

T.C.
BURSA
1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2019,

KARAR NO : 2021

DAVACI :
VEKİLİ : AV. SADI KAYABAŞI
-UETS[16859-58983-77895]

DAVALI : OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV.
Osmangazi Belediye Başkanlığı Santral Garaj Mah. Ulubatlı Hasan
Bulvarı No:10 Osmangazi/BURSA

DAVANIN ÖZETİ : Davacı tarafından, Bursa İli, Osmangazi İlçesi Mahallesi, 2. Mimar Sinan Caddesi, No:29, parselde bulunan taşınmazda ruhsata aykırı yapı yapıldığından bahisle, yapının ruhsata uygun hale getirilmesi için 30 gün süre verilmesine, ruhsata uygun hale getirilmediği takdirde süre sonunda İmar Kanunu'nun 32'nci maddesine istinaden işlem yapılmasına ve aynı Kanun'un 42. maddesi uyarınca davacının 12.050,50 TL para cezası ile cezalandırılmasına ilişkin Belediye Encümeni'nin 20/08/2019 tarih ve 282/ sayılı kararı ile bu karara yapılan itiraz sonrasında söz konusu encümen kararında verilen para cezasının 12.050,50-TL olarak düzeltilmesine ilişkin 07/11/2019 tarih ve 3483 sayılı Encümen Kararı'nın; hukuka aykırı olduğu, yapının ruhsatlı olduğu ve yapı kayıt belgesi de alındığı, 31/12/2017 tarihi itibarıyla yapının taşıyıcı sistemi ve tabliyesi bittiğinden daha sonra yapılan kısımlar nedeniyle para cezası verilemeyeceği, kendisinin kiracı olduğu, para cezası verilmesine neden olan kısımların yapı sahibi tarafından yapıldığı iddia edilerek iptali talep edilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Dava konusu işlemlerin hukuka uygun olduğu, 31/12/2017 tarihinden önce yapılan ana kısımlar için yapı kayıt belgesi alınmış olduğundan işlem yapılmadığı, birinci Encümen Kararı'na yapılan itiraz sonrasında, normal katta gezilemeyen teras ve balkonun 31/12/2017 tarihinden önce yapıldığının anlaşılması üzerine, anılan kısımlar için verilen para cezasının ikinci Encümen Kararı ile düşüldüğü ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Bursa 1. İdare Mahkemesi'nce işin gereği görüldü:

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5'inci maddesinde; yapının; karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesisler olduğu, 21'inci maddesinde; bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınmasının mecburi olduğu, 32'nci maddesinde; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat eklerine aykırı yapı yapıldığının ilgili idarece tespiti halinde belediye veya Valiliklerce, o andaki inşaat durumu tespit edilip yapının mühürlenerek inşaatın derhal durdurulacağı; durdurmanın yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılacağı; bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibinin, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak belediyeden veya Valiliklerden mühürün kaldırılmasını isteyebileceği; ruhsata aykırılık olan yapıda bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu inceleme sonucunda anlaşılır ise mühürün belediye veya Valilikçe kaldırılacağı ve inşaatın devamına izin verileceği, aksi halde ruhsatın iptal edileceği; ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan binanın belediye encümeni veya İl İdare Kurulu Kararı müteakip belediye veya Valilikçe yıktırılacağı ve masrafların yapı sahibinden tahsil

T.C.
BURSA
1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2019/1198

KARAR NO : 2021/172

edileceği, idare tarafından ruhsata bağlanamayacağı veya aykırılıkların giderilemeyeceği tespit edilen yapıların ruhsatının üçüncü fıkrada düzenlenen bir aylık süre beklenmeden iptal edileceği ve mevzuata aykırı imalatlar hakkında beşinci fıkra hükümleri uygulanacağı, 42'nci maddesinde; ruhsat alınmaksızın veya **ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere veya imar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapının sahibine**, yapı müteahhidine veya aykırılığı altı iş günü içinde idareye bildirmeyen ilgili fenni mesullere yapının mülkiyet durumuna, bulunduğu alanın özelliğine, durumuna, niteliğine ve sınıfına, yerleşmeye ve çevreye etkisine, can ve mal emniyetini tehdit edip etmediğine ve aykırılığın büyüklüğüne göre, bin Türk Lirasından az olmamak üzere, maddenin diğer fıkralarında belirtilen ve bu fıkralardaki hükümlere göre hesaplanan idari para cezalarının uygulanacağı hüküm altına alınmıştır.

