

ANAYASA MAHKEMESİ KARARI

Esas Sayısı : 2024/211

Karar Sayısı : 2025/123

Karar Tarihi : 3/6/2025

R.G.Tarih-Sayı : 13/10/2025-33046

İTİRAZ YOLUNA BAŞVURAN: Erzurum Bölge İdare Mahkemesi 3. İdari Dava Dairesi

İTİRAZIN KONUSU: 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 23. maddesinin ikinci fıkrasının birinci cümlesinin "...veya parselleri hizasına rastlayan ve yönetmelikte belirtildiği şekilde hissesine düşen teknik alt yapı bedelini % 25 peşin ödeyip geri kalan % 75 ini alt yapı hizmetinin ilgili idaresince tamamlanacağı tarihten en geç altı ay içinde ödemeyi taahhüt edenlere de..." bölümünün Anayasa'nın 2., 7., 11., 35., 73. ve 123. maddelerine aykırılığı ileri sürülerek iptaline karar verilmesi talebidir.

OLAY: Teknik altyapı bedelinin talep edilmesine ilişkin işlemin iptali ile peşin olarak alınan tutarın yasal faiziyle birlikte iadesi talebiyle açılan davada itiraz konusu kuralın Anayasa'ya aykırı olduğu kanısına varan Mahkeme, iptali için başvurmuştur.

I. İPTALİ İSTENEN KANUN HÜKMÜ

Kanun'un itiraz konusu kuralın da yer aldığı 23. maddesi şöyledir:

"Geliştirme alanlarında yapı ruhsatı:

Madde 23- İskan hudutları içinde olup da, imar planında beldenin inkişafına ayrılmış bulunan sahalarda her ne şekilde olursa olsun, yapı izni verilebilmesi için;

a) Bu sahaların imar planı esaslarına ve yönetmelik hükümlerine uygun olarak parselasyon planlarının belediye encümeni veya il idare kurulunca tasdik edilmiş bulunması,

b) Plana ve bulunduğu bölgenin şartlarına göre yollarının, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısının yapılmış olması,

Şarttır.

Ancak, bunlardan parselasyon planları tasdik edilmiş olmakla beraber yolu, pis ve içme suyu şebekeleri gibi teknik alt yapısı henüz yapılmamış olan yerlerde, ilgili idarenin izni halinde ve ilgili idarece hazırlanacak projeye uygun olarak yaptırılmalara veya parselleri hizasına rastlayan ve yönetmelikte belirtildiği şekilde hissesine düşen teknik alt yapı bedelini % 25 peşin ödeyip geri kalan % 75 ini alt yapı hizmetinin ilgili idaresince tamamlanacağı tarihten en geç altı ay içinde ödemeyi taahhüt edenlere de yapı ruhsatı verilir. Kanalizasyon tesisinin yapı bitirilip kullanılmaya başlanacağı tarihe kadar yapılmaması halinde, fosseptik veya benzeri geçici bir tesis yaptırılması yoluna gidilir. Bu yapılmadığı takdirde yapıya kullanma izni verilemez. Ana tesis yapıldığında yapı sahibi veya sahipleri lağım ayaklarını bu tesise bağlamaya mecburdurlar.

Toplu mesken alanlarında, ilgili şahıs veya kurumlarca ilgili idarenin izni ile bütünü inşa ve ikmal edilen teknik altyapının iki tarafındaki diğer parsellerin sahiplerinden, kendi parsellerine isabet eden bedel alınmadıkça, kendilerine yapı ruhsatı verilmez.

Toplu mesken alanlarında altyapı tesisleri belediyelerce onaylı projesine göre ilgili şahıs veya kurumlarınca yapılmışsa belediyece altyapı hizmetleri nedeniyle hiçbir bedel alınmaz.

Alınan bu paralar teknik altyapıyı yaptıranlara veya bu meblağı önceden ilgili idareye ödeyenlere aynen geri verilir.

