplam alana oranlanmak suretiyle düzenleme ortaklık payı miktarının oranı bulunur.

Düzenleme ortaklık payı oranı ; bir düzenleme alanında saptanan düzenleme ortaklık payı miktarının, bu alan içindeki kadastro ya da imar parsellerinin yüzölçümü miktarına oranından ibarettir.

Bu oranın, taşınmaz yüzölçümünün yüzde otuzbeşe kadar olan bölümü bedelsiz alınabilmekte, fazlaya gereksinin olduğunda diğer kısmı için kamulaştırma yoluna başvurulmakta ya da arsa sahibinin isteğine uygun olarak belediyelerin başka yerlerdeki arsası ile değiştirilebilmektedir.

c) Saptanan düzenleme ortaklık payı yüzde otuzbeşin altında ise, bedelsiz olarak alınacak miktarın yüzde otuzbeşin altındaki oran içinde olması yasa gereği olup, bunun yüzde otuzbeşe tamamlanması gibi bir uygulamaya gidilmesi yasal açıdan olanaksızdır.

d)Yürürlükten kaldırılan 6785 sayılı İmar Yasası 'nın 42. Maddesine göre yapılan arazi ve arsa düzenlemelerinde, bir kişinin yeri ; okul, kreş, hastane, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi kamu tesis alanlarında kaldığında, bu alanlar kamulaştırılınca kadar, o vatandaşa hiçbir yapı yapma olanağı sağlanmaz ve bir ev yapacak adar arsa bile verilmezken, 3194 sayılı İmar Yasası 'nın 18. maddesi ile bu gibi alanlara düzenlemeye bağlı tutulan tüm

parşel malikleri arsalarının büyüklükleri oranında pay verilerek ortak edilmekte ve böylece zarara uğramaları önlenmektedir.

e)Sınırı saptanarak düzenlenmesine karar verilen alan içinde kalan arsa ve araziler, imar alanındaki yapılanma koşullarına uygun olarak parsellere ayrılmakta ve parselasyon haritaları yapılmaktadır. Bu haritalar yapılarak düzenlenen parseller taşınmaz sahiplerine özgülenirken varsa mevcut yapıların bir imar parşeli içinde kalmasına ve taşınmaz sahiplerine öncelikle kendi arsalarının bulunduğu yerden arsa ayrılmasına, olanaklar elverdiğince özen gösterilmesi gerekmektedir.

f)Bu özgüleme (tahsis) işlemlerinin sonuçlanmasından sonra yapılan tüm işlemlerin uygunluğu, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümenince onaylanarak, onaylanan parselasyon planlarının bir ay süre ile ilan edilmesi olağan yöntemlerle halka duyurulması sağlanarak bu süre içinde parselasyon planlarına itiraz edilebilmekte, bir aylık ilan süresi sonunda kesinleşen parselasyon planları, tescil edilmek üzere ilgili tapu dairelerine gönderilmektedir.

İmar Düzenlemesi ve Mülkiyet Hakkı :

Yapılan uygulama, düzenlemeye bağı tutulan yerlerin gereksinimi olan genel hizmetlerle ilgili tesislerin, o bölgeye hizmet edeceği gözönünde bulundurularak, düzenlemeye giren tüm parsellerin katkısı ile bu alanların sağlanması amacına yöneliktir. Bu tesislerin yer aldığı imar parselleri yalnız isabet ettiği kadastral parşele değil, düzenlemeye giren tüm parsellere alanları oranında pay verilmek suretiyle sosyal bir denge kurulmaktadır.

Ayrıca, Yönetmeliğin 5.maddesinde de belirtildiği üzere, belediyeler; beldenin gereksinim ve gelişme durumuna göre yeterli sayıda arsayı, konut yapımına hazır bulunduracak biçimde düzenleme alanlarını saptamak ve uygulamasını yapmakla yükümlüdürler. Bu suretle yapılan uygulama sonucunda bir taşınmaz, kadastral parşelden, imar parşeline dönüşmekte, konut yapımı gereksinimi içindeki kişiler, saptanış imarlı arsayı daha kolay elde edebilmektedirler.

Yapılan arazi ve arsa düzenlemesi sonucu yüzölçümü bakımından yüzde otuzbeşe kadar eksiğiyle oluşan yeni parşel, değer olarak artış göstermekte ve noksaniyle dağıtılmasına karşın, taşınmaz malikinin malvarlığında kural olarak bir azamaya neden olmamaktadır. Genelde, sonuç olarak özel mülkiyet konusu taşınmaz, yeni oluşmuş imar parşeli duruma getirilerek özgülenen taşınmaz , kişinin özel mülkiyetine geçirilmektedir. Bu nedenle, itiraz konusu düzenlemenin Anayasa'nın 46. Maddesine aykırı bir yönü görülmemiştir.

