

## İMAR HUKUKUNDA YAPI İZİNİ

Ersin ŞEKERCİ  
D. E. Ü. Hukuk Fakültesi  
Araştırma Görevlisi

### ANLATIM DÜZENİ

#### § 1. YAPI İZİNİ KAVRAMI VE HUKUKİ NİTELİĞİ

##### I. KAVRAM

##### 1. YAPILACAK YAPININ NİTELİĞİ YÖNÜNDEN

##### A. MEDENİ HUKUK ÖĞRETİSİNDE YAPI KAVRAMI

##### B. İMAR HUKUKUNDA YAPI KAVRAMI VE İNŞA EDİLEBİLME- LERİ İÇİN YAPI İZİNİ ALINMASI GEREKEN YAPILAR

##### 2. ALANI YÖNÜNDEN

##### A. GENEL OLARAK

##### B. GEÇİCİ YAPI İZİNİ

##### II. HUKUKİ NİTELİĞİ

#### § 2. YAPI İZİNİNİN VERİLMESİ

##### I. YAPI İZİNİNİN VERİLMESİ İÇİN GEREKLİ KOŞULLAR

##### 1. YAPIYA BAŞLAMA

##### A. YAPI İZİNİNİN ALINMASI USULÜ

##### B. İDARENİN CEVAP VERME ZORUNLULUĞU

##### C. BELEDİYECE YAPI YERİNİN GÖSTERİLMESİ

##### D. YAPI İZİNİNİ (RUHSATI) YAPIDA BULUNDURMA ZORUN- LULUĞU

##### E. YAPI İZİNİNİN GEÇERLİ OLACAĞI SÜRE

##### 2. YAPININ BİTİMİ VE KULLANMA İZİNİ

A. GENEL OLARAK

B. YAPI KULLANMA İZİNİN ALINMASI

II. YAPI KULLANMA İZİNİN HUKUKİ SONUÇLARI

§ 3. YAPI KULLANMA İZİNİN VERİLMEMESİ VE GERİ ALINMASI

I. İZİN VERİLMEMESİ

A. GENEL OLARAK

B. KULLANMA İZİNİ VERİLMEMESİNİN SONUÇLARI

II. İZİN GERİ ALINMASI

## KISALTMALAR

BK.	: Türk Borçlar Kanunu.
Bkz.	: Bakınız.
CD.	: Yargıtay Ceza Dairesi.
Çev.	: Çeviren.
D.	: Dairesi.
Dn.	: Danıştay.
E.	: Esas
HD.	: Yargıtay Hukuk Dairesi.
İK.	: İmar Kanunu.
İN.	: İmar Nizamnamesi.
İYUK.	: İdari Yargılama Usulü Kanunu.
K.	: Karar, kanun.
KMK.	: Kat Mülkiyeti Kanunu.
KTK.	: Karayolları Trafik Kanunu.
KTT.	: Karayolları Trafik Tüzüğü.
m.	: Madde.
MK.	: Medeni Kanun.
s.	: Sayfa, sayılı.
t.	: Tarih.
Tem.	: Temyiz Mahkemesi (Yargıtay).
UM.	: Uyuşmazlık Mahkemesi.
vd.	: Ve diğerleri.
vs.	: Ve saire.
Y.	: Yargıtay.
YHGK.	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu.
YİBK.	: Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı.

## § 1. YAPI İZİNİ KAVRAMI VE HUKUKİ NİTELİĞİ

### I. KAVRAM

#### 1. YAPILACAK YAPININ NİTELİĞİ YÖNÜNDEN

##### A. MEDENİ HUKUK ÖĞRETİSİNDE YAPI KAVRAMI :

Medeni hukuk öğretisinde «yapı» kavramına, «bina» mefhumuna göre, daha geniş bir anlam verilmektedir. Her ne kadar MK. bazı yerlerde yapı (inşaat) anlamına bina deyimini kullanmakta ise de (MK. m. 648), yapı (inşaat) «bina» mefhumunu da içerisine alır. Teknik vasıtası ile arazinin üstüne ya da altına raptedilen her şey MK. m. 644/2 anlamında yapı (inşaat= yapılan şey) sayılır. Örneğin, bir araziye dikilen elektrik direkleri, arazide yapılan demiryolu, köprü, tünel, anıt vs. MK. m. 644/2 anlamında yapı (inşaat) dır.

BK.m.58 bakımından ise yapı; insan ya da hayvanların barınması ya da oturması için ya da sair ihtiyaçları için meydana getirilen ve yapay olarak duvar vs. ile üstü az ya da çok örtülü toprağa bağlı bulunan şeylerdir (2).

Bunun yanında BK. m. 58'de geçen «diğer bir yapı eseri» deyimini; bir arsaya (ya da araziye) bağlı olarak insanlar tarafından vücuda getirilen ya da hiç değilse insanlar tarafından değiştirilmiş ya da kendisine biçim verilmiş bulunan, bina kadar önemli varlıkları ifade etmektedir (3). Örneğin, kanallar, tüneller, yollar, köprüler, maden

(1) Oğuzman, M. Kemâl - Selçi, Özer, Eşya Hukuk, Genişletilmiş 2. Bası, İstanbul, 1978, s. 444-445; Tekinay, Selâhattin, S., Eşya Hukuku, 2. Bası, İstanbul, 1970/1971, s. 389; Akipek, Jâle, G., Türk Eşya Hukuku, II. Kitap: Mülkiyet, Ankara, 1971, s. 175.

(2) Tuhr, Andreas, Borçlar Hukuku (Çev. : Cevat Edege), İstanbul, 1953, s. 430, dipnot: (5); Tandoğan, Haluk, Türk Mesuliyet Hukuku, Ankara, 1961, s. 186; Tandoğan, Haluk, Kusura Dayanmayan Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukuku, Ankara, 1981, s. 169-170; İmre, Zahit, Doktrinde ve Türk Hukukunda Kusursuz Mesuliyet Halleri, İstanbul, 1949, s. 171; Saymen, F. Hakkı - Elbir, H. Kemâl, Türk Borçlar Hukuku, I, Umumî Hükümler, Birinci Cilt, İstanbul, 1958, s. 436; İnan, Ali Naim, Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, Ankara, 1979, s. 310; Karahasan, Mustafa, Reşit, Sorumluluk ve Tazminat Hukuku, Ankara, 1981, s. 380.

(3) Tekinay, Selâhattin S., Borçlar Hukuku, Yeniden İncelenmiş Dördüncü Bası, İstanbul, 1979, s. 449; İmre, s. 171 vd.; Tandoğan, Mesuliyet Hukuku, s. 186; Tandoğan, Kusura Dayanmayan Sözleşme Dışı Sorumluluk Hukuku, s. 170; Karahasan, s. 382.

(4) ya da su kuyuları..... elektrik ve telefon direkleri ya da diğer havaî bağlantı tesisleri, barakalar, şale tipi yapılar, binalara kurulan iskeleler... yapı eseri sayılırlar.

#### B. İMAR HUKUKUNDA «YAPI» KAVRAMI VE İNŞA EDİLEBİLMELERİ İÇİN YAPI İZİNİ ALINMASI GEREKEN YAPILAR :

Medeni hukuk öğretisinde «yapı» kavramına verilen geniş anlama koşut (paralel) olarak İK. da «yapı» kavramını en geniş anlamı ile almaktadır. Yapı deyimi; karada ve suda, sürekli ya da geçici, resmî ve özel yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ek, değişikliklerini ve tamirlerini, sabit ve müteharrik tesislerini kapsamına almaktadır (İK m. 1; İN m. 1/2).

Bunlar, bina,köprü, tünel, rıhtım, yol, telefon, telgraf, kanalizasyon, elektrik, havagazı, su gibi yeraltı ve yerüstü her türlü yapı ve tesisattır.