Şu kadar ki, bir yolun iki tarafındaki parsel sahipleri bahis konusu yol bedellerini ve bir kanalizasyon şebekesinden istifade eden veya etmesi gereken parsel sahipleri teknik altyapı bedellerini ilgili idareye vermedikçe ilgili idarenin bu tesisleri inşa ve ikmali mecburiyeti yoktur.

Mevcut binalarda esaslı değişiklikler ve ilaveler yapılması da bu madde hükümlerine bağlı olmakla beraber, bunların tamirleri için yukarıdaki şartlar aranmaz.

Bu maddenin tatbikinde 6183 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümleri tatbik olunur. Tatbikatla ilgili diğer hususlar imar yönetmeliğinde belirtilir.

İmar planları ilke kararları ile yoğunluk ve yapı düzeninde düzeltme ve yenileme getirilen yerleşik alanlardaki uygulamada mevcut şehrsel teknik ve sosyal altyapının tevsii ya da yenilenmesi gereken durumlarda, şehrsel hizmetlerin yerine getirilmesi ile ilgili olarak kanunlarda belirtilen katılma payları bu hizmetlerden yararlanacak arsa, yapı ya da bina sahiplerinden usulünce alınır.

İmar planlarında meskün saha olarak belirtilen yerlerde ise, gayrimenkul sahiplerince pis su mecralarının, yapının bulunduğu sokaktaki lağım şebekesine veya varsa umumi fosseptiğe bağlanması, lağım şebekesi veya umumi fosseptik olmayan yerlerde mahalli ihtiyaç ve vesaite göre ilgili idarece verilecek esaslar dahilinde gayrimenkulün içinde, lüzumlu tesisatın yapılması mecburidir. Bu bağlantılar mal sahibi tarafından ilgili idarece yapılacak tebligatla verilecek müddet zarfında yaptırılmadığı takdirde ilgili idare tarafından yıktırılır.”

II. İLK İNCELEME

1. Anayasa Mahkemesi İçtüzüğü hükümleri uyarınca Kadir ÖZKAYA, Hasan Tahsin GÖKCAN, Basri BAĞCI, Engin YILDIRIM, Rıdvan GÜLEÇ, Yusuf Şevki HAKYEMEZ, Yıldız SEFERİNOĞLU, Selahaddin MENTEŞ, İrfan FİDAN, Kenan YAŞAR, Muhterem İNCE, Yılmaz AKÇİL, Ömer ÇINAR ve Metin KIRATLI'nın katılımlarıyla 25/12/2024 tarihinde yapılan ilk inceleme toplantısında dosyada eksiklik bulunmadığından işin esasının incelenmesine OYBİRLİĞİYLE karar verilmiştir.

III. ESASIN İNCELENMESİ

2. Başvuru kararı ve ekleri, Raportör Burcu TAŞYAPAN tarafından hazırlanan işin esasına ilişkin rapor, itiraz konusu kanun hükmü, dayanan ve ilgili görülen Anayasa kuralları ve bunların gerekçeleri ile diğer yasama belgeleri okunup incelendikten sonra gereği görüşülüp düşünüldü:

A. Anlam ve Kapsam

3. 3194 sayılı Kanun'un 23. maddesinde geliştirme alanlarında yapı ruhsatı verilmesine ilişkin koşullar düzenlenmiştir. Anılan maddenin birinci fıkrasında iskân sınırları içerisinde olup imar planında beldenin gelişmesine ayrılmış alanlarda yapı izni verilebilmesi, bu alanda parselasyon planlarının tasdik edilmiş olması ve yolları ile teknik altyapısının yapılmış olması şartına bağlanmıştır.

