# Ruhsat İçin Bedelsiz Terk Şartı

| MAHKEME | KARAR TARİHİ | SONUÇ |
|---|---|---|
| Anayasa Mahkemesi İkinci Bölüm | 18.05.2026 | İhlal |

| ESAS NO | İLGİLİ HÜKÜMLER |
|---|---|
| 2020/16635 | Anayasa 35, Anayasa 13, 3194 sayılı Kanun 22 |

ÖZET

İmar planlarının iptaliyle düşen ruhsatların yeniden verilmesi, parseldeki yeşil alanın belediyeye bedelsiz terkine bağlanmıştır. AYM, imar uygulamasının sorumluluğunu tartışmadan tüm yükü maliğe bırakan müdahaleyi ölçüsüz bulmuş ve mülkiyet hakkı ihlaline hükmetmiştir.

**Bu kararın özeti ve değerlendirmesi**
savun.av.tr/ruhsat-yenileme-bedelsiz-terk-sarti-mulkiyet-aym-2020-16635/ →

## Karar metni

Anayasa Mahkemesi Kararlar Bilgi Bankası sisteminde yayımlandığı hâliyle aktarılmıştır. Heyet, raportör ve vekil adları derlemeye alınmamıştır.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ

ANAYASA MAHKEMESİ

İKİNCİ BÖLÜM

KARAR

LİDER ADA İNŞAAT TİCARET LTD. ŞTİ. BAŞVURUSU

(Başvuru Numarası: 2020/16635)

Karar Tarihi: 18/5/2026

Başvurucu: Lider Ada İnşaat Ticaret Ltd. Şti.

I. BAŞVURUNUN ÖZETİ

1. Başvuru, taşınmaz üzerindeki yapılara ruhsat verilmemesi nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edildiği iddiasına ilişkindir.

2. Başvurucu Şirkete ait olan ve Sakarya'nın Serdivan ilçesinde bulunan 5238 parsel sayılı taşınmazın olduğu alanı kapsayan 1/5.000 ölçekli nâzım imar plan revizyonu Sakarya Büyükşehir Belediye (Büyükşehir Belediyesi) Meclisinin 10/10/2011 tarihli kararı ile onanmıştır. Bu plana göre

hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ise Serdivan Belediye (Serdivan Belediyesi) Meclisinin 1/3/2012 tarihli kararı ile kabul edilerek Büyükşehir Belediye Meclisinin 9/4/2012 tarihli kararı ile onaylanmıştır.

3. ... tarafından Büyükşehir Belediyesi aleyhine Sakarya 1. İdare Mahkemesinde (İdare Mahkemesi) açılan dava sonucunda 25/9/2012 tarihinde 10/10/2011 onay tarihli 1/5.000 ölçekli nâzım imar planının iptaline karar verilmiş, bu süreçte aynı yerde bulunan 643, 644, 645 ve 646 numaralı parsellerin inşaat yapmaya elverişli imar parseli elde edilmesi amacıyla ifraz, tevhit ve bedelsiz kamuya terk işlemleri sonucu oluşan 5238 numaralı parsel başvurucu Şirket adına 1/2/2013 tarihinde tapuya tescil edilmiştir. Başvurucu, iptal davasına davalı Büyükşehir Belediyesi yanında müdahil olmuştur. Karar temyiz ve karar düzeltme kanun yollarından geçerek 22/6/2017 tarihinde kesinleşmiştir. Başvurucunun bu yargılamaya ilişkin Anayasa Mahkemesine yaptığı 2017/34305 numaralı bireysel başvuru yargılamanın sonucunun adil olmadığı ve gerekçeli karar hakkı şikâyetleri kapsamında incelenmiş; 13/6/2018 tarihinde başvuru açıkça dayanaktan yoksun olması nedeniyle kabul edilemez bulunmuştur.

4. 1/1.000 ölçekli uygulama imar planının yürürlükte olması nedeniyle dava konusu 5238 sayılı parsel üzerindeki sekiz adet yapı bloğu için 26/7/2013 tarihli yapı ruhsatları düzenlenmiş, 29/1/2014 tarihinde de aynı yapılar için yenileme ve tadilat ruhsatları tanzim edilmiştir.

5. İptal edilen 1/5.000 ölçekli nâzım imar planı yerine hazırlanan 1/5.000 ölçekli nâzım imar planı Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 21/10/2013 tarihli kararı ile onanmış, yapı bloklarından bazılarının tamamlanması üzerine 1/2/2016 ve 23/4/2016 tarihlerinde dört yapı kullanma izin belgesi verilmiştir.