İK, resmî (askeri yapılar dahil) ve özel yapılarla daimi (sürekli) ve muvakkat (geçici) yapıları kapsamına aldığından bunların tanımlarının yapılması gerekmektedir:

a. Resmî yapılar : Devlet örgüt ve nizamında yer alan ve devletin yapmakla görevli olduğu hizmet ve faaliyetleri yerine getiren kurumlarca ya da bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlasına iştirak olunan kuruluşlara (teşekküllere) ait olup, bir kamu hizmeti için kullanılan yapılardır.

b. Özel (hususî) yapılar : Mülkiyeti gerçek ya da özel tüzel kişilere ait olan yapılardır.

c. Daimî (sürekli) yapılar : Sürekli kalmak amacı ile inşa edilen yapılardır. Bu yapılar resmî ya da özel yapı niteliğinde olabilirler. Diğer bir deyişle, bu yapıların mülkiyeti devlete, kamu tüzel kişilerine ya da özel kişilere ait olabilir.

d. Muvakkat (geçici) yapılar : Sürekli kalmak amacı olmaksızın geçici olarak yapılan yapılardır. Örneğin, barakalar, kulübeler, şantiye binaları... geçici yapı niteliğindedirler.

İK. m. 1 ve İN. m. 1/2'nin kapsamına giren bütün yapıların inşasına başlanılabilmesi, inşa edilebilmeleri için yapı izni (ruhsat = ruhsatiye) alınması gerekir (İK. m. 2; İN. m. 2).

Ancak, derz, iç ve dış sıva, badana, boya, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik, sıhhi tesisat onarımları ile

(4) YİBK., 4.5.1966 t., E.6, K.4, Tekinay, Borçlar Hukuku, s. 449'dan naklen.

kiremit aktarılması ve belediyelerce mahallin özelliklerine göre yönetmeliklerde belirtilecek diğer onarımlar, yapı izni almayı gerektirmemektedir. Bunlardan iskele kurmayı gerektiren faaliyetler için ise belediyeye yazı ile başvurulması zorunludur (İK m. 3; İN m. 3).

## 2. ALANI YÖNÜNDEN

### A. GENEL OLARAK :

İmar mevzuatının sınırı, diğer bir deyişle uygulanacağı alanın belirlenmesi konusunda kanun koyucunun koyduğu ölçütün, mantıken «nâzım plânın sınırları»na uygun düşmesi gerekir. Nâzım planın sınırları; asgâri belediye sınırları olmak üzere, İK. m. 47 ye göre belirlenecek olan beldenin gelişme alanını da içine alan sınırlardır (İN. m. 18).

Buna göre, imar mevzuatının uygulama alanı, öncelikle belediye sınırlarıdır; sonra da -beldenin gelişmesine tahsis olunması; belediyenin teklifi ile kabul edilen- beldeye mücavir alanın sınırlarıdır (İK. m. 47). Bu şekilde ve başka bir belediyenin sınırlarına tecâvüz etmemek koşulu ile kabul olunan mücavir gelişim alanı içerisinde imar mevzuatının hükümleri; bu yer kendisine tahsis edilmiş bulunan belediyece uygulanacağından (İN. m. 46/son) gerek belediye sınırları içinde (5) ve gerekse İK m. 47'ye göre belirlenecek mücavir alanlarda yukarıda nitelikleri belirtilmiş olan resmî (askeri yapılar dahil) ya da özel yapılar için ilgili belediyeden yapı izni (ruhsat=ruhsatiye) alınması zorunluluğu vardır (İK m. 2; İN m.2).

Bu hükme koşul olarak, 1580 sayılı Belediye Kanununun belediyenin görevlerini sıralayan 15. maddesine göre : «Alelûmum inşaat, tâmir ve ilâveler için kanun mucibince ruhsat vermek; kanunsuz veya ruhsatsız başlanan ve yapılmakta olan inşaatı men ile hususî kanunların hükümlerini tatbik etmek...» belediyelerin görevleri arasındadır (f. 12).

Gerek belediye sınırları içerisinde ve gerekse İK. m. 47 ye göre belirlenecek mücavir alanlarda yapılacak resmî (askeri yapılar dahil) ya da özel yapılar için yapı izni alınması zorunludur. Bunu biraz önce belirttik. Ancak bu yerlerde yapılacak resmî ya da özel yapılara bazı durumlarda yapı izni verilmeyecektir. Diğer bir deyişle imar mevzuatının uygulama alanı içerisinde; inşaat yasakları ile yapı yapılmasına birtakım sınırlamalar getirilebilecektir. Bu durumlar şöyle sıralanabilir :

---

(5) Belediye sınırları, 1580 sayılı Belediye Kanunu, m.4 ve 5 e göre belirtilir.

a. İmar planında yol, otopark, yeşil alan, alan, park, çocuk bahçesi, pazar yeri, hâl, mezbaha, elektrik santrali, trafo ve itfaiye binası gibi kamu hizmet ve tesislerine ayrılmış yerlerde yapı yapılmasına ve bu gibi yerlerde bulunan yapılarda esaslı değişiklik ve ekler yapılmasına izin verilmeyecektir (İK. m. 33/1) (6).

Ancak bunun istisnaları vardır :

aa. Yapı yapılmak istenen yer, dört yıllık imar programına alınmış olup da; bu süresinin bitimine kadar kamulaştırılmamışsa bu durumda yapı izni verilmesi zorunludur (İK m. 33/2).

bb. Yapı yapılmak istenen yer, dört yıllık imar programına dahil değilse; malikin yazılı başvuru tarihinden başlayarak 5 yıl içerisinde kamulaştırılmadığı takdirde yapı izni verilmesi zorunluluğu vardır.

b. İskân alanı içerisinde olup da, imar planında beldenin gelişmesine ayrılmış; ancak parselasyon planları belediye encümenince henüz onaylanmamış yerlerde; bu planlar yapıp onaylanmadıkça ve bu plana ve bölgenin koşullarına göre yol ve kanalizasyon yapılmadıkça yapı yapılmasına izin verilmeyecektir (İK. m. 35/a, b; İN. m. 6/1) (7).

c. İskân sınırı (8) dışında kalan arazide, yapı yapılması yasaktır (İK. m. 49) (9). Ancak bazı istisnalar bunun dışında bırakılmıştır. Tarım, eğlence yerleri, yazlık evler, turizm gibi özel amaçlı işlere ilişkin yapı ve tesislerin yapılmasına mevzuat hükümleri çerçevesinde izin verilecektir (İK. m. 49; İN. m. 18,49) (10).

d. İmar planında iskân sınırları içerisinde bulunup da başvuru tarihinde dört yıllık imar programına alınmayan yerlerde esasen kul-

(6) Dn. 6 D. 29.12.1960, 1079/5166, Artukmaç, Sadık, Türk İmar Hukuku, Beşinci Baskı, Ankara, 1979, s. 48.

(7) Dn. 6D 7.6.1967, 2950/1946, Artukmaç, s. 49; Dn. 6D 30.9.1964, 3680/3859, Artukmaç, s. 49.

(8) İskân sınırı, imar sınırı içerisinde yapı yapmaya izin verilmiş bölgenin sınıridir (İN. m. 17).

(9) Dn. 6D 25.12. 1964, 4338/5479, Artukmaç, s. 50; Dn. 6D 7.2. 1979, 1816/552, Danıştay Altıncı Daire Kararları, Birinci Kitap (1965-1977), Danıştay Başkanlığı Yayını, Ankara, 1979, s. 510; Dn. 6D 8.6.1967, 622/1962, ADK., s. 154.

(10) Dn. 6D 15.4.1972, 1063/1546, ADK., s. 510; Dn. 6D 26.9.1970, 321/2307, ADK., s. 513; Dn. 6D 15.5.1974, 1418/2288, ADK., s. 154; Dn. 6D 21.1.1975, 3220/-317, ADK., s. 155.

lanılabilen bir yapı varsa; buralarda yeniden yapı ve ekler yapılmasına izin verilmeyecektir (İK. m. 11/1 ve 4).

e. İmar planında tesbit edilmiş cephe hattından önde yapılmak istenen yapılara izin verilmeyecektir (İK. m. 32).

f. İK. nun 25 ve 57. maddelerine göre çıkarılan tüzük ve yönetmelikler ve diğer mevzuat ile yasaklanmış yapılara da izin verilmeyecektir.

g. Millî Eğitim Bakanlığınca tesbit olunmuş eski eserlerin bitişik olmayan cephelerine, bu eserlerin esas kitlesinin yüksekliği kadar uzaklık içerisinde yapı yapılmasına izin verilmeyecektir. Ancak bu uzaklık, on metreden az olmayacaktır (İN m. 39) (11).

h. İmar planı hazırlanmamış yerlerde su kenarlarından, arkeolojik alanlardan, demiryolu ve devlet karayolu mihraklarından başlayarak otuz metreden az bir uzaklıkta; özel yapı yapılmasına izin verilmeyecektir.