2942 sayılı Kamulaştırma Yasası'nın 12. Maddesinde, kısmen kamulaştırma durumunda, kamulaştırma dışında kalan kısmın değerinde, kamulaştırma nedeniyle artış meydana geldiğinde, kamulaştırma bedelinden yüzde elle oranını geçmemek üzere düşülmesi öngörülmüştür. Yönetim, kamulaştırma dolayısıyla o çevrede oturanlara yaralı olacak bir kamu hizmeti için belirli bir taşınmaza,bedelini ödeyerek malik olmaktadır.

Arazi ve arsa düzenlemesi ile imar parselleri oluşturularak konut yapımına hazır arsaların saptanmasıyla imar olanakları sağlayan belediye, yüklendiği külfet ve hizmetler nedeniyle, taşınmazlardan değer artışı karşılığında, yine onların genel hizmetleri yönünden ortaklaşa kullanmalı amacıyla; yol, meydan, park, yeşil alan, genel otopark, cami ve karakol gibi yerler için, yasakoyucunun saptadığı yüzde otuzbeşe kadar kısmını, düzenleme ortaklık

payı olarak alabilmesi şehirlerin dengeli biçimde gelişmesi ve çağdaş duruma getirilmesine yöneliktir. Esasen pekçok batı ülkesinde bu tür uygulamalar benimsenmiştir.

Belediyeler, arazi ve arsa düzenlemesi için yüzde otuzbeşten daha fazla bir kısım araziye gereksinim duyarlarsa kamulaştırma yoluna gidebilmektedirler. İtiraz konusu düzenlemeyle, yönetimin imar uygulaması için büyük ölçüde taşınmazı kamulaştırıp daha sonra vatandaşlara satışı durumunda, değerlendirilecek taşınmazların arsa spekülatörleri tarafından alınıp birkaç elde toplanması önlenmiş olmaktadır.

Öte yandan, belediyece imar uygulamasının gerçekleştirilmesi, Anayasa' nın 57. Maddesinde yer alan konut hakkının gereğince kullanabilmesi için, Devlete verilen " şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetken bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri " alma, ayrıca " toplu konut teşebbüslerini destekleme " görevinin gereğidir.

Ancak , Anayasa 'nın 65. Maddesinde " Devlet sosyal ve ekonomik alanlarda Anayasa ile belirlenen görevlerini, ekonomik istikrarın korunmasını gözeterek, mali kaynaklarının yeterliliği ölçüsünde yerine getirir " hükmü ile belirlendiği üzere, Devlet tarafından yapılması zorunlu sosyal ve ekonomik tüm görevlerin hemen yerine getirilmesi güçtür. Belirli nüfus yoğunluğuna ulaşmış yerleşim birimlerinin ilerdeki durumları da tasarlanarak imar planları yapılması yoluyla sorunların çözülmesindeki kimi güçlükler, ülkemizin imar düzenlemelerinde engeller oluşturacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası özel mülkiyeti benimsemiştir. Gerçekten, Anayasa 'nın 35. Maddesinde, herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu belirtilmiştir. Günümüzde mülkiyet hakkı, Türk toplumunun sosyal, ekonomik ve hukuksal yaşantısı içinde kamu ve özel hukuk karakterlerini kendinde toplayan özel nitelikte aynı hak olarak kabul edilmektedir.

Bu anlamda mülkiyet hakkı, bir şey üzerinde dilediği biçimde kullanma, ürünlerinden yararlanma, tasarruf etme (başkasına devretme, biçimini değiştirme) gibi yetkileri içerir. Ancak, bu nitelikteki mülkiyet hakkı toplum yararına aykırı olmayacak biçimde ve yasaların koyduğu sınırlamalara uyularak kullanılır.

Türk Medeni Yasası 'nın 618. Maddesinde mülkiyet hakkının öğelerini belirleyen kural, " bir şeye malik olan kimse, o şeyden kanun dairesinde dilediği gibi tasarruf etmek hakkını haizdir, haksız olarak o şeye vaz'iyet eden herhangi bir kimseye karşı istihkak davası ikame ve her nevi müdahaleyi men edebilir. " biçimindedir. Böylece Medeni Yasa da, kişiye, malik olduğu şey üzerinde, yasaların koyduğu sınırlamalara uymak koşuluyla istediği gibi tasarruf hakkını tanımış bulunmaktadır.

Yasakoyucu da, mülkiyet hakkına dilediği sınırlamaları getirmekte serbest olmayıp Anayasa' nın 35. Maddesini gözönünde tutmak zorundadır.

Anayasa 'nın 35.maddesinde, yasakoyucu, ancak kamu yararı amacı ile temel haklardan olan mülkiyet hakkı üzerinde sınırlama yapmaya yetkili kılınmış ve malikin de bu hakkı toplum yararına aykırı biçimde kullanması engellenmiştir.

Mülkiyet hakkı, bireyin dilediği biçimde kullanabileceği bir hak, sınırsız bir özgürlük olma niteliğini günümüzde yitirmiş, mülkiyet anlayışı, bu hakkın, bir bakıma sosyal yapıda bir hak olduğu yolunda gelişmiş, birçok hak gibi bu hakkın da kamu yararı amacıyla sınırlanabileceği ilkesi benimsenmiştir.