6. İdare Mahkemesinin 26/2/2016 tarihli kararı ile bu defa da 1/3/2012 onay tarihli 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ve 26/7/2013 tarihli yapı ruhsatlarının iptaline karar verilmiş, Serdivan Belediyesince 5/5/2016 tarihinde uyuşmazlık konusu yapı ruhsatlarının ve yapı kullanma izin belgelerinin iptali yönünde idari karar alınmıştır. Danıştay Altıncı Dairesinin (Altıncı Daire) 22/6/2017 tarihli kararı ile İdare Mahkemesi kararı usul ve yasaya uygun bulunmuş ise de önceki planlarda konut alanında kalan ve park alanı kullanımı getirilmeyerek hâlen konut alanında bulunan taşınmazlara ilişkin yapı ruhsatı düzenlenebileceği ifade edilmiştir.

7. Başvurucunun hazırladığı uyuşmazlık konusu parsele denk gelen park kısmının büyüklüğü korunarak geometrik formunun değiştirilmesine ilişkin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı teklifi Serdivan Belediyesince 2/4/2018 tarihinde kabul edilmiş ve Büyükşehir Belediyesinin 11/6/2018 tarihli kararı ile onaylanmıştır.

8. Başvurucu, Altıncı Dairenin 22/6/2017 tarihli kararını ilgi tutarak ruhsatların ve yapı kullanma izinlerinin yeniden düzenlenmesi için 3/9/2018 tarihinde Serdivan Belediyesine başvurmuştur. Bu talep 21/9/2018 tarihinde 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planlarına göre inşa edilen yapıların bir kısmının yeşil alanda kaldığı, parsel içinde kalan yeşil alanın kamuya terki gerçekleştirilmeden yeşil alanda kalmayan taşınmazlara ruhsat düzenlenmesinin mümkün olmadığı ve yeşil alanın Serdivan Belediyesi lehine terkinin yapılmamış olduğu gerekçesiyle reddedilmiştir.

9. Başvurucu 2/11/2018 tarihinde Serdivan Belediyesi aleyhine dava açmış ve 21/9/2018 tarihli işlemin yürütmesinin durdurulmasını ve iptalini talep etmiştir. Dava dilekçesinde sekiz yapı bloğu bulunduğu, dördünün park alanında diğer dördünün ise konut alanında kaldığı, yapı ruhsatı düzenlenmesinin kamu hizmetine ayrılan yerlerin Serdivan Belediyesi lehine terk koşuluna bağlanamayacağı iddia edilmiş ve işlemin sebep, konu ve maksat yönlerinden hukuka aykırı olduğu ileri sürülmüştür. Davalı Serdivan Belediyesi ise İdare Mahkemesinin 26/2/2016 tarihli kararının karar düzeltme aşamasında bulunduğunu, inşa edilen yapıların bir kısmının yeşil alanda kaldığını, yeşil alanın kamuya terki gerçekleştikten sonra yeşil alanda kalmayan taşınmazlar için yapı ruhsatı düzenlenebileceğini belirterek davanın reddine karar verilmesini talep etmiştir.

10. İdare Mahkemesince keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmıştır. Keşif sonrası harita mühendisliği, inşaat mühendisliği ve mimarlık bölümleri öğretim üyelerince hazırlanan 21/5/2019 tarihli bilirkişi raporunda yapı bloklarının imar planı ve mevzuata uygun olarak ruhsatlandırıldığı, yapı bloklarının dört tanesine yapı kullanma izin belgesi düzenlendiği ve kat mülkiyetine geçişin tamamlandığı, imar planı iptaline bağlı olarak yapı ruhsatlarının hükümsüz hâle geldiği, iptal sonrası imar plan değişikliğine bağlı olarak Serdivan Belediyesinin yeni imar planı gereğince işlem tesisi gerektiği gerekçesiyle yenileme taleplerini reddettiği belirtilmiştir. Oysa 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin (Yönetmelik) 54. maddesinin (7) numaralı fıkrasına göre ilk ruhsat tarihi itibarıyla geçerli imar planı doğrultusunda işlem tesis edilmesi gerektiği, Yönetmelik'in ilgili hükmü gereğince daha evvel yapı kullanma izni almış olan B, C, D ve E bloklarında yapı kullanma izin belgelerinin ruhsat düzenlenmesine gerek olmadan yenilenmesi gerektiği ifade edilmiştir. Ayrıca yeni imar planı ile park fonksiyonu getirilmemiş olan F ve G bloklarında ruhsat yenileme işleminin yapılmaması, F ve G bloklarında "Denetimi fenni mesul mimar ve mühendisler veya yapı denetim kuruluşları tarafından denetim raporu hazırlanmak ve ilgili idare tarafından dosyasında ve yerinde inceleme ve tespit yapılmak koşuluyla yeniden ruhsat verilir." hükmü uyarınca yapı kullanma izin sürecinin başlatılması gerektiği belirtilmiştir.