Anılan Kanun'un geçici 16'ncı maddesinde; *"Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir.*

Yapının bulunduğu arsanın 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranında alınacak kayıt bedeli başvuru sahibi tarafından genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır. 6306 sayılı Kanun kapsamında kullanılmak üzere kaydedilen gelirler karşılığı Bakanlık bütçesine ödenek eklemeye Maliye Bakanı yetkilidir. Bu ödenek, dönüşüm projeleri özel hesabına aktararak kullanılır. Kayıt bedeline ilişkin oranı iki katına kadar artırmaya, yarısına kadar azaltmaya, yapının niteliğine ve bölgelere göre kademelendirmeye, ayrıca başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yöneliktir. Yapı Kayıt Belgesi alan yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir.

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

...
Bu madde hükümleri, 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alan ile İstanbul tarihi yarımada içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda ve ayrıca 19/6/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda uygulanmaz.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlık ve Maliye Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir." hükmüne yer verilmiş olup;

Mezkur Yasa hükmüne dayanılarak hazırlanan ve 6 Haziran 2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğin 6. maddesinde; "Yapı Kayıt Belgesi verilen yapıların maliklerinin, bu belgenin bir örneğini belediye ve mücavir alan sınırları içinde ilgili belediyesine, bu sınırlar dışında il özel idaresine vermek zorunda oldukları, Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili 3194 sayılı Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezalarının iptal edileceği belirtilmiş, 20 Eylül 2018 tarihli ve 30541 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usul ve Esasların 5.

T.C.
BURSA
1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2019/

KARAR NO : 2021

maddesi ile değişik 8 inci maddesinin ikinci fıkrasında ise; “(2) Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir, bu belgenin sağlamış olduğu haklar geri alınır, Yapı Kayıt Belgesi bedeli olarak yatırılmış olan bedel iade edilmez ve belge düzenlenmesi safhasında yalan beyanda bulunan müracaat sahibi hakkında 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 206 ncı maddesi uyarınca suç duyurusunda bulunulur.” düzenlemesine yer verilmiştir.

Yukarıda yer verilen Kanun hükümlerinin değerlendirilmesinden; yapı kayıt belgesinin, yapının kullanım amacına yönelik bir belge olduğu, bu belgeye sahip yapıların İmar Kanunu ve diğer imar mevzuat hükümlerine aykırı dahi olsa belli şartların varlığı halinde kullanımına izin verildiği, bu doğrultuda söz konusu yapılara geçici olarak elektrik, su, doğalgaz aboneliği bağlanabilmesi gibi imkanların tanındığı, dolayısıyla "yapı kayıt belgesi" verilmiş ruhsatsız ve yapı kullanma izni bulunmayan yapılara, mezkur belge ile "yapı kullanma izni" verilmiş yapılara tanınan haklar tanındığı ve "Yapı Kayıt Belgesi" verilen yapılar hakkında alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezalarının iptal edileceği kurala bağlandığı görülmekte olup, söz konusu yapı kayıt belgesiyle sağlanan haklardan yararlanılabilmesi için ise, hakkında yapı kayıt belgesi düzenlenecek olan yapının 31/12/2017 tarihi itibarıyla yapılmış olması gerektiği hususu izahtan varestedir. Öte yandan, anılan yönetmelik hükümlerinden ise; Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, Yapı Kayıt Belgesinin iptal edileceği ve **bu belgenin sağlamış olduğu hakların geri alınacağı**nın kurula bağlandığı görülmektedir.