Başlangıçta, Roma Hukuku 'ndan alınan ve kişinin eşya üzerinde mutlak egemenliğine dayanan mülkiyet hakkı, sınırsız bir özgürlük niteliği taşımaktaydı. Eski hukukumuzda, Mecelle'nin 1192. Maddesinde de " ... herkes mülkinde keyf-i mayeşa (dilediği gibi) tasarruf eder " hükmüyle mutlak egemenlik ilkesi kabul edilmişti. Mutlak subjektif olarak düşünülen bu hak, yumuşatılarak mülkiyet hakkının sağladığı tasarruf yetkisi toplum düzeni ve sosyal işlevler yönünden sınırlanmıştır. Bireyci temellere dayanan Mecella 'nin 1197. Maddesinde bile, malike tanınmış bulunan geniş tasarruf yetkisi, başkası için aşırı bir zarar doğurmamak koşuluyla sınırlanmıştı. Görüldüğü gibi, taşınmazlar bakımından mülkiyet hakkı, belirli bir süreç içinde, devletin izin verdiği ölçüde, taşınmazdan alabildiğince yararlanma hakkını da kapsamaktadır.

Anayasa 'nın 13. Maddesinin birinci fıkrasında açıklandığı üzere; temel hak ve özgürlükler, kamu yararının korunması amacıyla, Anayasa 'nın sözüne ve ruhuna uygun olarak yasayla sınırlanabilir. İtiraz konusu kurala göre, taşınmazların, malikleri ve diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleriyle birleştirilmesi ve imar palanına uygun parsellere ayrılmasından sonra yüzölçümlerinin yüzde otuzbeşine kadar kısmı üzerinde düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında, düşülen " düzenleme ortaklık payları " belediyenin mülkiyetine geçmemekte, ancak, düzenlemeye bağlı tutulan yerlerin gereksinimi olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, cami ve karakol gibi genel hizmetlere ve bunlarla ilgili tesislere özgülendirilmektedir. Oysa kamulaştırmada mülkiyet el değiştirmekte, kamulaştırılan taşınmaz kamulaştırma yapan idaremin malı olmaktadır.

Yapılan düzenleme ile imar sınırları içinde bulunan arazi ve arsa maliklerinin mülkiyet hakkı sınırlandırılarak, arazi ve arsalarının yüzölçümünde azalma en çok yüzde otuzbeş oranında olmakta, ancak, ortaya çıkan değer artışı nedeniyle ölçülülük kuralına uygun bir sosyal denge oluşmaktadır.

Hukuk devletin vazgeçilmez öğeleri içinde yer alan yasaların kamu yararına dayanması ilkesiyle bütün kamusal girişimlerin temelinde bulunması doğal olan kamu yararı düşüncesinin yasalar egemen olması, yasakoyucunun bu esası gözardı etmemesi zorunludur.

Yapılacak tesis ve hizmetler yasalarda öngörülün ve idarenin görevi içinde bulunan konulardan ise kamu yararı var demektir.

Söz konusu hüküm, faydalı yatırımlara girişilmesini, kişi ve toplum yararına düzenlemeler yapılmasını ve imar düzenine uygun yapılaşmayı sağlayacağı için hukuk devleti ilkelerine aykırı değildir. Bu açıdan bakıldığında yargı denetimine açık bulunan, herkes için geçerli sayılması gereken genel kurallar içeren düzenleme, hukukun genel ilkeleriyle uyumlu olup, toplum yararına öngören uygulama sosyal devlet yapısına da uygun bulunmaktadır.

Şehirlerimizde imar girişimlerinin başlamasıyla, taşınmazlarda meydana gelecek değer artışı gözönüne alındığında, sözü edilen kuralın öngördüğü oranın demokratik toplum düzeninin gereklerine ters düştüğü söylenemez.

İtiraz konusu kuralın, yerleşim birimlerinin iyileştirilmesi sonucunda, ulaşmasını öngördüğü düzeyin, toplam yaşamı yönünden önem taşıyan kamu yararı, kamu düzeni ve hukuk devleti kurumlarının iyi işlemesi ve sosyal yarar sağlama, ekonomik ve sosyal dengeyi eşitlik ilkesi gereği oluşturma gibi haklı ve doğru bir amaca yönelik bulunması karşısında, içeriği bakımından mülkiyet hakkının özüne dokunmadığının, Anayasa' nın özüne ve sözüne uygun türde kamulaştırma dışında kendine özgü bir sınırlama getirdiğinin kabulü gerekir.

Bu bakımdan, yapı yapma dahil, kendisine tahsis edilen ve denkliği gözetilen taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunma hakkını kullanabilen malikin, kamulaştırma dışındaki uygulama ile mülkiyet hakkının özüne dokunulduğundan söz edilemeyeceği için dava konusu kuralla getirilen sınırlamanın demokratik toplum düzeninin gereklerine aykırı olduğu da düşünülemez.