11. İdare Mahkemesi 28/6/2019 tarihinde yürütmenin durdurulmasına karar vermiş, bu karara karşı yapılan itirazı inceleyen İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi (Bölge İdare Mahkemesi) 31/7/2019 tarihinde itirazı kabul etmiş ve yürütmenin durdurulması kararını kaldırmıştır. İtiraz incelemesini yapan heyette hâkim ...'nin de olduğu anlaşılmıştır.

12. İdare Mahkemesi 22/10/2019 tarihinde işlemi iptal etmiştir. Kararın gerekçesinde;

i. Davaya konu sekiz blok için yürürlükte bulunan plan hükümlerine uygun olarak yapı ruhsatı düzenlendiği, yapılardaki imalat sürecinin yapı ruhsatlarına uygun şekilde yürütüldüğü, dört bloğa yapı kullanma izin belgesi düzenlendiği ve kat mülkiyetine konu edildiği, yapı ruhsatlarının dayanak imar planının iptaline bağlı olarak iptal edildiği, dolayısıyla yapılardaki ruhsat iptali sürecinin imar planı değişikliğinin bir sonucu olarak gerçekleştiği, yapı kullanma izin belgelerinin iptaline dair bir yargı kararının ise bulunmadığı, idarenin yapı ruhsatına bağlı olarak yapı kullanma izin belgelerini idari kararla iptal ettiği, bu nedenle daha önce yapı kullanma izni almış olan bloklarda yapı kullanma izin belgelerinin ruhsat düzenlenmesine gerek olmadan yenilenmesi gerektiği, yeni imar planı ile park fonksiyonu getirilmemiş olan alanda kalan blokların da ruhsat yenileme işleminin yapılmaması ancak bir kısım blokta Yönetmelik'in 54. maddesinin (7) numaralı fıkrasında yer

verilen "... denetimi yapan fenni mesul mimar ve mühendisler veya yapı denetim kuruluşları tarafından denetim raporu hazırlanmak ve ilgili idare tarafından dosyasında ve yerinde, inceleme ve tespit yapılmak koşuluyla yeniden ruhsat düzenlenmeksizin yapı kullanma izin belgesi verilir." şeklindeki düzenlemeye göre yapı kullanma izin sürecinin başlatılması gerektiği,

ii. İmar planı değişikliğinin yapıldığı tarih itibarıyla yapı bloklarının ulaştığı seviyeye ilişkin herhangi bir tutanak düzenlenmediği, yapı bloklarının ruhsatlı olarak inşa edilen bölümlerinin ruhsatına uygun olarak tamamlanıp tamamlanmadığı konusunda herhangi bir tespitte bulunulmadığı, önceki planlarda konut alanında kalan ve park alanı kullanımı getirilmeyerek hâlen konut alanında bulunan taşınmazlara yapı ruhsatı düzenlenebileceğine ilişkin Altıncı Daire kararı bulunmasına rağmen başvurucunun yeşil alanda kalan kısmı hukuka uygun olmayan şekilde Serdivan Belediyesi lehine terke zorlandığı,

iii. Ayrıca Bölge İdare Mahkemesinin yürütmenin durdurulmasına itiraza ilişkin kararında parselin bir kısmı özel mülkiyete konu olabilecek durumda ancak bir kısmı kamuya tahsis (park, yol, okul vb.) edilecek şekilde işlev verilmişse öncelikle imar uygulama teknikleriyle (parselasyon, kamulaştırma, ifraz ve tevhit, rızaen terk vb.) kamuya tahsis edilen kısmın özel mülkiyete yönelik kısmından ayrılarak parselin imar parseli niteliğine kavuşması gerektiği ifade edilmiş ise de taşınmazın daha önce ifraz, tevhit ve kamuya terk işlemleri yapılarak inşaat yapmaya elverişli imar parseli hâline getirildiği, komşu parsellerin yapılaşmış olması nedeniyle müstakil kalan parsellere fen, sanat ve sağlık kuralları ile Yönetmelik'in diğer hükümlerine uygun yapı yapılmasına izin verilebileceği, başvurucunun Altıncı Dairenin kararının yerine getirilmesi talebiyle Serdivan Belediyesine başvuruda bulunduğu ve yeşil alanda kalan yapılara ilişkin ruhsat talep etmediği,