4. Maddenin ikinci fıkrasının birinci cümlesinde ise bu alanlarda yer alan parselasyon planları onaylanan ancak yolu, pis su ve içme suyu şebekeleri gibi teknik altyapısı henüz yapılmamış

olan yerlerde yapı ruhsatı alınması bakımından istisna getirilmiştir. Buna göre ilgili idarenin izni hâlinde ve ilgili idarece hazırlanacak projeye uygun olarak yaptırılana veya parselleri hizasına rastlayan ve yönetmelikte belirtildiği şekilde hissesine düşen teknik altyapı bedelini %25 peşin ödeyip geri kalan %75'ini altyapı hizmetinin ilgili idaresince tamamlanacağı tarihten itibaren en geç altı ay içinde ödemeyi taahhüt edenlere de yapı ruhsatı verileceği hükme bağlanmıştır. Anılan cümlelerin “...veya parselleri hizasına rastlayan ve yönetmelikte belirtildiği şekilde hissesine düşen teknik alt yapı bedelini % 25 peşin ödeyip geri kalan % 75 ini alt yapı hizmetinin ilgili idaresince tamamlanacağı tarihten en geç altı ay içinde ödemeyi taahhüt edenlere de...” bölümü itiraz konusu kuralı oluşturmaktadır.

5. Kurala göre imar planında kentin gelişmesine ayrılmış olan ve parselasyon planı onaylanmış olmakla birlikte yolu, pis su ve içme suyu şebekeleri gibi teknik altyapısı henüz tamamlanmamış alanlarda parselleri hizasına rastlayan ve yönetmelikte belirtildiği şekilde hissesine düşen teknik altyapı bedelinin %25'ini peşin ödeyip geri kalan %75'ini altyapı hizmetinin ilgili idaresince tamamlanacağı tarihten itibaren en geç altı ay içinde ödemeyi taahhüt edenlere de yapı ruhsatı verilecektir.

B. İtirazın Gerekçesi

6. Başvuru kararında özetle; itiraz konusu kuralda inkişaf alanlarında (gelişme konut alanlarında) yapı ruhsatı almak isteyen kişilere resim ve harç benzeri bir mali yükümlülük getirilirken söz konusu mali yükümlülüğün miktarının hangi idarelerce nasıl belirleneceğine ilişkin olarak asgari çerçevenin yasal düzenlemede ortaya konulmadığı, bu hususların yönetmelikle düzenlenmesinin öngörüldüğü belirtilerek kuralın Anayasa'nın 2., 7., 11., 35., 73. ve 123. maddelerine aykırı olduğu ileri sürülmüştür.

C. Anayasa'ya Aykırılık Sorunu

7. 30/3/2011 tarihli ve 6216 sayılı Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanun'un 43. maddesi uyarınca kural, ilgisi nedeniyle Anayasa'nın 13. maddesi yönünden de incelenmiştir.

8. Anayasa'nın 35. maddesinde “*Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir./ Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir./ Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.*” denilmektedir. Anayasa'nın anılan maddesiyle güvenceye bağlanan mülkiyet hakkı, ekonomik değer ifade eden ve parayla değerlendirilebilen her türlü mal varlığı hakkını kapsamaktadır. Mülkiyet hakkı; kişiye başkasının hakkına zarar vermemek ve kanunların koyduğu sınırlamalara uymak koşuluyla sahibi olduğu şeyi dilediği gibi kullanma, semerelerinden yararlanma ve tasarruf etme imkânı veren bir haktır.

9. İtiraz konusu kuralda yolu, pis su ve içme suyu şebekeleri gibi teknik altyapısı yapılmamış geliştirme alanlarında yapı ruhsatı alabilmek için teknik altyapı bedelinin %25'inin peşin olarak ödenmesi, geri kalan %75'inin ise ödenmesinin taahhüt edilmesi gerektiği öngörülmektedir. Dolayısıyla yapı ruhsatı almak isteyen kişilerden teknik altyapı bedeli alınmasının mülkiyet hakkına sınırlama getirdiği açıktır.

10. Anayasa'nın 13. maddesinde “*Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve lâik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz*” denilmektedir. Buna göre mülkiyet hakkına sınırlama getiren düzenlemelerin kanunla yapılması, Anayasa'da öngörülen sınırlama sebebine uygun ve ölçülü olması gerekir.