Diğer taraftan; yapı izni alınmadan veya yapı izni alınmakla birlikte imar mevzuatına veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak faaliyette bulunulduğunun mahallinde yapılacak inceleme sonucu tespiti üzerine yapının mühürlenerek faaliyetin durdurulacağı, ruhsata bağlanması mümkün olmayan yapılar hariç ilgisine bir aylık süre verileceği, bu süre içinde yıkılmak suretiyle aykırılık giderilmemiş yada ruhsata bağlanmamış ise belediye encümen kararı ile yapının yıkımına, ilgililerin para cezası ile tecziyelerine karar verileceği anlaşılmaktadır.

Dosyanın incelenmesinden; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Mahallesi, 2. Mimar Sinan Caddesi, No:29, ıda, aylık parselde, 23/02/2017 tarın ve 290 sayılı yapı ruhsatı bulunan binada proje narıcı olarak, bodrum katta sağ yan cepheye 71 m² kapalı alan oluşturulduğunun, zemin katta balkonların kapatılarak 44 m²'nin kullanım alanına dahil edildiğinin, sağ yan bahçede 30 m² kapalı alan oluşturulduğunun, 1. normal katta gezilemeyen teras ve balkonların kapatılarak 63 m²'nin kullanım alanına dahil edildiğinin ve binanın arka bahçesine 11,3 m² 'lik 4 kattan oluşan yangın merdiveni yapıldığının 07/08/2019 tarih ve 0001451-30 sayılı Yapı Tespit ve Tatil Zaptı ile tespit edilmesi üzerine, yapının ruhsata uygun hale getirilmesi için 30 gün süre verilmesine, ruhsata uygun hale getirilmediği takdirde süre sonunda İmar Kanunu'nun 32. maddesine istinaden işlem yapılmasına ve aynı Kanun'un 42. maddesi uyarınca davacının 15.816,00-TL para cezası ile cezalandırılmasına ilişkin Belediye Encümeni'nin 20/08/2019 tarih ve 2827 sayılı kararının alındığı, bu karara itiraz edilmesi sonrasında, ruhsata aykırı imalatların 192 m² olduğunun, ancak sehven yapı tespit ve tatil zaptında 252 m² olarak düzenlendiğinin anlaşılmasıyla, 07/11/2019 tarih ve 3483 sayılı Encümen Kararı'yla birinci Encümen Kararı'nda verilen para cezasının 12.050,50-TL olarak düzeltildiği, bunun üzerine de davacı tarafından, hem birinci işlem olan 20/08/2019 gün ve 2827 sayılı Encümen Kararı ile hem de ikinci işlem olan 07/11/2019 tarih ve 3483 sayılı Encümen Kararı'nın iptali istemiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Dava konusu 20/08/2019 tarih ve 2827 sayılı Encümen Kararı'nın 3194 sayılı Kanun'un 32. maddesi yönünden incelenmesi;

Yukarıda alıntısına yer verilen İmar Kanunu'nun 32'nci maddesi gereğince; idare tarafından ruhsata aykırı yapılar için ruhsat alınması veya yapının ruhsata uygun hale getirilmesi için yapı sahibine süre verilebileceği, verilen süre içerisinde ruhsat alınmaması veya ruhsata aykırılıkların

T.C.
BURSA
1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2019/

KARAR NO : 2021

giderilmemesi halinde 32. madde uyarınca işlem yapılabileceği açıktır.

Bununla birlikte, İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi gereğince, yapı kayıt belgesinin 31/12/2017 tarihinden önce yapılan ruhsatsız veya ruhsata aykırı olan yapılar için alınabileceği, inşaat hâlindeki yapıların ise bitmiş kısımları için **ilâve inşaat alanı ihdas etmemek şartıyla** yapı kayıt belgesinin düzenlenebileceği ve bu yapıların eksik inşaat işlerinin tamamlanabileceği, aynı zamanda yapı kayıt belgesi alınan yapılarda ruhsat alınmaksızın yapılabilecek basit onarım ve tadilatların da yapılabileceği, 31/12/2017 tarihinden sonra yapılarak ilâve inşaat alanı ihdas edilen kısımlar için ise yapı kayıt belgesinin sağladığı haklardan yararlanamayacağı tartışmasızdır.