Ancak bunun da bazı istisnaları vardır :

aa. İmar planı hazırlanmamış yerlerde; yapının sınırı, bu planda belirlenen uzaklıktan başlar.

bb. Zarurî nedenlerle, daha yakın uzaklıkta yapı yapılmasına izin verilebilir. Bu zarurî nedenlerin takdiri, İmar ve İskân Bakanlığınca aittir (İN. m. 40/2; 7116 sayılı K. m. 20).

cc. İskele, rıhtım, bekçi kulübesi, istasyon binası, bakımevi, köprü vs. gibi bu alanların kullanılışı ile ilgili resmî yapı ve tesisler, bu madde hükmünün dışındadır (İN. m. 40/3).

dd. Bu yasağın resmî yapılara etkisi yoktur.

ee. Karayolu civarındaki yapı (inşaat) yasağı haddi, belediye sınırları dışında, yol sınırından başlayarak 15 metre olup (12); hatta gereğinde Karayolları Genel Müdürlüğünden izin alınarak, bu haddin altında bile yapı yapılabilmesi olanağı zımnen tanınmaktadır (KTK. m. 12).

i. Beldedeki hangi yapı ve tesislerde otopark yapılacağı imar yönetmeliğinde belirtilecektir. Otopark ihtiyacı bulunan bu gibi yapı ve tesislere gerekli otopark yeri ayrılmadıkça yapı izni verilmeyecektir (İK. Ek. m. 1).

(11) Dn. 6D 30.6.1966, 461/2987, ADK., s. 56-57.

(12) Dn. 6D 11.11.1970, 2521/290, ADK., s. 517.



j. Nerelerde ve hangi yapılarda kapıcı, bekçi, bahçıvan, kaloriferli dairesi yapılacağı imar yönetmeliklerinde belirtilecektir. Bu gibi yapılarda, sözü geçen dairelere ait yerler, plan ve projede gösterilmediği takdirde, yapı izni verilmeyecektir (İK. Ek. m. 2).

k. Yapıların zemin seviyesi altında kat kazanmak amacı ile; yapı cephe hattından yola kadar olan kısmında, zeminin kazılarak ya da kaldırımı seviyesinin altına düşürülmesine de izin verilmeyecektir (İK Ek m. 3).

Belediye sınırları ve mücavir alanlar içerisinde yapı yapılabilmesi için ilgili belediyeden yapı izni alınması gerektiğini yukarıda belirtmiştik. İmar programına dahil olan yerlerde inşa edilen yapılara verilen yapı izni sürekli (daimi) yapı izni niteliğindedir. Belediye sınırları ve mücavir alanlar içerisinde olmakla birlikte imar programına alınmamış yerlerde ise sürekli yapı izni verilemez; ancak geçici yapı izni verilmesi mümkündür. Bu konu aşağıda incelenmiştir.

Bir de belediye sınırları ve mücavir alanlar dışında bulunup da bölge planlaması ya da sınırlı ya da turistik önemi bakımından ya da ulaşım yolları ve bunların emniyeti ya da civarının yerleşme nizamı dolayısıyla İmar ve İskân Bakanlığının teklifi ve Bakanlar Kurulu kararı ile belli edilecek yerlerde ise adı geçen bakanlıkça hazırlanacak yönetmelik esasları çerçevesinde yapı yapılabilmesi için ilgili valiliğe dilekçe ile başvurulması ve bu dilekçeye yönetmelikte belirtilen belgelerin eklenerek izin alınması gerekir. Valiler bu başvuruları plan ve yönetmelik esaslarına göre incelettirerek, 30 gün içinde cevaplandırılmasını sağlarlar (İK. Ek. m. 8/1, d bendi).

## B. GEÇİCİ YAPI İZNI :

### a. GEÇİCİ YAPI İZNİNİN NİTELİĞİ :

Belediye ve mücavir alanlar içerisinde öyle yerler bulunabilir ki; buralarda yapılacak yapı, imar planı gereğince, ergeç yıktırılacaktır. Ancak, belediyenin o günkü mali olanakları, burasının hemen dört yıllık imar programına alınarak kamulaştırılmasına uygun değildir. Diğer bir deyişle; belediyece imar planı uygulamasına girişilmesine o anda olanak yoktur.

Bu gibi yerlerde, iki çıkar çarpışmaktadır: Toplumun çıkarı, bu taşınmazların, imar planı uygulamasına alınmasını, diğer bir deyişle burada yapı yapılmamasını gerektirmektedir. Ancak taşınmaz kamulaştırılarak bedeli ödenmediğine göre; malikin tasarruf hakkını daha fazla sınırlamak da doğru değildir. Kanun koyucu, kişisel mülkiyet ve tasarruf hakkını, toplumun çıkarı ile uzlaştırmak için «mu-

vakkat inşaat=geçici yapı» müessesini ihdas etmiştir. Malik, hiç değilse, belediyece imar uygulamasına girişilinceye kadar, mülkünde geçici olarak yapacağı yapıdan yararlanarak; taşınmaza yatırdığı -ve imar sınırlaması nedeniyle bağlı kalan- sermayesini değerlendirebilecektir. Mülkten yararlanma ve onu kullanma biçimindeki tasarruf hakkı, daha fazla engellenmemiş olacaktır.

Diğer yandan belediye de, «geçici yapı» izni taleplerinin baskısı karşısında; imar planlarının bir an önce uygulanması ve programa alınması konusunda, ister istemez sür'atli davranmak gereğini duyacaktır.

#### b. GEÇİCİ YAPI İZİNİNİN VERİLDİĞİ DURUMLAR :

İmar planında iskân sınırları içerisinde bulunan ve başvuru tarihinde dört yıllık imar programına girmeyen yerlerde; kanunda belirtilmiş olan üç durumda, belediye encümenince geçici yapı ya da tesisat yapılmasına izin verilebilecektir. Bu durumlar şunlardır :

aa. İmar planına göre kapanması gereken yol ya da çıkmaz sokak üzerinde bulunan parsellerde geçici yapı ya da tesisata izin verilebilecektir.

bb. İK. m. 42 nin birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) hükümlerini uygulamak zorunluluğu bulunan (diğer bir deyişle normal koşullarla yapı izni verilmeyen) parsellerde de geçici yapı ve tesisata izin verilebilecektir.

cc. Son olarak, imar planında; yol, alan, otopark, yeşil alan, park, çocuk bahçesi, pazar yeri, hâl, mezbaha, elektrik santrali, trafo ve itfaiye binası gibi kamu hizmet ve tesislerine ayrılmış olan parsellerin üzerinde yapı yapılması olanağı bulunanlara da geçici yapı ve tesisat yapılmasına izin verilebilecektir (İK. m. 11/1).

#### c. GEÇİCİ YAPI İZİNİ VERİLEBİLMESİNİN KOŞULLARI :

aa. Geçici yapı izni verilecek yer, belediyenin imar sınırı içerisinde olmalıdır. Diğer bir deyişle belediye sınırları içerisinde ya da gelişme alanı içerisinde bulunmalıdır.

bb. Sözügeçen parsel; imar planına göre kapanması gereken yol ya da çıkmaz sokak üzerinde bulunmalı; ya da İK m. 42 nin birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) hükümlerini uygulamak zorunluluğu bulunan bir parsel olmalı yahutta, imar planına göre; yol, meydan, otopark, yeşil alan, park, çocuk bahçesi, pazar yeri, hâl, mezbaha, elektrik santrali, trafo ve itfaiye binası gibi kamu hizmet ve tesislerine ayrılmış olan bir parsel olup; üzerinde yapı yapılması olanağı bulunmalıdır.

Diğer bir deyişle; geçici yapı izni verilecek yapıların, imar planı uygulamasına geçildiği sırada yıktırılması gereken yapılardan olması gerekir.