Esas itiraz konusu kural, arazi ve arsa düzenlemesi sonucu taşınmazın esas yüzölçümünden düşülen " düzenleme ortaklık payı " nın, bir kamu hizmeti nedeniyle artan değer karşılığında, düzenlemeye tabi tutulan bölgenin gereksinimi olan hizmet ve tesisler için kullanılmasını öngörmektedir. Amaç dışında kullanılması durumunda ilgililerin her zaman yasal yollara başvurma hakları vardır.

İptali istenilen kuralla yönetim, kamulaştırma dışında, kişinin mülkiyet hakkını yasayla sınırlandırırken, işlem konusu taşınmazdan " düzenleme ortaklık payı " olarak ayrılan yerleri, şehirleşme için gerekli olan genel hizmetlerde kullanmaya yetkili kılınmıştır. Öngörülen koşullarla yönetimin bu yetkisini kötüye kullanması önlenmek istenmiştir.

Bu bakımdan, kamu yararı nedeniyle ve dengele biçimde sınırlama sonucu, değerlendirilen yeni yerinde yapılanma hakkını kullanabilecek olan malikin mülkiyet hakkının özüne dokunulduğundan söz edilemeyeceğinden itiraz konusu kuralın, mülkiyet hakkını, Anayasa 'nın 13.maddesinin ikinci fıkrasına uygun biçimde sınırladığı kabul edilmelidir.

Böylece, İmar Yasası ile öngörülen uygulamanın temel işlev ve amacı, şehirlerin fiziksel konumunda süregelen, çarpık, düzensiz, sağlıksız yapılaşmaları önlemek; sağlıklı uygar ve çağdaş kentleşme koşullarını gerçekleştirmek olduğu ve söz konusu etkinliklerde kamu hizmeti ve dolayısıyla kamu yararı ön planda yer aldığına göre mülkiyet hakkının yasa ile sınırlandırılmasına olanak tanıyan kuralların varlığından kuşku duyulmaması gerekir.

Anayasa Mahkemesi ' nin kimi kararlarında belirtildiği gibi, yasayla yapılan kısıtlamanın topluma sağlayacağı yarar, kişilerin uğrayacağı zarara göre ağır bastığından, burada kamu yararının varlığını kabul etmek gerekir. Sosyal nitelik taşıyan mülkiyet hakkının toplum ve toplum yararı ile doğrudan ve yakından ilgili olması karşısında bu konuda da bireyle toplam yararının karşılaştığı durumlarda toplum yararının üstün tutulması doğaldır.

İtiraz konusu kural ile, kadastral parsellerin imar parseline dönüştürülmesinden sona belediye tarafından kamu hizmeti yapılırken, hizmet karşılığı, yine o yere getirilecek hizmet için malikin taşınmazından belli bir miktarın düzenleme ortaklık payı olarak alınması yetkisinin, karşılık ödenmeden yapılan bir kamulaştırma olarak nitelendirmek olanaksızdır. Bu nedenle yönetimin kamulaştırmaz elatmada bulunduğundan söz edilemez.

Arsa sahiplerinin, belediyeye, otopark yerleri, park yerleri ve diğer kamu tesisleri için arsa yardımında bulunmaları, konut yapımına tahsis edilmiş arsalardan yeter miktarın, sahiplerince , araba park yeri olarak belediyeye intikal ettirilmesi birçok ülkede uygulanmaktadır.

Pekçok uygar ülke tarafından kabul edilip uygulanan arazi ve arsa düzenlemesinde bir kısım alanın "düzenleme ortaklık payı " olarak alınması işlemi; belediyenin yaptığı kamu hizmeti karşılığında, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu "nın 16., 86., 87., 88. Maddeleri gereği alınan değerlendirme resmi (şerefiye) yle, yol yapı harcamalarına, kanalizasyon harcamalarına, su tesisleri harcamalarına yaralananların katılma payı gibi, kendine özgü dengeli bir değerlendirme niteliğindedir.

Diğer taraftan 2464 sayılı Yasa 'nın 97. Maddesinde de, belediyelerin anılan Yasa ' da harç ve katılma payı konusu yapılmayan her türlü hizmet için ücret almaya yetkili oldukları kabul edilmiştir.

Yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre koşullarına uygun oluşmasını sağlamak amacıyla düzenlenmiş olan İmar Yasası' nın dava konusu 18. Maddesinin ikinci fıkrası, belediyeye düzenlemeye bağlı tutulan taşınmaz maliklerinden, götürülen hizmetten dolayı bir karşılık alma yetkisi vermektedir. Düzenlemeden önceki taşınmazına karşılık olarak verilen taşınmaz da malikin tasarrufuna özgülediğinden, uygulamaya esas hükümlerin Anayasa ' ya aykırılığı söz konusu değildir. Açıklanan nedenlerle itiraz konusu hükmün, "belediyeler yönünden " Anayasa 'nın 46. Maddesine ve öbür kurallarına aykırı bir yönü bulunmadığından iptal isteminin reddine kara verilmelidir.

Yekta Güngör ÖZDEN Ve Ahmet N. SEZER bu görüşe katılmamışlardır.