Uyuşmazlıkta; davacının dava dosyasına dava konusu aykırılıkların 31/12/2017 tarihinden önce yapıldığını ortaya koyacak nitelikte fotoğraf ibraz edemediği bununla beraber, birinci encümen kararına yaptığı 09/10/2019 tarihli itiraz dilekçesinde **"... Yapının taşıyıcı sistemi (perde, kolon, kat betonları vb.) 31.12.2017'den önce bitmiştir..."** şeklinde beyanda bulunduğu ve bu beyanıyla dava konusu **ilave inşaat alanı olarak oluşturulan** dava konusu aykırılıkların 31/12/2017 tarihinden sonra yapıldığını **dolaylı olarak ikrar ettiği**, öte yandan; davalı idarenin birinci Encümen Kararı'na yapılan itiraz sonrasında 01/12/2017-02/12/2017 tarihli 1335472 sayılı **yapı seviye resimlerini inceleyerek**, normal katta gezilemeyen teras balkonunun 31/12/2017 tarihinden önce inşaa edilmiş olduğunu anlaması üzerine aykırı alanı normal katta gezilemeyen teras balkon alanını düşerek hesap ettiği göz önüne alındığında, dava konusu aykırılıkların 31/12/2017 tarihinden sonra inşaa edildiği kanaatine varılmakla, dava konusu işlemin, yapının ruhsata uygun hale getirilmesi için 30 gün süre verilmesine, ruhsata uygun hale getirilmediği takdirde süre sonunda İmar Kanunu'nun 32'nci maddesine istinaden işlem yapılmasına ilişkin kısmında hukuka aykırı bir yön bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Dava konusu 20/08/2019 gün ve 2827 sayılı Encümen Kararı'nın 3194 sayılı Kanun'un 42. maddesi yönünden incelenmesi;

Uyuşmazlıkta; davacı tarafından dava konusu 20/08/2019 gün ve 2827 sayılı Encümen Kararı'na itiraz edildiği ve itirazı sonrasında 15.816,00-TL olarak belirlenen para cezasının, 07/11/2019 tarih ve 3483 sayılı Encümen Kararı'yla düzeltilerek 12.050,50-TL olarak belirlendiği görüldüğünden, dava konusu 20/08/2019 gün ve 2827 sayılı Encümen Kararı'yla verilen para cezası yönünden karar verilmesine yer olmadığı sonucuna varılmıştır.

Dava konusu 07/11/2019 tarih ve 3483 sayılı Encümen Kararı'nın incelenmesi;

Anayasa'nın "Suç ve cezalara ilişkin esaslar" kenar başlıklı 38. maddesinin 7. fıkrasında, "Ceza sorumluluğu şahsidir." hükmü yer almaktadır.

Ceza sorumluluğunun şahsiliği ceza hukukunun temel ilkelerindedir. Cezaların şahsiliğinden amaç, bir kimsenin işlemediği bir fiilden dolayı cezalandırılmaması olup başka bir anlatımla bir kimsenin başkasının fiilinden sorumlu tutulmamasıdır. Anayasa'nın 38. maddesinde idari ve adli cezalar arasında bir ayrım yapılmadığından idari para cezaları da bu maddede öngörülen ilkelere tabidir.

Cezaların şahsiliği ilkesi gereği, ruhsatsız/ruhsata aykırı yapıyı yapanın açık ve net olarak belirlenmesinden sonra, **yapıyı yapana** para cezası verilmesi gerekir.

Uyuşmazlıkta; davacı tarafından dava konusu 20/08/2019 gün ve 2827 sayılı Encümen Kararı'na itiraz edildiği ve itirazı sonrasında TL olarak belirlenen para cezasının, 07/11/2019 tarih ve 3483 sayılı Encümen Kararı'yla düzeltilerek, H.Ö. (yapı sahibi) isimli şahısa 12.050,50-TL ve davacıya da 12.050,50-TL para cezası verildiği görülmekle birlikte, gerek yapı tespit ve tatil zaptında, gerekse de dava dosyasına sunulan diğer belgelerde yapıdaki aykırılıkların kim tarafından yapıldığı ortaya konmaksızın toplam para cezasının ikiye bölünmesi suretiyle davacıya 12.050,50-TL para cezası verildiği anlaşılmış, bununla beraber davacının da söz konusu aykırılıkların kendisi tarafından yapıldığını beyan ettiği görülmüştür.