iv. Parselin yapı yapmaya elverişli imar parseli hâline getirilmesi için imar planına uygun gerekli imar uygulama işlemlerinin (parselasyon, kamulaştırma v.s.) yapılmasının Serdivan Belediyesinin sorumluluğunda bulunduğu ve yapılmasının zorunlu olduğu, başvurucunun bedelsiz terke zorlanamayacağı, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ruhsat alma şartlarını düzenleyen 22. maddesinde taşınmaza ruhsat verilmesinin söz konusu taşınmazın bir bölümünün bedelsiz terk edilmesi koşuluna bağlanabileceğini öngören herhangi bir hükme yer verilmediği ifade edilmiştir.

13. Kararın davalı Serdivan Belediyesince istinaf edilmesi üzerine Bölge İdare Mahkemesi 5/2/2020 tarihinde istinaf talebinin kabulüne, İdare Mahkemesi kararının kaldırılmasına ve davanın reddine kesin olarak karar vermiştir. Kararı veren heyette hâkim ...'nin bulunduğu anlaşılmıştır. Kararın gerekçesinde;

i. 3194 sayılı Kanun hükümlerine göre yapı ruhsat başvurusunun ancak imar planına uygun şekilde teşekkül eden imar parseli için istenebileceği, bir parsele ruhsat verilmesi için öncelikle o parselin imar mevzuatı uyarınca yapı yapmaya elverişli imar parseli hâline gelmesi gerektiği, bunun için parselin imar planında ya tamamının konut/ticaret gibi özel mülkiyete konu olabilecek bir fonksiyona sahip olması ve bu plan üzerinden imar uygulaması görerek imar parseli hüviyetine kavuşması gerektiği, parselin bir kısmına yine özel mülkiyete konu olabilecek durumda ancak bir kısmına kamuya tahsis (park, yol, okul vb.) edilecek şekilde işlev verilmişse bunun öncelikle imar

uygulama teknikleriyle (parselasyon, kamulaştırma, ifraz ve tevhit, rızaen terk vb.) özel mülkiyete tabi kısımdan ayrılarak parselin imar parseli niteliğine kavuşması gerektiği, sonrasında ise yapı ruhsatı almak üzere başvurulabileceği,

ii. Parselin yürürlükte bulunan uygulama imar planında bir kısmının park işlevinde kaldığı, bu itibarla söz konusu kısım parselden ayrılarak bir imar parseli hâline gelmediği müddetçe yapı ruhsatı talebinin kabulünün mümkün olmadığı, mevzuat gereği kamu nitelikli işlev ile özel mülkiyete yönelik işlevin birlikte yer aldığı tek parsele yapı ruhsatı verilemeyeceği, her ne kadar İdare Mahkemesince Altıncı Dairenin 22/6/2017 tarihli kararı uyarınca ruhsat verilmesi gerektiği iddia edilmiş ise de Altıncı Dairenin kararı sonrasında parsele özgü olarak plan değişikliği yapıldığı, bu nedenle karardan sonra planın değişmesi nedeniyle plan işlev ve hükümleri esas alınarak ruhsat verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