VI-SONUÇ

A-3.5.1985 günlü , 3194 sayılı İmar Kanunu 'nun 18. Maddesinin itiraz konusu ikinci fıkrasına ilişkin esas incelemenin " Belediyeler"le sınırlı olarak yapılmasına oybirliğiyle,

B-Sınırlama kararı gereğince, " Belediyeler " yönünden incelenen söz konusu fıkranın Anayasa 'ya aykırı olmadığına ve itirazın REDDİNE, Yekta Güngör ÖZDEN ile Ahmet N. SEZER 'in karşıoyları ve oyçokluğuyla,

21.6.1990 gününde karar verildi.

Başkan	Üye	Üye
Necdet DARICIOĞLU	Yekta Güngör ÖZDEN	Yılmaz ALİEFENDİOĞLU
Üye	Üye	Üye
Mustafa GÖNÜL	Mustafa ŞAHİN	Oğuz AKDOĞANLI
Üye	Üye	Üye
İhsan PEKEL	Selçuk TÜZÜN	Ahmet N. SEZER
Üye		Üye
Erol CANSEL		Lemi ÖZATAKAN

KARŞIOY GEREKÇESİ

Esas Sayısı: 1990/8

Karar Sayısı: 1990/12

Çoğunluk oyuyla oluşan karar temel hak ve özgürlükler konusunda yargının göstermesi beklenen duyarlılığı yansıtmaktan uzaktır. İnsan hakları kapsamında (Evrensel Bildirge madde 17/1) önemli bir değer olarak yerini alan " Mülkiyet hakkı " biçiminde kullanılamaz (Anayasa madde 35).Bu koşullar dışında hiç kimse mal ve mülkünden yasaklanamaz, yoksun bırakılamaz. Sosyal hukuk devleti, hak ve özgürlüklere dayanan,onların genişletilip güçlendirilmesine olanak tanıyan, bu yoldaki güvenceleriyle saygınlık ve onur kazana bir nitelikte değerlendirilmek yerine , istediğini hiçbir ölçü tanımadan yapabilen bir güç olarak düşünülürse, bu tür devlet hukuk dışına kolayca kayabileceği gibi nice işlem ve eylemler devlet adına ve devlet adı kullanılarak, böylesi bahanelere sığınarak gerçekleştirilir. Oysa, devletin her şeyden önce vermesi, duyurması gereken şey, güvendir. Mülkiyet kavramına, bu hakkın anlamına ve hukuksal yapısının gereklerine aykırı biçimde elatmalar, kamusal zorunluluklar dayanak gösterilerek getirilen sınırlama ve daraltmalar, imar düzenlemelerinin bu hakkın özüne dokunması, bu haktan üstün tutulması görünümündedir. Aslında, mülkiyet hakkının sayıldığı ve korunduğu vurgulanarak imar düzenlemeleri yürütülmelidir. Hiçbir karşılık vermeden-ödemeden, doğal gelişimin bedeli niteliğinde, oluru dışında mülkünü sahibinin elinden almak hukukla bağdaştırılması güç bir uygulamadır. Kamusal gereklerle yapılacak düzenlemelerde % 35 sınırı ölçülük ilkesine de aykırıdır. Anayasa Mahkemesi 'nin yapacağı uygunluk denetimi ilkede serbestliğe hoşgörüyle yaklaşırsa, düzeydeki sakıncalar önlenemez. Rakamsal diziler, düzeyler, oranlar ilerde istenildiği gibi değiştirilerek hakkın tümünü geçersiz kılan sonuçlara varılabilir. Bu nedenle, işlevin doğasına aykırı " düzenleme ortaklık payı " adı verilerek 3194 sayılı Yasa' nın 18. Maddesinin ikinci fıkrasında hem " düşülebilir " hem de " alınacak " sözcükleriyle açıklanan uygulama yöntemi , itiraz yoluna başvuran mahkemenin iptal istemindeki gerçekleri doğrulayan bir gelişigüzellik taşımaktadır. Bu konuda, öncelikle, 5.12.1989 günlü , 20363 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Anayasa Mahkemesi 'nin 21.6.1989 günlü, Esas 1988/34, Karar 1989/26 sayılı kararına ilişkin karşıoy gerekçemi (sayfa 30-31) de yineliyorum. Yurttaşın hakkını bir kamu kurumu yöneticisinin, yerel yönetim yetkilisinin özgörüğüne bırakmak, teknik zorunluluklara dayanan alıntının küçük bir bölümünden fazlasının karşılığını ödememek, devlet adına zor alım türü bir işlemdir.