Bu durumda; suç ve cezaların şahsiliği ilkesi gereğince, para cezasına konu yapıların kim ya

T.C.
BURSA
1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2019/

KARAR NO : 2021.

da kimler tarafından yapıldığı tespit edilerek yapıyı yapana ceza verilebileceği açık iken, işbu dava konusu yapıdaki aykırılıkların kim tarafından yapıldığının açık ve net olarak ortaya konmaksızın hesaplanan para cezasının ikiye bölünmesi suretiyle davacıya 12.050,50-TL para cezası verildiği görüldüğünden, anılan Encümen Kararı'nda hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle; dava konusu 07/11/2019 tarih ve 3483 sayılı Encümen Kararı'nın **iptaline**, 20/08/2019 tarih ve 2827 sayılı Encümen Kararı'nın 3194 sayılı Kanun'un 32. maddesi uyarınca 30 gün süre verilmesine ilişkin kısmın yönünden **davanın reddine**, anılan encümen kararı ile davacıya 15.816,00-TL para cezası verilmesine ilişkin kısım hakkında ise **karar verilmesine yer olmadığına**, dava kısmen iptal kısmen ret ile sonuçlandığından, aşağıda dökümü yapılan 250,20-TL yargılama giderinin yarısının davacı üzerinde bırakılarak kalan yarısı olan 125,10-TL ile karar tarihinde yürürlükte olan A.A.Ü.T. uyarınca belirlenen 2.040,00-TL vekalet ücretinin davalı idare tarafından davacıya verilmesine, yine aynı tarife uyarınca belirlenen 2.040,00-TL vekalet ücretinin davacı tarafından davalı idareye verilmesine, kararın tebliğini izleyen 30 gün içinde İstanbul Bölge İdare Mahkemesi'ne istinaf yolu açık olmak üzere, 26/02/2021 tarihinde oy çokluğuyla karar verildi.

Başkan

Üye

Üye

<u>YARGILAMA GİDERLERİ</u>	
Başvurma Harcı	: 44,40 TL
Karar Harcı	: 44,40 TL
Vekalet Harcı	: 6,40 TL
Posta Gideri	: 155,00 TL
TOPLAM	: 250,20 TL

KARŞI OY GEREKÇESİ;

Uyuşmazlık konusu olayda; 29.11.2018 tarih ve E6VNZNHG belge numaralı yapı kayıt belgesi bulunan yapının 31.12.2017 tarihinden sonra ilave edilen kısımları için dava konusu işlemin tesis edildiği belirtilmiş ise de; davalı idare tarafından, uydu görüntüleri, hava fotoğrafları, SGK ve vergi dairesi kayıtları ile tanık ifadeleri ve gerektiğinde bilirkişi incelemesi gibi yollarla dava konusu yapı kayıt belgesine konu edilen ilave kısımların, 31.12.2017 tarihi itibarıyla durumu tam olarak tespit edilerek işlem tesis edilmesi gerekirken, söz konusu yapıya ilave edildiği ileri sürülen kısımların 31.12.2017 tarihinden sonra yapıldığı hususunun davalı idarece dosyaya sunulan saha tespit tutanağı, uydu fotoğrafları, diğer bilgi ve belgeler ile kesin ve somut bir şekilde ortaya konulmadığı anlaşıldığından, dava konusu işlem, yapının ruhsata uygun hale getirilmesi için 30 gün süre verilmesine, ruhsata uygun hale getirilmediği takdirde süre sonunda İmar Kanunu'nun 32'nci maddesine istinaden işlem yapılmasına ilişkin işlemde hukuka uyarlık bulunmadığı düşüncesiyle çoğunluk görüşünün bu kısmına katılmıyorum.

Üye