Burada belirtilmesi gereken bir durum; İK. m. 33 ile İK. m. 11 arasındaki ilişkidir. Yukarıda da belirttiğimiz gibi; İK. m. 33/1'e göre genel olarak, imar planında, yol, alan, otopark, yeşil alan, park, çocuk bahçesi, pazar yeri, hâl, mezbaha, elektrik santrali, trafo, itfaie binası gibi kamu hizmet ve tesislerine ayrılmış yerlerde yapı yapılmasına ve mevcut yapılarda ise esaslı değişiklik ve ekler yapılmasına izin verilmeyecektir. Ancak yine yukarıda belirtildiği gib;

aaa. Yapı yapılmak istenen yer, dört yıllık imar programına alınmış olup da; bu sürenin bitimine kadar kamulaştırılmamışsa bu durumda yapı izni verilmesi zorunludur (İK. m. 33/2).

bbb. Yapı yapılmak istenen yer, dört yıllık imar programına dahil değilse; malikin yazılı başvuru tarihinden başlayarak 5 yıl içerisinde kamulaştırılmadığı takdirde yönetmelik hükümlerine uygun olarak yapı yapılmasına izin verilmesi gerekir.

Ancak, İK m. 33/3 e göre; «dört yıllık imar programı dışında bulunan yerlerde», maliklerin istemesi durumunda beş yıllık süre beklenmeksizin, İK m. 11 hükümleri uygulanabilecektir. Diğer bir deyişle, bu gibi yerler için, yalnızca geçici yapı izni verilebilecektir.

cc. Geçici yapı izni istenin alan, imar programına alınmış olmamalıdır.

Burada kastedilen program; taşınmaz malikinin yapı izni talebiyle belediyeye başvurduğu tarihte yürürlükte bulunan dört yıllık imar programıdır.

dd. Geçici yapı ya da tesisat izni taleplerine, ilgili belediye encümenince izin verilmiş olmalıdır.

Bu koşul geçici yapı konusunda karar vermeğe yetkili organı göstermektedir (13).

Gerektiğinde yapının yerinde kalması süresinin uzatılması da, aynı usûle uyruktur.

ee. Geçici yapı izni verilen yapı ve tesislerin, genel imar koşullarına ve belediye meclisince kabul edilecek imar yönetmeliklerine de uygun olması gerekir.

(13) Dn. 6D 21.10.1975, 814/4648, ADK., s. 187.

Bu sonuncu koşul, geçici yapının teknik koşullarına ilişkindir.

d. GEÇİCİ YAPININ HÜKÜMLERİ :

aa. Geçici yapı izni verilen yapı ve tesislerin oldukları yerde kalmaları için tanınan süre; kural olarak en az on yıldır.

Geçici yapılar için verilen bu on yıllık sürenin başlangıcı, yapı izninin verildiği tarihtir (İN m. 8). On yıllık sürenin bitiminde, belediyece bu yerlerde imar planı uygulaması yapılmayacaksa; istisnaen, bu uygulamaya geçilinceye kadar, belediye encümeni kararı ile, sözü geçen süre uzatılır. Ancak sürenin uzatılmış bulunması; gereğinde imar planının uygulanmasına geçilmesini durduramayacağı gibi, taşınmaz malikine de kazanılmış bir hak da vermez (İK m.11/7).

Demek oluyor ki geçici yapının on yıl kalması kuralının istisnası; sürenin uzatılması durumudur.

bb. İzin konusu yapı ya da tesisatın «geçici» olduğunun tapu siciline şerh verilmesi zorunludur.

Böylelikle üçüncü kişiler, yapının geçici olduğunu kolayca öğrenebilecekleri gibi; mülkiyetin sözleşme ya da miras yoluyla el değiştirmesi durumunda taşınmaz iktisabeden kimseler de, tapudaki sözü geçen kayıt ile bağlı kılınmış olurlar.

Geçici yapı, «menkul inşaat» ile karıştırılmamak gerekir. MK m.654; temelli kalma amacı olmaksızın, başkasının arsası üzerine yapılan kulübe ve baraka gibi hafif yapıların, inşa edenin mülkü olacağını ve tapu siciline kaydedilmeyeceklerini belirtmektedir. Örneğin, şantiye binaları bu mahiyette olup, imar plânına uygun surette inşaat bittikten sonra yıktırılabilirler (14).

cc. On yıllık sürenin bitiminde, bu yerlerde imar planı uygulamasına geçilecekse arsa kamulaştırılır. Sonra da esasen «geçici bir zaman için» yapılmasına izin verilmiş bulunan yapı ve tesislerin yıktırılması, maliklere tebliğ olunur (İN m.8).

Taşınmaz maliki, tebliğ tarihinden başlayarak 30 gün içerisinde geçici yapı ya da tesisi yıkmadığı takdirde; encümen kararı ile geçici yapı ya da tesisat belediyece re'sen yıktırılır ve masrafları % 10 fazlası ile, ilgiliden alınır (İK m.11/5, m.24, m.54).

Geçici yapı ya da tesislerin yıktırılmasından dolayı, malike tazminat verilmez. Bununla birlikte, malikin arsanın kamulaştırılması durumunda, zeminin bedeli üzerindeki hakkı saklı kalır.

(14) Dn. 6D 30.5.1950, 1399/1213, Saymen, F. Hakkı - Erman, Sahir - Elbir, Halid Kemâl, Türk İçtihatları Külliyyatı, İstanbul, 1950, c. II, s. 1156.

Önce geçici yapı izni alınarak yapılan yapıların geçicilik kaydı sonradan imar planının değiştirilmesi ya da geçicilik kaydının kaldırılmasını gerektiren diğer kanunî nedenlerle, kaldırılabilir (İK m.11/8).

Bu durum, imar planının taşınmazların hukukî statüsü üzerindeki etkisine açık bir örnektir.

## II. HUKUKİ NİTELİĞİ

Yapı izninin verilmesi, tek yanlı idarî bir işlem niteliğindedir. Buna neden bu iznin, ilgili makamın (belediye) tek yanlı irade açıklaması ile verilmesidir. Ayrıca, yapı izninin verilmesi işlemi, tek yanlı idarî işlemlerin; bireysel idarî işlem (idarî karar) türüne girer. Bireysel idarî işlemler (idarî kararlar) ise, belli kişi ve durumlara ilişkin tek yanlı işlemlerdir; belli kişi ve durumlara ilişkin olmalarına rağmen, kural olarak ilgilinin rıza ve muvafakatine gerek göstermeksizin İdarenin tek yanlı iradesiyle meydana gelirler. Buna karşılık, yapı izni, ancak ilgilinin bir talepte bulunması sonucu verilir. Yapı izni bu nedenle bireysel idarî işlemlerin isteğe bağlı idarî işlem türüne girer. Çünkü, ilgilinin yapı izni almak üzere başvuruda bulunması sonucunda yapı izni verilecektir.

İsteğe bağlı idarî işlem (dolayısıyla yapı izninin) hukukî niteliği nedir? İlgilinin talebine bağlı işlemlerin hukukî niteliği idare hukukçularını uzun süre uğraştırmıştır. Çok eskiden bu tür işlemler, ilgili ile İdare arasında yapılan bir sözleşme olarak görülmüştür. Özellikle memur-devlet ilişkisi bu görüşle açıklanmıştır. Daha sonra bu tür işlemler -örneğin Jellinek tarafından- iki taraflı bir idarî işlem, yani idarî sözleşme olarak nitelendirilmiştir. Bugün ise, bu tür işlemlerin İdarenin tek yanlı işlemleri olduğu görüşü öğretilde büyük bir çoğunlukla benimsenmektedir (15).

Aslında, bu tür işlemlerin hukukî niteliğini saptamada ana sorun; bu tür işlemlerde ilgilinin talebine mi yoksa İdarenin iradesine mi ağırlık verileceğinde toplanmaktadır. Soruna bu açıdan bakıldığında, bu tür işlemlerin de İdarenin tek yanlı iradesi ile meydana geldiği görülür (16). Ancak ilgilinin talebi ya da sonradan rıza ve muvafakati olmaksızın, bu tür işlemler hiçbir hukukî sonuç doğurmazlar (17).

(15) Günday, Metin, İdare Hukuku Ders Notları (İdarî İşlemler), I. Kitap, İdarî Kararlar-Düzenleyici İşlemler (Teksir), Ankara, 1979, s. 42.

(16) Günday, s. 43.

(17) Balta, T., Bekir, İdare Hukukuna Giriş, Ankara, 1970, s. 157-158; Günday, s. 43.