Mülkiyetin sınırlanmasına ilişkin anayasal kuramlar olan kamulaştırma ve devletleştirme dışındaki kısıtlamalara geçerlik tanımak, koşulsuz uygulamak, anayasa güvenceyi azaltır. Anayasa, hukuksal güvencenin temel aracıdır. Başlıca dayanağı ve kaynağıdır. Üçte biri aşan oranda mülkün karşılıksız elden alınması, düzenlemelerle bu ölçüye varacak bir değer artışının kabulünün sonucu olamaz. Soyut değerlendirmelerle mülkiyet kurumu yıpratılmamalı. Anayasa Mahkemesi bu duruma olur vermemelidir. Değer artışı önyargısını içeren kural, Anayasa Mahkemesi 'nin 22.11.1963 günlü, Esas 1963/65, Karar 1963/278 sayılı kararının aradığı hukuksal nedende de de yoksundur. Kamusal hizmetlerin paylaşılması ve katılım, bireylere de yükümlülük getirir. Sosyal amaç olağan, hattâ doğaldır. Ancak değer artış payında adalet ve denge öğeleri bulunmalıdır.

İtiraza neden olan kuralın olumsuz bir yönü de, düzenlemeye bağlı tutulan yerlerin hangi amaçla kullanılacağına ilişkin üçüncü fıkrayla ortaya çıkmaktadır. Belirttiğim bu fıkra " umumî hizmetlerden ... " ve " bu hizmetle ilgili ..." sözcüklerle sayılıp sınırlanan yerler, yalnız anılan yerleri göstermekte, bunlar arasında okul, sağlıkocağı, hastahane, dispanser, aşevi ve benzerleri yer almamaktadır. Üstelik yalnız " cami" denilip "tapınmayerleri" denilmeyerek Anayasa 'nın 2. Maddesinde vurgulanan lâiklik ilkesine de aykırılık açıktır. Lâik devlet, yurttaşların dinsel inançlarına göre ayırım gözetmeyen, düzenlemeler ve uygulamalar yapmayan, olanaklar sunmayan, dinsel gereklere göre yaklaşım sergilemeyen, hangi dinden olursa olsun tüm yurttaşlarını birbirinden değişik, kendine uzak ya da yakın saymayan devlettir. Bu yansız, uygar ve çağdaş tutum, aynı zamanda Anayasa 'nın 10. Maddesinde öngörülen yasa önünde eşitlik ilkesinin de gereğidir. Yalnız müslüman yurttaşlar için " cami" ye yer verip öbür dinlere inanan yurttaşların tapınaklarını dışlamak vergi kavramını da yadsıyan bir anlayışı sergiler. İnsanlık ve yurttaşlık ölçüsünü bırakıp din ölçüsüyle davranmak merkezî yönetimin yerel yönetimin ve yansızlığı başlıca niteliği sayılan kimi kurum ve kuruluşların özenle kaçınılması gereken uyumsuzluktur. Düzeyi, ölçüsü, nedeni ne olursa olsun dinsel kaynaklı yaklaşımların, düzenleme ve oluşumların yararı değil, sakıncası vardır. Adalet ve hukuk, dinlere göre değil ahlâka göre biçimlenir. Devlet dinsel gerekleri gözeterek yasal düzenleme yapamayacağı gibi dinlerin birine daha az, öbürüne daha çok yakınlık gösteremeyecektir. Anayasası 'nda "Türkiye Devleti 'nin dini Din-i İslâm'dır;" yazılı olduğu zamanlarda bile giderek eylemli biçimde lâik uygulamalar yürütülmüşken, lâiklik ilkesinin benimsendiği dönemlerde tersine uygulamalar hukuksal çelişkinin örneği, uygarlığa aykırı tutumun düşündürücü kanıtıdır. Hukukun üstünlüğü ilkesi asla gözardı edilemez.

Karşıoyumun gerekçesi özetlediğim bu nedenlerdir.

Başkanvekili

Yekta Güngör ÖZDEN

KARŞIOY GEREKÇESİ

Esas Sayısı: 1990/8

Karar Sayısı: 1990/12

I-1961 Anayasası 'nın Mülkiyet hakkını düzenleyen 36. Maddesi 1982 Anayasası 'na 35. Madde olarak aynen alınmıştır. Madde şöyledir:

"Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir.

Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.

Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz."

Ancak, 1961 Anayasası'ndaki düzenlemede, mülkiyet hakkı "sosyal ve İktisadî Haklar ve Ödevler" bölümünde yer almış iken 1982 Anayasası 'nda " Kişinin Hakları ve Ödevleri " ni düzenleyen maddeler arasında gösterilmiştir.

Anayasa 'nın 35. Maddesinde, herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu belirtildikten sonra Yasakoyucu , bu hak üzerinde ancak kamu yararı amacı ile sınırlama yapmaya yetkili kılınmış ve mülkiyet hakkı sahibi de , bu hakkı toplum yararına aykırı kullanmaktan yasaklanmıştı. Mülkiyet hakkının Anayasa 'nın bu hükmü ile getirilen özel sınırlama nedenleri ile 13. Maddede öngörülen temel hak ve hürriyetlerin genel sınırlama nedenlerinden başka nedenlerle sınırlandırılması olanaksızdır. Temel Hak ve hürriyetlerin sınırlandırılmasında 1982 Anayasası, 1961 Anayasası 'nın 11. Maddesindeki " hakkın özü " kavramına yer vermeyerek onun yerine " demokratik toplum düzeninin gerekleri " ölçütünü kabul etmiştir. Anayasa 'nın 13. Maddesinin 2. Fıkrasına göre "Temel hak ve hürriyetlerle ilgili genel ve özel sınırlamalar demokratik toplum düzeninin gereklerine aykırı olamaz."