11. Anayasa'nın anılan hükümleri uyarınca mülkiyet hakkına yönelik sınırlamalarda dikkate alınacak öncelikli ölçüt, sınırlamanın kanunla yapılmasıdır. Anayasa Mahkemesinin sıkça vurguladığı gibi temel hakları sınırlayan kanunun şeklen var olması yeterli olmayıp temel esasları, ilkeleri ve çerçeveyi belirlemiş olması gerekmektedir.

12. Temel hakları sınırlayan bir kanunun bu niteliklere sahip olması Anayasa'nın 7. maddesiyle güvenceye alınan yasama yetkisinin devredilmezliği ilkesinin de bir gereğidir. Nitekim türevsel nitelikteki düzenleyici işlemler bakımından yürütmenin düzenleme yetkisi, sınırlı, tamamlayıcı ve bağımlı bir yetkidir. Bu nedenle temel ilkeleri belirlenmeksizin ve çerçevesi çizilmeksizin yürütme organına düzenleme yetkisi veren bir kanun kuralı ile sınırsız, belirsiz, geniş bir alanın yürütmenin düzenlemesine bırakılması, Anayasa'nın belirtilen maddesine aykırılık oluşturur (AYM, E.2011/42, K.2013/60, 9/5/2013; E.2019/36, K.2021/15, 4/3/2021, § 57; E.2022/81, K.2023/153, 13/9/2023, § 76). Dolayısıyla Anayasa'nın 13. maddesinde sınırlama ölçütü olarak belirtilen kanunilik, Anayasa'nın 7. maddesinde güvenceye alınan yasama yetkisinin devredilmezliği ilkesi ışığında yorumlanmalıdır.

13. Kural kapsamında teknik altyapı bedeli yolu, pis su ve içme suyu şebekeleri gibi teknik altyapısı tamamlanmamış geliştirme alanlarında yapı ruhsatı talebinde bulunanlardan altyapı hizmetlerinin yapılmasına karşılık olarak alınmaktadır.

14. Bununla birlikte kuralda bu bedelin nasıl belirleneceğinin açıkça düzenlenmediği görülmektedir. Her ne kadar kuralda yapı sahiplerinin yönetmelikte belirtilen şekilde hisselerine düşen bedeli ödeyeceği belirtilmişse de anılan hususun bedelin kanunla belirlendiğinin kabulü için yeterli olmadığı açıktır. Nitekim kuralda sunulacak kamu hizmetine ilişkin bedelin miktarı konusunda bir düzenlemenin yapılmadığı, yönetmelikte belirtildiği şekilde hissesine düşmesi şartıyla herhangi bir kanuni sınırlamaya tabi olmaksızın bedelin belirlenmesi hususunda takdir yetkisinin tümüyle hizmeti yapan/yapacak olan idarelere bırakıldığı görülmektedir.

15. Buna göre kuralda parselasyon planları tasdik edilmekle birlikte yolu, pis su ve içme suyu şebekeleri gibi teknik altyapısı yapılmamış geliştirme alanlarında yapı ruhsatı alabilmek için %25'inin peşin geri kalan %75'inin ise altyapı hizmetinin tamamlanacağı tarihten itibaren en geç altı ay içinde ödenmesi öngörülen teknik altyapı bedelinin hesaplanmasına ilişkin olarak herhangi bir ölçüt belirlenmeksizin yürütme organına sınırları ve kapsamı belirli olmayan bir yetki tanınmasının mülkiyet hakkının kanunla sınırlanması ilkesiyle bağdaşmadığı sonucuna varılmıştır.

16. Açıklanan nedenlerle kural, Anayasa'nın 13. ve 35. maddelerine aykırıdır. İptali gerekir.

Kuralın Anayasa'nın 7. maddesine de aykırı olduğu ileri sürülmüşse de bu bağlamda belirtilen hususların Anayasa'nın 13. ve 35. maddeleri yönünden yapılan değerlendirmeler kapsamında ele alınmış olması nedeniyle Anayasa'nın 7. maddesi yönünden ayrıca bir inceleme yapılmasına gerek görülmemiştir.