14. Başvurucu, nihai kararı 21/2/2020 tarihinde öğrendikten sonra 16/6/2020 tarihinde bireysel başvuruda bulunmuştur.

15. Başvurunun kabul edilebilirlik ve esas incelemesinin Bölüm tarafından yapılmasına karar verilmiştir.

II. DEĞERLENDİRME

16. Başvurucu, davanın çözümünün teknik bilgi gerektirdiğini, bilirkişi raporunda işlemin hukuka aykırılığının ortaya konulduğunu, İdare Mahkemesinin bu teknik bilgi için bilirkişi raporuna dayandığı hâlde Bölge İdare Mahkemesinin bilirkişi incelemesi yapmaksızın teknik konuda değerlendirme yaptığını ileri sürmüştür. İmar planları ile bu planı onaylayan Serdivan Belediyesi ve Büyükşehir Belediyesi kararlarının mülkiyetinde bulunan taşınmaz üzerindeki yapı ruhsatı ve kısmen de yapı kullanma ruhsatına bağlı yedi yapı bloğunun yeşil alan içinde kalan üçünden ikisine yeşil alan miktarı korunacak şekilde imar hakkı tanıdığını ve bu maddi vakıaların Bölge İdare Mahkemesi kararı ile yok sayıldığını belirtmiştir. Taşınmazı üzerinde bulunan ve dört adedinde kat mülkiyeti, dört adedinde de kat irtifakı kurulmuş olan yapı bloklarına hiç yapı ruhsatı verilmemesi suretiyle orantısız bir müdahalede bulunulduğunu iddia etmiştir. Başvurucu, bu gerekçelerle hakkaniyete uygun yargılanma hakkının ve mülkiyet hakkının ihlal edildiğini ileri sürmüştür. Başvuru belgelerinin bir örneği bilgi için Adalet Bakanlığına gönderilmiştir.

17. Başvuru, mülkiyet hakkı kapsamında incelenmiştir.

18. 25/3/2020 tarihli ve 7226 sayılı Kanun ile COVID-19 pandemisi nedeniyle yargı alanındaki süreler 13/3/2020 tarihinden 15/6/2020 tarihine kadar durdurulduğundan başvurunun süresinde olduğu anlaşılmıştır.

19. Açıkça dayanaktan yoksun olmadığı ve kabul edilemezliğine karar verilmesini gerektirecek başka bir neden de bulunmadığı anlaşılan başvurunun kabul edilebilir olduğuna karar verilmesi gerekir.

20. Mülkiyet hakkının ihlal edildiğinden şikâyet eden bir kimse, önce böyle bir hakkının var olduğunu kanıtlamak zorundadır ([2. B.], B. No: 2013/1178, 5/11/2015, §§ 49-54). Bu nedenle

öncelikle başvurucunun Anayasa'nın 35. maddesi uyarınca korunmayı gerektiren mülkiyete ilişkin bir menfaate sahip olup olmadığı noktasındaki hukuki durumunun değerlendirilmesi gerekir ([2. B.], B. No: 2013/382, 16/4/2013, § 26; [1. B.], B. No: 2013/539, 16/5/2013, § 31). İhtilaf konusu taşınmaz üzerinde bulunan yapılar ve iptal edilen ruhsatların başvurucu açısından mülk teşkil ettiği konusunda tereddüt bulunmamaktadır.

21. Başvurucunun 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planlarının iptali sonucunda iptal edilen ruhsatlarının yeniden verilmesi talebinin reddedilmesinin Anayasa'nın 35. maddesi anlamında mülkiyet hakkına müdahale oluşturduğunu belirtmek gerekir. Olayda başvurucunun iptal edilen ruhsatlarının geri verilmesi talebinin reddedilmesinin kamu makamlarının kontrol ve düzenleme yetkisi kapsamında olduğu açıktır. Bu sebeple başvurunun mülkiyetin kullanımını düzenleme ve kontrole ilişkin üçüncü kural çerçevesinde incelenmesi gerekir.

22. Anayasa'nın 35. maddesinde mülkiyet hakkı sınırsız bir hak olarak düzenlenmemiş, bu hakkın kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlandırılabileceği öngörülmüştür. Mülkiyet hakkına müdahalede bulunulurken Anayasa'nın temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasına ilişkin genel ilkeleri düzenleyen 13. maddesi de gözönünde tutulmalıdır. Dolayısıyla mülkiyet hakkına yönelik müdahalenin Anayasa'ya uygun olabilmesi için kanuna dayanması, kamu yararı amacı taşıması ve ayrıca ölçülülük ilkesi gözetilerek yapılması gerekmektedir ([1. B.], B. No: 2014/1546, 2/2/2017, § 62).

23. Mülkiyet hakkına yönelik müdahalelerde ilk incelenmesi gereken ölçüt kanuna dayalı olma ölçütüdür. Bu ölçütün sağlanmadığı tespit edildiğinde diğer ölçütler bakımından inceleme yapılmaksızın mülkiyet hakkının ihlal edildiği sonucuna varılacaktır. Müdahalenin kanuna dayalı olması, müdahaleye ilişkin yeterince ulaşılabilir, belirli ve öngörülebilir kanun hükümlerinin bulunmasını gerektirmektedir (Türkiye İş Bankası A.Ş. [GK], B. No: 2014/6192, 12/11/2014, § 44; Ford Motor Company [2. B.], B. No: 2014/13518, 26/10/2017, § 49; [1. B.], B. No: 2013/1301, 30/12/2014, § 55). Eldeki olayda 3194 sayılı Kanun'un ilgili hükümleri kapsamında yapılan imar uygulamaları üzerine başvurucuya ait yapılara ilişkin verilen ruhsatların imar planlarının iptali nedeniyle iptal edilmesi ve yeniden verilmesi talebinin reddedilmesi suretiyle mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin şeklî anlamda bir kanun hükmüne dayandığı, ayrıca şeklî anlamda bulunan bu kanun hükmünün ulaşılabilir, belirli ve öngörülebilir olduğu değerlendirilmiştir.