Yapı izni, bireysel idari işlemler (idari kararlar) in, yapıcı idari işlemler - belirleyici (tesbit edici) işlemler şeklinde yapılan ayırımında yapıcı (inşai) işlemler grubuna girer. Buna neden; yapıcı idari işlemlerin, belli bir hukuki durumu ya da belli bir hukuki sonucu doğuran işlemler olarak tanımlanmalarıdır.

Yapı izni, yine bireysel idari işlemlerin; yararlandırıcı işlemler - yükümlendirici işlemler şeklinde yapılan ayırımında ise yararlandırıcı işlemler grubuna girer. Çünkü yararlandırıcı işlemler, ilgiliye bir yarar sağlayan ya da ilgilinin üzerindeki bir yükü ortadan kaldıran işlemler olarak tanımlanmakta olup; yapı izni verilmesi de başvurana bir yarar sağlamaktadır.

Yapı izni, idari kararların; asli işlemler - hazırlayıcı işlemler - uygulama ile ilgili işlemler şeklinde yapılan ayırımında da asli işlemler grubuna girer. Asli işlemler, hukuk alanında bir yenilik ya da değişiklik meydana getirmeye yönelik; diğer bir deyişle hukuki sonuca temel oluşturan işlemler olarak tanımlanmaktadır. Buna göre, yapı izni verilmesi de yapının yapılabilmesi için temel bir işlem niteliğindedir.

Ayrıca yapı izni, idari kararların, sarıh işlemler - zımni işlemler şeklinde yapılan ayırımında sarıh işlemler grubuna girer.

## § 2. YAPI İZİNİNİN VERİLMESİ

### I. YAPI İZİNİNİN VERİLMESİ İÇİN GEREKLİ KOŞULLAR

#### 1. YAPIYA BAŞLAMA

##### A. YAPI İZİNİNİN ALINMASI USULÜ :

Yapıya başlayabilmek için yapı izni alınması zorunludur. Yapı izni almak üzere, yapı maliki ya da kanuni temsilcisi, yahut da onaylı resmi vekâletname ile özel yetki verilmiş vekili tarafından belediyeye dilekçe ile başvurulur.

Toplu mülkiyet durumundaki taşınmazlara ilişkin yapı izni talepleri; iştirâkin niteliğine ve yapının (inşaatın) türüne göre değişir:

##### a. Müşterek mülkiyette :

aa. Çoğunluk aksine karar vermedikçe paydaşlardan herbiri, yalnız başına ufak tefek -âdi- onarım işleri yaptırabilir (MK m.642/2). Zaten bunun için, yapı izni almaya da gerek yoktur (İK m.3).

bb. Büyük -esaslı- onarım yapılabilmesi; müşterek mülkün yarısından çoğuna tekâbül eden pay ile, ortak sayısının yarısından

fazlasını oluşturan paydaş çoğunluğunun, kararına bağlıdır (MK m.624/3).

cc. Müşterek arsada bina yaptırmak ise; intifa biçimini değiştirmek niteliğinde olduğundan, bu konuda bütün paydaşların oybirliği aranır (MK m.625/2).

b. İştirâk hâlinde mülkiyette ise; her türlü yapı, ancak bütün ortaklar oybirliği ile karar verdikleri takdirde yapılabilir (MK m. 630/2) (18).

Sonuçta, yapı izni almak için; ortakların, müşterek mülkiyette MK m.624, iştirâk halinde mülkiyette ise MK m. 630 hükümlerine uygun olarak başvuruda bulunmaları gerekir (İN m.5) (19).

Yapı izni almak üzere yapılacak başvuruda, mülkiyet ve tasarrufu gösterir resmi bir belgenin (tapu senedi ve varsa çapın) de ibraz olunması gerekir (İK m.4/1).

Çapa ve resmi ölçüme dayanmayan taşınmazlarda, eskiden beri bilinen ve belli olan sınır gözönüne alınır (2644 s. Tapu Kanunu, m.31) ve bu sınır tapu senedinde açıkça gösterilir.

Kadastrosu yapılan yerlerdeki belediyeler, inşaatla ilgili dosyalarını, kadastro, ada ve parsel numaralarına göre tutmaya zorunludurlar (İK m.4/2).

Yapı izni almak için belediyeye verilecek dilekçeye; vaziyet planı, imar mevzuatına uygun olarak hazırlanmış belirli ölçekte mimâri plan, statik hesaplar, tesisat resimleri ve hesapları eklenir (20). Bütün bu hukukî ve teknik belgelerin tümü onaylanmakla «ruhsatiye ekleri» adını alır. İK.nda geçen -ruhsatiye ekleri- deyiminden; dilekçe ile birlikte belediyeye verilen ve ruhsatiye ile birlikte onayla-

(18) Dn. 6D 22.1.1973, 2177/188, ADK., s. 154.

(19) Köprülü, Bülent - Güngör, Burhan, Notlu, İzahlı, Sistemik İmar Kanunu ve Alâkalı Mevzuat ve İçtihatlar, İstanbul, 1957, s. 54'de ise: «gayrimenkul hisseli ise, hissedarların tamamının müracaat veya muvafakat etmesi şarttır.» görüşü ileri sürülmektedir.

(20) Bunların türü, ölçek vs. nitelikleri imar yönetmeliklerinde belirtilmiştir. Örneğin, bkz.: İstanbul İmar Talimatnamesi m.199; Ankara İmar Talimatnamesi, m.43-44.

nan mimari, statik ve tesisat plan, proje, resim ve hesapları anlaşılmaktadır (İK m.4 son tümce) (21).

Yapıda değişiklik yapılması, yukarıda değinilen usule uyruktur. Diğer bir deyişle yeniden yapı izni alınması gerekir (İK m.4/3).

Dilekçe ve ekleri, belediye fen idaresi (ayrı imar müdürlükleri bulunan yerlerde imar müdürlüğü) tarafından incelenir. Eğer talep, mevzuata ve imar ve yol istikamet planlarına uygun ise; başvuru sahibine, yapı izni verilecektir. Kanunda bir açıklık bulunmamakla birlikte yapı izni belediye başkanınca verilir (22).

Belediye sınırları içerisinde bulunan karayolları kenarındaki yapı ve tesisat için yapı izni verilmeden önce, belediyenin mahallî vilâyet trafik komisyonunun muvafakatini alması gerekir (KTK m.16; KTT m.23).

Yapı izninin (ruhsatiye=ruhsat) verilip verilmemesi; parselin imar durumunun uygun olup olmamasına bağlıdır.

İmar durumu ise; gerek arsa ve gerekse yapı bakımından, bir imar parselinin durumunu belirten çaplı bir vesika (belge) dir. Bu çapta; ilgili parselin eb'adı, sınırı, imar planında alacağı şekil, yapının teknik koşulları gösterilir.

Yapı izni verilebilmesi için, imar planının yapılması gerekir. Aksi durumda belediye yapıya müdahale edemez.

Yapı izni vermektan amaç; yapının, imar ve yol istikâmet planları esas ve amaçlarına; teknik ve sağlık koşullarına uygun bulunmasını sağlamaktır. Bu esaslara uygun olmayan yapı (inşaat) için yapı izni verilmez (İK m.2; İN m.2).

Yapı izninin, mevzuata uygun olarak verilmesi gerekir. Örneğin, onaylı imar planında bina yüksekliği 9.50 metre olarak gösterilmiş bulunan bir yere, 12.50 metre yüksekliğinde bina inşası için yapı izni verilemez. Bu şekilde yapı izni verilirse, olayın oluşuna göre ya İdare hizmet kusurundan ya da ilgili memur şahsi kusurundan dolayı tazminata mahkûm olur (23).

(21) Ayrıca ilgili vergi dairesince düzenlenmiş Bina İnşaat Vergisinin ödenliğini gösterir belgenin de değinilen bu belgelere eklenmesi gerekir.: 13.7.1956 tarihli ve 6802 sayılı Gider Vergileri Kanununa 10.8.1970 tarihli ve 1318 sayılı Finansman Kanununun 70. maddesi ile eklenen Ek m.1.

(22) Dn. 6D 9.4.1962, 2364/1390, Artukmaç, s.80.

(23) Hizmet kusuru örneği için bkz.: Dn. 6D 21.2.1956, 3832/439, Artukmaç, s.17.



Yapı izni verilmesi sonucu meydana gelen zararın tazmini davasına idarî yargıda bakılır (24).