Kural, Anayasa'nın 13. ve 35. maddelerine aykırı görülerek iptal edildiğinden ayrıca Anayasa'nın 2., 11., 73. ve 123. maddeleri yönünden incelenmemiştir.

IV. İPTAL KARARININ YÜRÜRLÜĞE GİRECEĞİ GÜN SORUNU

17. Anayasa'nın 153. maddesinin üçüncü fıkrasında “*Kanun, Cumhurbaşkanlığı kararnamesi veya Türkiye Büyük Millet Meclisi İçtüzüğü ya da bunların hükümleri, iptal kararlarının Resmî Gazetede yayımlandığı tarihte yürürlükten kalkar. Gereken hallerde Anayasa Mahkemesi iptal hükmünün yürürlüğe gireceği tarihi ayrıca kararlaştırabilir. Bu tarih, kararın Resmî Gazetede yayımlandığı günden başlayarak bir yılı geçemez.*” denilmekte, 6216 sayılı

Kanun'un 66. maddesinin (3) numaralı fıkrasında da bu kural tekrarlanmak suretiyle Anayasa Mahkemesinin gerekli gördüğü hâllerde Resmî Gazete'de yayımlandığı günden başlayarak iptal kararının yürürlüğe gireceği tarihi bir yılı geçmemek üzere ayrıca kararlaştırılabileceği belirtilmiştir.

18. 3194 sayılı Kanun'un 23. maddesinin ikinci fıkrasının birinci cümlesinin "...veya parselleri hizasına rastlayan ve yönetmelikte belirtildiği şekilde hissesine düşen teknik alt yapı bedelini % 25 peşin ödeyip geri kalan % 75 ini alt yapı hizmetinin ilgili idaresince tamamlanacağı tarihten en geç altı ay içinde ödemeyi taahhüt edenlere de..." bölümünün iptal edilmesi nedeniyle doğacak hukuksal boşluk kamu yararını ihlal edecek nitelikte görüldüğünden Anayasa'nın 153. maddesinin üçüncü fıkrasıyla 6216 sayılı Kanun'un 66. maddesinin (3) numaralı fıkrası gereğince iptal hükmünün kararın Resmî Gazete'de yayımlanmasından başlayarak dokuz ay sonra yürürlüğe girmesi uygun görülmüştür.

V. HÜKÜM

3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 23. maddesinin ikinci fıkrasının birinci cümlesinin "...veya parselleri hizasına rastlayan ve yönetmelikte belirtildiği şekilde hissesine düşen teknik alt yapı bedelini % 25 peşin ödeyip geri kalan % 75 ini alt yapı hizmetinin ilgili idaresince tamamlanacağı tarihten en geç altı ay içinde ödemeyi taahhüt edenlere de..." bölümünün Anayasa'ya aykırı olduğuna ve İPTALİNE, iptal hükmünün Anayasa'nın 153. maddesinin üçüncü fıkrası ile 30/3/2011 tarihli ve 6216 sayılı Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanun'un 66. maddesinin (3) numaralı fıkrası gereğince KARARIN RESMÎ GAZETE'DE YAYIMLANMASINDAN BAŞLAYARAK DOKUZ AY SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNE 3/6/2025 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verildi.

Başkan
Kadir ÖZKAYA

Başkanvekili
Hasan Tahsin GÖKCAN

Başkanvekili
Basri BAĞCI

Üye
Engin YILDIRIM

Üye
Rıdvan GÜLEÇ

Üye
Recai AKYEL

Üye
Yusuf Şevki HAKYEMEZ

Üye
Yıldız SEFERİNOĞLU

Üye
Selahaddin MENTEŞ

Üye
İrfan FİDAN

Üye
Kenan YAŞAR

Üye
Yılmaz AKÇİL

Esas Sayısı : 2024/211

Karar Sayısı : 2025/123

Üye

Ömer ÇINAR

Üye

Metin KIRATLI