24. Anayasa Mahkemesi ([2. B.], B. No: 2014/4870, 16/6/2016) kararında inşa edilecek yapıların imar mevzuatına uygun olarak yapılmasının sağlanması ve bu kapsamda ilgili mevzuat hükümleri uyarınca ruhsat alınmadan yapılabileceği açıkça düzenlenen yapılar hariç diğer yapıların ruhsata bağlanması suretiyle yapılaşmanın fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun olarak teşekkülü, sağlıklı, güvenli, kaliteli ve ekonomik yaşam çevrelerinin oluşturulması bakımından önemli olup ruhsata bağlanması mümkün olmayan yapıların yıkılmasında kamu yararı bulunduğunu ifade etmiştir (B. No: 2014/4870, § 73). Somut olayda da 3194 sayılı Kanun hükümlerine uygun olmadığı anlaşılan 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planlarının iptali sonucunda başvurucuya ait ruhsatların iptal edilmesi ve mevzuata uygun olmadığı gerekçesiyle yeniden verilmemesine ilişkin müdahalenin yapılaşmanın fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun olarak teşekkülü, sağlıklı, güvenli, kaliteli ve

ekonomik yaşam çevrelerinin oluşturulmasına yönelik meşru bir amacının bulunduğu değerlendirilmiştir.

25. Son olarak kamu makamlarınca başvurucunun mülkiyet hakkına yapılan müdahaleyle gerçekleştirilmek istenen amaç ile bu amacı gerçekleştirmek için kullanılan araçlar arasında makul bir ölçülülük ilişkisinin olup olmadığı değerlendirilmelidir.

26. Ölçülülük ilkesi elverişlilik, gereklilik ve orantılılık olmak üzere üç alt ilkeden oluşmaktadır. Elverişlilik öngörülen müdahalenin ulaşılmak istenen amacı gerçekleştirmeye elverişli olmasını, gereklilik ulaşılmak istenen amaç bakımından müdahalenin zorunlu olmasını yani aynı amaca daha hafif bir müdahale ile ulaşılmasının mümkün olmamasını, orantılılık ise bireyin hakkına yapılan müdahale ile ulaşılmak istenen amaç arasında makul bir dengenin gözetilmesi gerekliliğini ifade etmektedir (AYM, E.2011/111, K.2012/56, 11/4/2012; E.2014/176, K.2015/53, 27/5/2015; E.2016/13, K.2016/127, 22/6/2016; [1. B.], B. No: 2013/817, 19/12/2013, § 38).

27. Anayasa'nın 35. maddesi usule ilişkin açık bir güvenceden söz etmemektedir. Bununla birlikte mülkiyet hakkının gerçek anlamda korunabilmesi bakımından bu madde, Anayasa Mahkemesinin çeşitli kararlarında da ifade edildiği üzere mülk sahibine müdahalenin kanun dışı veya keyfî ya da makul olmayan şekilde uygulandığına ilişkin savunma ve itirazlarını sorumlu makamlar önünde etkin bir biçimde ortaya koyabilme olanağının tanınması güvencesini kapsamaktadır. Bu değerlendirme ise uygulanan sürecin bütününe bakılarak yapılmalıdır ([1. B.], B. No: 2014/1734, 14/9/2017, § 36; [GK], B. No: 2013/3044, 17/12/2015, § 71). Mülkiyet hakkının korunmasının söz konusu olduğu durumlarda usule ilişkin güvencelerin somut olayda yerine getirildiğinden söz edilebilmesi için mahkemelerin kararlarında konu ile ilgili ve yeterli gerekçe bulunmalıdır. Ayrıca belirtmek gerekir ki bu zorunluluk davacının bütün iddialarına cevap verilmesi anlamına gelmemekle birlikte mülkiyet hakkını ilgilendiren, davanın sonucuna etkili esasa ilişkin temel iddia ve itirazların yargılama makamlarınca özenli bir şekilde değerlendirilerek karşılanması gerekir ([2. B.], B. No: 2015/12563, 24/5/2018, § 53).