Yapı iznini geri almak ya da fesih ve iptâl etmek yetkisi de, kanunî nedenlerin varlığı durumunda, belediye başkanlığına aittir (25).

#### B. İDARENİN CEVAP VERME ZORUNLULUĞU :

Kanun koyucu, yapı izni almak için maliki yapı izni almağa nasıl zorunlu tutmuşsa; belediyelere de başvuruları cevaplandırma yükümlülüğü getirmiştir. Yapı izni hakkında belediyece verilecek cevap; bireysel idarî işlem (idarî karar) niteliğinde bulunduğundan; idarî davaya konu oluşturabilir (26).

Diğer bir deyişle bu cevabı yeterli görmeyen malik ya da sakıncalı bulan komşular onun iptâli için, taşınmazın bulunduğu yer idare mahkemesinde (İYUK m.34) iptâl davası açabilirler.

Yapı izni taleplerine karşı belediyeler (ayrı imar müdürlükleri bulunan yerlerde imar müdürlükleri) başvuru tarihinden başlayarak 30 gün içerisinde, olumlu ya da olumsuz cevap vermekle yükümlüdürler.

Otuz gün içerisinde cevap verilmemesi durumunda; mülki âmirler delâletiyle ve idarî vesayet yolu ile belediyeler cevaba zorlanmaktadır. Buna göre 30 gün içerisinde yapı izni talebine cevap alamayanların yazı ile başvurusu üzerine, mahallin en büyük mülkiye âmiri (27) 10 gün içerisinde belediyenin olumlu ya da olumsuz cevap vermesini sağlamakla yükümlüdür (İK m.5).

İK, mülkiye âmiri bu süre içinde belediyenin cevap vermesini sağlayamadığı; diğer bir deyişle, belediye bu süre içinde de cevap vermediği takdirde ne yapılacağını düzenlememiştir. Bu durumda İdarenin susması sözkonusu olduğundan, İYUK m.10/2 ye göre ilgili şahsın altmış gün beklemesi ve bu altmış günlük sürenin bittiği tarihten başlayarak (bu sürenin bitmesi ile talep reddedilmiş sayılacağından) altmış gün içerisinde (İYUK m.7/1) taşınmazın bulunduğu yer idare mahkemesinde (İYUK m.34) dava açması gerekir.

(24) Uyuşmazlık Mahkemesi Kararı, 11.12.1952, 39/126, Artukmaç, s. 18.

(25) Dn. 6D 9.4.1962, 2364/1390, Artukmaç, s.18; Dn. 6D 29.5. 1968, 9/1719, Artukmaç, s.18-19.

(26) Dn. 6D 30.4.1952, 1610/978, Saymen-Erman-Elbir, TİK., No. 8, 1953, c.II, s. 1736-1737.

(27) Mahallin en büyük mülkiye âmiri, 5442 sayılı İl İdaresi Kanunu m.3 e göre belirlenir: «Vilâyet umumî idaresinin reisi ve mercii validir. Kaza idaresinin reisi kaymakamdır. Nahiye idaresinin reisi müdürdür.»

İlgili şahıs, altmış günlük süre içerisinde İdarece verilen cevap kesin değilse, bu cevabı isteminin reddi sayarak taşınmazın bulunduğu yer idare mahkemesinde (İYUK m.34) tebliğ tarihinden başlayarak altmış gün içerisinde dava açabileceği gibi İdarenin kesin cevabını da bekleyebilir. Bu takdirde dava açma süresi işlemez (İYUK m.10/2).

İlgili şahıs, altmış günlük süre içerisinde (İYUK m.7/1) dava açmamış ya da altmış günlük süre geçtikten sonra dava açmış ancak süre aşımı nedeniyle bu dava reddolunmuş olsa bile eğer belediye ilgiliye cevap vermiş ise cevabın ilgiliye tebliğinden başlayarak altmış günlük dava süresi yeniden işlemeye başlayacaktır (İYUK m.10/2).

Yapı izni verilmesine ilişkin başvuruya, belediye (ya da müstakil imar müdürlüğü) olumsuz cevap verebilir. Bu takdirde ilgili şahıs, olumsuz cevabın kendisine tebliğini izleyen günden başlayarak altmış altmış gün içerisinde (İYUK m.7) taşınmazın bulunduğu yer idare mahkemesinde (İYUK m.34) dava açabilir. Çünkü, belediyenin (imar müdürlüğünün) verdiği cevap, bireysel idari işlem (idari karar) niteliğindedir ve idari davaya konu oluşturmaktadır. Buna göre idari yargı yerinde, gerek iptâl davası ve gerekse tam yargı davası açılabilir. Bu konuda adliye mahkemeleri yetkili değildir (28).

Yapı izni verilmesine ilişkin işlemin muhatabı, taşınmazın malikidir ve dava açma yetkisi de taşınmaz malikine aittir (29).

Ayrıca yapı izninin verilip verilmemesine ilişkin karar; münhasıran belediye fen dairesi ve sonuçta belediye başkanlığı (ya da imar müdürlüğü) nca ittihaz olunur (30).

### C. BELEDİYECE YAPI YERİNİN GÖSTERİLMESİ :

Belediyeden yapı izni alındıktan sonra; yapı maliki ya da vekili ya da kanunî temsilcisi yine belediyeye başvurarak (dilekçe ile) yapı yerinin kendisine gösterilmesini istemek zorundadır. Belediye, dilekçenin verildiği tarihten başlayarak, resmî tatil günleri ha-

(28) UM., 2.7.1953, 46/49, Artukmaç, s.84; UM., 10.12.1953, 80/85, Artukmaç, s.84; Y 1HD 16.6.1937, Artukmaç s.85; UM., 11.12.1952, 39/126, Atukmaç, s.85.

(29) Dn. 6D 7.4.1960, 2739/3147, Artukmaç, s.84; Dn. 6D 28.6.1960, 2616/3077, Artukmaç, s.84.

(30) Dn. 6D 6.1.1954, 1432/13, Artukmaç, s.84; Dn. 6D 6.5.1968, 3978/1356, Artukmaç, s.85-96.

riç on beş gün içinde yapı sınırını, röperlerini gösterecektir (31). Bu süre içinde gösterilmediği takdirde, yapı maliki, ruhsat ve eklerine ve imar durumuna uygun olmak koşulu ile inşaaata başlayabilecektir (İK m.9).

Yapı yeri, belediye teknik ilgilerince şu şekilde sınırlanır, teslim ve kontrol edilir:

a. Yapı yeri, yapı izninden (ruhsatiyeden) ve eğer varsa, tatbikat ve parselasyon haritasına esas olan ölçü krokilerinden yararlanılarak tesbit ve tahdit olunur.

Tesbit ve sınırlamaya ilişkin, bir kroki düzenlenir. Bu krokide yol seviyesine göre yapının kotu da röperle tesbit olunacaktır. Bu krokinin onaylı örneği malike verilir. Bu şekilde yapı yeri, malike teslim edilmiş olur. Yapı yerinin, belediye teknik ilgililerince bu şekilde gösterilmesi; ileride doğması olası uyuşmazlıkları da ortadan kaldırmış olur.

b. Yapının temel inşaatı zemin kat seviyesine geldiğinde, yapı malikinin yazılı başvurusu üzerine, ölçü krokilerine göre yapı yeri en geç on gün içerisinde kontrol edilecektir.

Yapı yeri, belediyece on gün içerisinde kontrol edilmediği takdirde; yapı maliki, ruhsat ve eklerine ve imar durumuna uygun olmak koşulu ile, inşaaata devam edebilecektir (İN m.7).

İnşaatın zemin kat seviyesine gelmiş olduğu yapı malikince bildirilmezse; gerek İK ve gerekse İN.nde bu konuda bir hüküm bulunmamakla birlikte; Danıştay uygulamasına göre; İK m. 6 hükmü uygulanır (32).

Eğer inşaat gösterilen yerde ve ruhsat esaslarına göre yapılmışsa, yapıya devam izni verilecektir. Yapıya devam izni verilen yapılar, prizmatik ölçülerine göre, varsa tatbikat ve parselasyon haritalarına tersim olunacaktır.