Danışma Meclisi Anayasa Komisyonu 'nun bu fıkraya ilişkin gerekçesi şöyledir: " Maddenin ikinci fıkrasında, hak ve hürriyet sınırlandırılmasında daime gözetilmesi gereken ölçü; yani sınırlamaların sınırı öngörülmüştür. Diğer bir deyimle hak ve hürriyetlere getirileceksınırlamalar yahut bunlar konusunda öngörülecek sınırlayıcı tedbirler demokratik rejim anlayışına aykırı olmamalı; genellikle kabul gören demokratik rejim anlayışı ile uzlaşabilir olmalıdır. Getirilen bu kıstas, 1961 Anayasası 'nın kabul ettiği " özü dokunmama " kıstasından daha belirgin, uygulanması daha kolay olan bir kıstastır. Esasen uluslar arası sözleşme veya bildirilerde bu kıstası kabul etmişlerdir."

Komisyon gerekçesinde " genellikle kabul gören demokratik rejim anlayışı "nda söz edilmesi karşısında 13. maddedeki " demokratik toplum düzeninin gerekleri " sözcüklerinin çağdaş özgürlükçü demokrasilerin evrensel nitelikleri olarak anlaşılması gerekir. Bu nedenle yasaların hak ve özgürlüklere getirebileceği sınırlamaların en çok " demokratik toplum " için öngörülebilecek sınırlamalar düzeyinde olması zorunludur. Bu düzeyi aşan " çağdaş özgürlükçü demokratik toplum " için gerekli görülmeyecek sınırlamalar anayasa aykırı olacaktır.

Şu durumda, Yasa koyucu mülkiyet hakkının kapsamını belirleme yetkisini özellikle kamu yararı ilkesi yönünden değerlendirip kullanacaktır. Anayasa 'nın 35. Maddesi karşısında Yasakoyucu mülkiyet hakkına dilediği sınırlamaları getirmekte özgür değildir. Mülkiyet hakkı üzerinde ancak kamu yararı amacı ile sınırlamalar yapabilir. Mülkiyet hakkı sahibinde bu hakkını toplum yararına aykırı bir biçimde kullanamaz. Ancak , kamu yararının varlığı tartışmasız kabul edilen durumlarda bile mülkiyet hakkına getirilen sınırlama 13. Maddenin 2. fıkrasına göre demokratik toplum düzeninin gereklerine aykırı olamayacaktır.

Bir hak veya özgürlüğü yalnızca ortadan kaldıran düzenlemeler değil, onu amacına uygun biçimde kullanılmasını zorlaştıran veya kullanılamaz duruma düşüren sınırlandırmalar dahi demokratik toplum düzeninin gerekleri ile bağdaşmaz.

İtiraz konusu 3194 sayılı İmar Kanunu 'nun 18. Maddesinin 2. Fıkrasında ise "Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer

artışları karşılığında " düzenleme ortaklık payı " olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde otuzbeşini geçmez " denilmektedir.

Kentlerin İmar plânlarının yapılması ve bu aşamada genel hizmetler ve bunlarla ilgili yapılar için yerler ayrılmasındaki kamu yararı kuşkusuzdur. Ancak getirilen bu düzenleme ile mülkiyet hakkı sahibinin arazi ve arsa üzerindeki mülkiyet hakkı yüzde otuzbeşine kadar son bulmaktır. Başka bir anlatımla mülkiyet hakkı, arazi ve arsa düzenlemesinden önceki duruma göre yüzde otuzbeşine kadar bir oranda ortadan kalkmaktadır. Hiçbir demokratik toplumda, bir hizmet nedeniyle kişilerin arazi veya arsasında meydana getirildiği varsayılan değer artışı karşılığında onun mülkiyet hakkının ortadan kaldırılması kabul edilemez.

Mülkiyet hakkını, arazi ve arsa düzenlemesinden sonra önceki duruma göre yüzde otuzbeşe kadar azaltan bir yasa, mülkiyet hakkını sınırlandıran veya hak sahibine ödev yükleyen bir yasa değil, onu ortadan kaldıran, yok eden bir yasadır.

Taşınmaz mal ile maliki arasındaki ilişkiyi oluşturan yetkileri tümüyle ortadan kaldıran ve buna karşı hiçbir karşılık ödenmemesine olanak vermeyen bir yasa kuralı demokratik toplum düzeninin gereklerine uygun sayılmaz.