28. İncelenen olayda 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planları kapsamında başvurucunun inşa ettiği sekiz blok için 26/7/2013 tarihli yapı ruhsatları, ardından da 29/1/2014 tarihinde yenileme ve tadilat ruhsatları düzenlenmiştir. Bu sırada 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli imar planları 3194 sayılı Kanun hükümlerine aykırı olduğu gerekçesiyle İdare Mahkemesince iptal edilmiştir. İptal edilen 1/5.000 ölçekli imar planı yerine hazırlanan 1/5.000 ölçekli imar planı Büyükşehir Belediyesince onanmış ve yapı bloklarından bazılarının tamamlanması üzerine 1/2/2016 ve 23/4/2016 tarihinde dört yapı kullanma izin belgesi verilmiştir. 1/1.000 ölçekli imar planının iptali talebini kabul eden İdare Mahkemesi kararını inceleyen Altıncı Daire 22/6/2017 tarihinde kararı onamakla birlikte önceki planlarda konut alanında kalan ve park alanı kullanımı getirilmeyerek hâlen konut alanında bulunan taşınmazlara ilişkin yapı ruhsatı düzenlenebileceğini ifade etmiştir. Başvurucunun hazırladığı uyuşmazlık konusu parsele denk gelen park kısmının büyüklüğü korunarak geometrik formunun değiştirilmesine ilişkin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı teklifinin Serdivan Belediyesince 2/4/2018 tarihinde kabul edildiği ve Büyükşehir Belediyesinin 11/6/2018 tarihli kararı ile onaylandığı anlaşılmıştır.

29. Başvurucu, ruhsatların ve yapı kullanma izinlerinin yeniden düzenlenmesi için Serdivan Belediyesine başvurmuş ancak bu başvurusu imar planlarına göre inşa edilen yapıların bir kısmının yeşil alanda kaldığı, parsel içinde kalan yeşil alanın kamuya terki gerçekleştirilmeden yeşil alanda kalmayan taşınmazlara ruhsat düzenlenmesinin mümkün olmadığı ve yeşil alanın Serdivan Belediyesi lehine terkinin yapılmamış olduğu gerekçesiyle reddedilmiştir. Bu işlemin iptali için açılan dava ise Bölge İdare Mahkemesince, İdare Mahkemesi kararı kaldırılarak reddedilmiştir. Ret kararının gerekçesi incelendiğinde 3194 sayılı Kanun hükümlerine göre yapı ruhsat başvurusunun imar planına uygun şekilde teşekkül eden imar parseli için istenebileceği, parselin bir kısmı özel mülkiyete konu olabilecek durumda ancak bir kısmına kamuya tahsis (park, yol, okul v.b.) edilecek şekilde işlev verilmişse bu kısmın öncelikle imar uygulama teknikleriyle (parselasyon, kamulaştırma, ifraz ve tevhit, rızaen terk v.b.) özel mülkiyete tabi kısımdan ayrılarak imar parseli niteliğine kavuşması gerektiği, sonrasında ise yapı ruhsatı almak üzere başvurulabileceği ifade edilmiştir.

30. Öncelikle 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ve 26/7/2013 tarihli yapı ruhsatlarının iptaline karar veren İdare Mahkemesi kararını inceleyen Altıncı Dairenin önceki planlarda konut alanında kalan ve park alanı kullanımı getirilmeyerek hâlen konut alanında bulunan taşınmazlara ilişkin yapı ruhsatı düzenlenebileceğini ifade ettiğini not etmek gerekir. İmar planlarının iptali sonrasında bu planların imar mevzuatına uygun şekilde yeniden düzenlenmesi görev ve sorumluluğunun kamu makamlarında olduğu da şüphesizdir. Serdivan Belediyesi yeşil alanda kalmayan yapılara ruhsat verilmesi için yeşil alanda kalan kısmın kendisine terk edilmesini talep etmektedir. Oysa İdare Mahkemesi, uyuşmazlık konusu taşınmazın daha önce ifraz, tevhit ve kamuya terk işlemleri yapılarak inşaat yapmaya elverişli imar parseli hâline getirildiğini ve komşu parsellerin yapılaşmış olması nedeniyle müstakil kalan parsellere fen, sanat ve sağlık kuralları ile Yönetmelik'in diğer hükümlerine uygun yapı yapılmasına izin verilebileceğini, 3194 sayılı Kanun'un ruhsat alma şartlarını düzenleyen 22. maddesinde taşınmaza ruhsat verilmesinin taşınmazın bir bölümünün bedelsiz terk edilmesi koşuluna bağlanabileceğini öngören herhangi bir hükmün bulunmadığını ifade etmiştir. Bu hususlara değinilmeyen Bölge İdare Mahkemesi kararında ise oldukça şekilci ve katı bir değerlendirmeyle yalnızca yeşil alan vasfındaki kısmın kalan kısımdan ayrılarak taşınmazın imar parseline dönüştürülmesi gerektiğine değinilmiş fakat taşınmazın imara uygun hâle getirilmesinin kimin görev ve sorumluluğunda olduğuna ilişkin bir değerlendirmeye yer verilmemiştir. Dolayısıyla başvurucunun yeşil alan dışında bulunan yapıları için yeniden ruhsat düzenlenmesi talebinin yeşil alanı terk koşuluna bağlanması ve taşınmazın imar parseli hâline getirilmesinin tüm sorumluluğunun başvurucu üzerinde bırakılması suretiyle yapılan müdahalenin başvurucuya ağır bir külfet yüklediği, başvurucunun mülkiyet hakkının korunması ile kamunun yararı arasında olması gereken adil dengeyi başvurucu aleyhine bozduğu ve ölçülü olmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