---

(31) MK m.645: «Gayrimenkulün sınırı plân ve arz üzerine konulan işaretler ile tâyin olunur. Plândaki sınır ile arz üzerindeki sınır birbirini tutmazsa asıl olan plândaki sınırdır.»

MK m.646: «Sınırı belli olmayan araziye mâlik olan kimse, komşusunun talebi üzerine gerek plânın tashihi, gerek arz üzerine işaretler konulması suretiyle sınırın tâyini için diğere yardım etmeye mecburdur.»

(32) Artukmaç, s.89.

Burada belirtilmesi gereken bir nokta: Belediyeler, yalnızca yapı yerini göstermekle görevlidirler; parsel sınırını göstermek yetkileri yoktur. Çünkü, parsel sınırının tâyin ve tesbiti tapu dairesince yapılır.

c. Yapı sınırı ve röperler yanlış gösterildiği takdirde MK m. 917 hükmüne kıyasen, belediye röper iraesindeki yanlışlık ve kusurlardan doğacak zararları tazmin ile yükümlü tutulmalı ve fakat bu konuda kusuru bulunan memuruna rücu edebilmelidir (33).

Kanun koyucunun, gerek inşaata başlamadan önce yapı yerini belirtmek, gerekse temeller bitip de zemin kata gelindiği zaman bu yönü yeniden kontrol etmek üzere belediyeleri görevlendirmek hususunda gösterdiği titizlik, iki amacı sağlamaya yöneliktir: Önce imar-ya da yol istikamet- planlarının tam uygulanması, sonra da sınır uyumsuzluklarının ve taşkın inşaatın henüz başlangıçta iken önlenmesi...

Pek az inhiraf durumlarında «tecviz-i hatâ» ilkesi gereğince, kaçınılması olanaksız farklılıklara göz yumulur. Sözü geçen tecviz-i hatâ miktarları, İmar ve İskan Bakanlığınca, yönetmelik ile belirlenir (7116 s.K. m.20 delâletiyle; İN m.52).

#### D. YAPI İZİNİNİ (RUHSATI) YAPIDA BULUNDURMA ZORUNLULUĞU :

İnşaatın devamı sırasında, projeye ve ruhsata uygunluğunun belediyece gerektikçe kontrol edilebilmesi için ruhsat ve eklerinin yapı yerinde hazır bulundurulması zorunludur. Bu zorunluluğa uyulmaması durumunda, ruhsat harcının yarısı kadar para cezası hükümlenir ve tekerrür ettiği takdirde bu ceza da yinelenir (İK m.12).

Umur-u Belediyeye Müteâllik Ahkâm-ı Cezâiye Hakkındaki Kanunun bazı maddelerini değiştiren 1608 sayılı K. m.6 ya göre; sözü geçen belediye suçlarından dolayı belediye zabıtasınca düzenlenecek zabıt varakası sahteliği sâbit oluncaya kadar geçerli olan belgelerdendir. Meğer ki, ceza tayinine etkili olacak fâhiş bir hataya dayandığı anlaşılsın.

Yapı malikine belediyece verilecek para cezasına karşı, mahal- lin sulh ceza mahkemesine, 5 gün içerisinde itiraz olunabilir. CMUK m. 395 e göre: «mahkûmiyet hükümleri kesinleşmedikçe icra olunamayacağı» için; itiraz süresi geçirilmedikçe ya da mahkemece reddedilmedikçe, bu para cezası infaz olunamaz.

(33) Erkün, Safa, Ş., İmar Kanunu ve Sistemantik Tefsiri, İstanbul, 1956. s.34-35; Artukmaç, s.90-91.

## E. YAPI İZİNİNİN GEÇERLİ OLACAĞI SÜRE :

Gerek yapıya başlanmasının, gerekse yapının bitirilmesinin, belirli bir süreyle sınırlanmaksızın serbest bırakılması, bir takım sakıncalar doğurabilir. Örneğin, spekülâtif amaçlarla boş tutulan arsalarda, kanunî zorunluluk karşısında, yapıya başlanmış gibi görünerek, inşaat süresiz uzatılabilir. Ya da artan konut talebi yeni binalara gerek gösterdiği halde, şu ya da bu nedenle inşaat gereksiz yere geciktirilir ya da olduğu gibi bırakılabilir. Keza bu arada imar planı ya da yapı mevzuatı değişerek yeni koşullar konulsa bile önceden yapı izni almış bulunan yapı malikleri kazanılmış hak iddia ederek, yeni duruma uymaktan kaçınabilirler. Özetle, yapı izni (ruhsatiye) hükmünün, belirli bir süre ile sınırlanmasında yarar vardır.

İK.nun düzenleme şekline göre; yapı izni süresinin başlangıcı ve sonu araştırılırsa:

Yapıya başlama süresi, yapı izninin verildiği tarihten başlayarak bir yıldır. Demek ki yapıya en erken yapı izninin verildiği tarihte, en geç ise bundan bir yıl sonra başlanabilir (34). Bu süre içerisinde yapıya başlanmadığı ya da yapıya başlanmakla birlikte 4 yıl içerisinde yapı bitirilmediği takdirde, verilen yapı izni hükümsüz kalır (İK m.10) (35).

Kanun, «ruhsat müddeti» deyimini ile neyi kastettiğini açıklamamıştır. Ancak mülga Belediye Yapı ve Yollar Kanununun aynı konuyu düzenleyen 10. maddesindeki ilk tümcede: «ruhsatname müddeti, itâ tarihinden itibaren bir senedir» denilmekteydi. Bu ifade-den de yararlanarak, «ruhsat müddeti» nin, «yapıya başlama süresi» olabileceği söylenebilir (36).

Herhalde yapı (inşaat) en geç, yapı izni alındığı tarihten itibaren 5 yılı içerisinde bitirilmelidir.

## 2. YAPININ BİTİMİ VE KULLANMA İZİNİ

### A. GENEL OLARAK :

Yapı tamamen bitince tamamının, kısmen kullanılabilmesi mümkün kısımları bitirdiğinde de bu kısımların kullanılabilmesi için belediyeden izin alınması zorunludur (İK m.16, birinci tümce). An-

(34) Dn. 6D 12.3.1973, 226/1029, ADK., s.188.

(35) Dn. 6D 16.4.1975, 2671/2189, ADK., s.189.

(36) Erkün, Safa, Ş., İmar Hukuku Prensipleri, Halk Basımevi, İstanbul, 1959-60, s.186.

çak, tamamen ya da kısmen biten yapı, belediye sınırları ve müca-  
vir alanlar dışında ise yapı kullanma izni almak üzere başvuru;  
yapının sınırları içerisinde bulunduğu valiliğe yapılacaktır (İK Ek  
m.8/e).

Yapı kullanma izni, yapı işlerinin izne bağlılığı ilkesinin «yapı  
izni=inşaat ruhsatı» dışındaki diğer bir uygulama biçimidir. Yapı  
kullanma izni, yapı izni (inşaat ruhsatı) nden yapının başlangıcın-  
da değil, sonunda alınması ile ayrılmaktadır. Bu nedenle, yapı-  
nın yapı iznine (ruhsata) uygunluğunun denetlenmesi konusunda  
sağladığı olanaklar nedeniyle, etkili rol oynayabilecek bir müesse-  
sedir.

Yapı kullanma izni, hukuki niteliği bakımından yapı izni ile  
benzerlik gösteren bir müessesedir.

#### B. YAPI KULLANMA İZİNİNİN ALINMASI :

Yapı kullanma izni almak üzere yapı maliki, dilekçe ile bele-  
diyeye başvuruda bulunacaktır. Bu başvuru sonucunda yapı, bele-  
diye teknik ve sağlık ilgilerince kontrol edilir. Kontrol sonunda:

a. Yapının tamamen ya da kısmen ruhsat ve eklerine uygun ola-  
rak yapıldığı (37);

b. Yapının tamamen ya da kısmen kullanılmasında teknik ve  
sağlık bakımlarından sakınca bulunmadığı (İK m.16/1) (38);

c. Kanalizasyonun, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı  
(İK m.25/f); eğer kanalizasyon tesisi yapı bitirilip kullanılmağa

---

(37) Kısmen bitirilmiş yapılar için «yapı kullanma izni» verilmesi zorun-  
lu değildir. Yapının durumuna göre kısmen kullanılmasının mümkün olup ol-  
madığının araştırılması ve kısmen kullanılabilirlikse o kısım için «yapı kul-  
lanma izni» verilmesi yetkisi İdareye verilmiştir.: Dn. 6D 18.11.1964, 3270/4729,  
Karahasan, Mustafa Reşit, İnşaat İmar İhale Hukuku, Üç Cilt, Ankara, 1979,  
s.856.