Anayasa 'nın 13. Maddesinin 1. Fıkrası temel hak ve özgürlüklerin kimi nedenlerle sınırlandırılabilmesine olanak vermektedir. Ancak 2. fıkrasındada genel ve özel sınırlama nedenlerinin varlığına rağmen sınırlandırmaların demokratik toplum düzeninin gereklerine aykırı olmayacakları ve öngörüldükleri amaç dışında kullanılamayacakları belirtilmiştir. Oysa , itiraz konusu yasa kuralı mülkiyet hakkını sınırlandırmamakta belli oranda mülkiyet hakkını ortadan kaldırmaktadır. Mülkiyet hakkının ortadan kaldırılabilmesinin yöntemi ise anayasa 'nın 46. ve 47. Maddelerinde gösterilmiştir. Kamulaştırma (46.m.) ve devletleştirme (47.m.) mülkiyet hakkını ortadan kaldırmaktadırlar; fakat karşılığı olan para ödendiği sürece bu ortadan kaldırma " demokratik toplum düzeninin gerekleri " ne aykırı sayılamaz. Gerekli yöntemlere uyulmadığı ve karşılığı para ödenmediği durumlarda "demokratik toplum düzeni " nin gereklerine aykırılık oluşturur. Kamulaştırma, somut olaylarda özel mülkiyet hakkının sona ermesidir. Ancak, kamulaştırmayı hukuka uygun duruma getiren koşullardan biride malike karşılığının peşin ödenmesidir. Aslında, kamulaştırma niteliği taşıdığı halde, bu niteliği yokmuş gibi gösterilmeye çalışılan bu düzenleme , mülkiyet hakkını, sınırlamanın ötesinde belli oranda kaldırmakta olduğundan Anayasa' nın 13. Maddesinin 2. Fıkrası ile 46. Maddesine aykırı düşmektedir.

Şunuda belirtmek gerekirk, çoğunluk kararında itiraz konusu kuralın getirdiği düzenlemelerin kamulaştırmadan farkını göstermek için " düzenleme ortaklık payları " nın belediyenin mülkiyetine geçmediği düzenlemeye bağlı tutulan yerlerin gereksinimi olan yol, meydan , park gibi genel hizmetlere ve bunlarla ilgili tesislere özgüllendiği oysa kamulaştırmada mülkiyetin el değiştirdiği, taşınmazın kamulaştırma yapan idarenin malı olduğu belirtilmektedir. Oysa Medeni Kanunun 912. Maddesi hükmü gereğince kamulaştırılmasına karşın kamunun kullanmasına özgüllenen taşınmazlar tapu siciline tescil edilmezler, Ancak, bu bağlamda malikin belli oranda ortadan kaldırılan mülkiyet hakkının belediye adına tescil edilip edilmemesinin bir önemide bulunmamaktadır. " Düzenleme ortaklık payı " tapuya tescil edilmeksizin ister yasada gösterilen genel hizmetlere veya bu hizmetlerle ilgili tesislere özgüllensin; ister, tapu siciline belediye adına tescil edilsin, arazi ve arsa malikinin mülkiyet hakkını belli oranda sona erdirme gerçeğini ortadan kaldırmamaktadır.

II- İtiraz konusu kuralın biran için mülkiyet hakkını ortadan kaldıran bir düzenleme olmayıp onu sınırlandıran bir düzenleme olduğu kabul edilse bile Anayasa 'nın 13. Maddesinin 2. Fıkrasındaki " Temel hak ve hürriyetlerle ilgili genel ve özel sınırlamalar öngöröldükleri amaç dışında kullanılamaz. " kuralı gereğince getirilen sınırlama bu amacın zorunlu veya gerekli kıldığından fazla alamayacaktır. Başka bir anlatımla amaç ile sınırlama arasındaki oran her durumda göz önünde bulundurulacaktır.

Anayasa' nın 13 / 2 maddesinde öngörölün ölçölölük ilkesi, Danışma Meclisi Anayasa Komüşyonu' nun bu fıkraya ilişkin gerekçesinde şöyle açıklanmaktadır :

" Maddenin ikinci fıkrası, son satırı, hak ve hürriyetlerin, sınırlanmasında öngörölün genel ve özel nedenlerin belli amaçlara yönelik bulunduğú ; binnetice ancak bu amaçları gerçekleştirmek için bu nedenlerin öngöröldüğünü vurgulamaktadır. Şu halde öngörölün amaçlar yahut nedenler bahane edilerek, başka bir amaca ulaşmak için hak ve hürriyetler sınırlanmayacak ; yahut meşru amaç güdülerek sınırlanmış olsalar bile, getirilen bu sınırlama bu amacın zorunlu yahut gerekli kıldığından fazla olmayacaktır. Diğer bir deyimle, amaç ve sınırlama orantısı her halde korunacaktır."

Çoğunluk kararında itiraz konusu kural bu yönden hiçbir değerdendirmeye bağı tutulmamıştır. Kanımızca arazi ve arsaların yüzölçümlerinin yüzde otuzbeşine kadar bir miktarının " düzenleme ortaklık payı " olarak düşölmesi ölçölölük ilkesine de aykırıdır.

Yukarıda açıklanan nedenlerle yasanın iptali gerekeceğinden çoğunluk görüşüne katılıyorum.

Üye

Ahmet N. SEZER