31. Açıklanan gerekçelerle Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar verilmesi gerekir

32. Başvurucunun mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar verildiğinden, yürütmenin durdurulması kararına itirazı inceleyen heyette bulunan hâkimin aynı zamanda istinaf incelemesi yapan heyette

de bulunması nedeniyle bağımsız ve tarafsız mahkemede yargılanma hakkının ihlal edildiğine ilişkin iddiası hakkında ayrıca bir inceleme yapılmasına gerek olmadığına karar verilmesi gerekir.

III. GİDERİM

33. Başvurucu, ihlalin tespiti ile yeniden yargılama yapılması talebinde bulunmuştur.

34. Başvuruda başvurucunun yeşil alan dışında bulunan yapıları için yeniden ruhsat düzenlenmesi talebinin yeşil alanı terk koşuluna bağlanması nedeniyle tespit edilen anayasal hak ihlalinin sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmasında hukuki yarar ve zorunluluk bulunmaktadır. Anayasa'nın 148. ve 153. maddeleri ile 30/3/2011 tarihli ve 6216 sayılı Anayasa Mahkemesinin Kuruluşu ve Yargılama Usulleri Hakkında Kanun'un 50. ve 66. maddeleri uyarınca ihlal kararının gönderildiği yargı mercilerinin yapması gereken iş, yeniden yargılama işlemlerini başlatıp Anayasa Mahkemesinin ihlal kararında belirtilen ilkelere ve gerekçelere uygun biçimde yürütülecek yargılama sonunda hak ihlalinin nedenlerini gidererek yeni bir karar vermektir (yeniden yargılama konusunda bkz. [GK], B. No: 2014/8875, 7/6/2018, §§ 54-60; [1. B.], B. No: 2016/12506, 7/11/2019, §§ 53-60, 66; [GK], B. No: 2020/32949, 21/1/2021, §§ 93-100).

IV. HÜKÜM

Açıklanan gerekçelerle;

A. Mülkiyet hakkının ihlal edildiğine ilişkin iddianın KABUL EDİLEBİLİR OLDUĞUNA,

B. Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkının İHLAL EDİLDİĞİNE,

C. Diğer ihlal iddiasının İNCELENMESİNE GEREK OLMADIĞINA,

D. Kararın bir örneğinin mülkiyet hakkının ihlalinin sonuçlarının ortadan kaldırılması için yeniden yargılama yapılmak üzere İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesine (E.2020/159, K.2020/217) iletilmek üzere Sakarya 1. İdare Mahkemesine (E.2018/851, K.2019/819) GÖNDERİLMESİNE,

E. 446,90 TL harçtan oluşan yargılama giderinin başvurucuya ÖDENMESİNE,

F. Ödemenin kararın tebliğini takiben başvurucunun Hazine ve Maliye Bakanlığına başvuru tarihinden itibaren dört ay içinde yapılmasına, ödemede gecikme olması hâlinde bu sürenin sona erdiği tarihten ödeme tarihine kadar geçen süre için yasal FAİZ UYGULANMASINA,

G. Kararın bir örneğinin Adalet Bakanlığına GÖNDERİLMESİNE 18/5/2026 tarihinde OYBİRLİĞİYLE karar verildi.