(38) Eğer yapı, teknik ve sağlık bakımlarından gerekli koşulları taşı-  
yorsa «yapı kullanma izni» verilmeyecektir.: Dn. 6D 31.1.1968, 1035/214, Artuk-  
maç, s.102, Yapı kullanma izni verilmiş olsa da; yapı sonradan teknik ve sağlık  
koşullarına uygunluğunu yitirmişse; bu koşullar yeniden sağlanıncaya kadar  
belediye hizmetlerinden yararlandırılmayacaktır (Örneğin, Ankara Belediyesi  
İmar Yönetmeliği m.128). Ancak yapıya belediye hizmetlerinin verilebilmesi de  
belediyenin teknik olanakları ile sınırlıdır. Yalnızca «yapı kullanma izni» nin  
verilmiş olması yeterli değildir.: YHGK., 13.5.1977, 976/4-1977E, 481K, Karaha-  
san, s.857-858.

başlanacağı güne kadar yapılmamışsa, fosseptik ve benzeri geçici bir tesisin yaptırıldığı (İK m. 35/2) (39);

d. Bina İnşaat Harcının ödendiği (40);

e. Emlâk Alım Vergisinin ödendiği (41);

f. Otopark ihtiyacı yönetmelikte belirtilmiş bulunan bina ve tesislerde, otoparkın yapıldığı (İK Ek m.1/4) (42);

g. Kapıcı dairesi ihtiyacı yönetmelikte belirtilmiş bulunan bina ve tesislerde, kapıcı dairesinin yapıldığı (İK Ek m.2) anlaşılırsa yapı malikine yapı kullanma izni (iskân raporu) verilecektir.

Belirtilen bu hususlardan herhangi birisinin yerine getirilmemiş olması durumunda, kullanma izninin verilmesi mümkün değildir.

(39) İK m.35/2 ye uygun olarak, bu maddede geçen yol ve kanalizasyon bedelinin «yapı izni» verilmeden ve yapı tamamlanmadan önce alınması gerekir. «Yapı kullanma izin belgesi» nin verilmesi de yol ve kanalizasyon bedelinin ödenmesi koşuluna bağlanamaz. Diğer bir deyişle «yapı kullanma izni» verilebilmesi her ne kadar İK m.35/2 hükmüne göre «yol ve kanalizasyon bedeli» nin ödenmesine bağlı ise de; eğer «yapı izni» verilmeden önce (ve yapı tamamlanmadan önce) bu bedel tahsil edilmemişse ve yapı teknik ve sağlık koşullarına uygun olarak bitirilmişse İK m.16/1 gereğince «yapı kullanma izni»nin verilmesi gerekecektir.: Dn. 6D 4.3.1968, 1485/638, Karagözoğlu, H. Fevzi-Mumbuç, M. İhsan, Açıklamalı-İçtihatlı İmar Kanunu Uygulaması ve Uyuşmazlıkların Çözüm Yolları, Ankara, 1980, s.461-462. 1

(40) 2464 s. Belediye Gelirleri Kanunu m. 78 den sonrasına 2589 s. K. (R.G., 27.1.1982-17587). m.1 ile eklenen Ek m.1/1,2,3; Ek m. 3; Ek m. 5/1.

2464 s. K.na m. 78 den sonra eklenen Ek m. 2 de ise; Bina İnşaat Harcından istisna edilen yapılar sayılmaktadır.

(41) 18.2.1963 tarih ve 198 sayılı Emlâk Alım Vergisi Kanunu; 10.8.1970 tarih ve 1318 sayılı Finansman Kanunu m. 21 ile değişik m. 1/1, m. 2, m. 16, m. 17.

Konu ile ilgili kararlar: Dn. 6D 2.4.1974, 4654/1466, karar metni: Karagözoğlu-Mumbuç, s.267-268, ADK., s.189; Dn. 6D 30.3.1976, 6128/2125, karar metni: Karagözoğlu-Mumbuç, s.272, ADK., s.191-192.

(42) Otopark ihtiyacı imar yönetmeliği ile belirtilmiş bulunan bina ve tesislerde otopark yapılmadıkça «yapı kullanma izni» verilmeyecektir (İK Ek m.1/4). Ancak otopark yapılmasında maddî ve teknik sakıncalar var ise bu durum gözönüne alınmak gerekir.: Dn. 6D 22.5.1975, 3256/2855, Karagözoğlu-Mumbuç, s.597-598.

Kat mülkiyeti esasına göre kurulacak ortaklıkta «yapı kullanma izni» konusu ise güncelliği ve uygulamada karşılaşılan sorunlar nedeniyle ayrı olarak üzerinde durmayı gerektirmektedir:

Bağımsız bölümlerin (daireler) hepsi ya da bir kısmı tamamlanmış olsa da; merdiven, asansör, kapıcı dairesi, genel çamaşırılık, genel kömürlük, ortak garaj, kalorifer dairesi, çatı, bacalar, yağmur olukları, kanalizasyon tesisleri gibi ortak yerler yapılmamışsa (KMK m.4); «yapı kulanma izni» almak üzere yapılacak başvurular kabul edilmeyecektir.

Ayrıca, 634 sayılı KMK m.10/2 ye göre; anagayrimenkulün tümünün mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmeden, o gayrimenkulün yalnız bir ya da birkaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti kurulamaz.

KMK m.12 ye göre de, anagayrimenkulün tümünün mülkiyetinin kat mülkiyetine çevrilmesi ise; o gayrimenkulün maliki ya da bütün paydaşlarınca imzalanan bir dilekçenin ilgili tapu dairesine verilmesi ve bu dilekçeye «yapı kulanma izni» ile anagayrimenkulün yönetimini düzenleyen ve kat mülkiyeti kuran malik ya da maliklerce imzalanan bir yönetim planının eklenmesi ile olur.

Buna göre, paydaşlardan birisi ya da birkaçı yönetim planını imzalamamış ya da kullanma izni almamış ise; anagayrimenkulün tümünün kat mülkiyetine çevrilmesi olanaksızdır.

## II. YAPI KULLANMA İZİNİNİN HUKUKİ SONUÇLARI

Yapı kulanma izninin hukukî sonuçları şu şekilde sıralanabilir:

a. Yapı kulanma izni verilmekle yapının tamamen ya da kısmen bitirilmesinin ruhsat ve eklerine uygun bulunduğu (43) ve yapının kullanılmasında teknik ve sağlık bakımlarından sakınca bulunmadığı hukuken onaylanmış olur.

Bu nedenle biten bir yapının ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı ve yapının kullanılmasında teknik ve sağlık bakımlarından bir sakınca bulunmadığı uzmanlarca hazırlanacak bir raporla belirlenecektir.

(43) «Ruhsat ve eklerine» uygun olarak kısmen ya da tamamen bitirilen yapılara «yapı kulanma izni» verilmesi gerektiğine ilişkin kararlar: Dn. 6D 4.12.1968, 2911/3473, Maraşlıoğlu, A. Cebbar-Ulusman, H. Nail-Tolon, K. Doğu-Uzun, A. Osman, Açıklamalı-İçtihatlı İmar Kanunu ve İlgili Mevzuat (Kanunlar, Tüzükler, Yönetmelikler), Ankara, 1971, s.120; Dn. 6D 21.5.1968, 5374/1630, Maraşlıoğlu vd., s.125, Karagözoğlu-Mumbuç, s.277; Dn. 6D 21.11.1974, 5479/4830, Karagözoğlu-Mumbuç, s.256-257.



Kullanma ya da iskâna ilişkin bu raporda, biten yapının, teknik açıdan imar plan ve mevzuatıyla, yapı iznine; sağlık bakımından ise, umumî hıfzısıhha mevzuatına uygunluğu araştırılacaktır. Bu araştırma sonucunda; eğer yapı teknik ve sağlık bakımlarından mevzuata uygun ise; diğer bir deyişle biten yapı teknik açıdan imar plan ve mevzuatıyla, yapı iznine; sağlık bakımından da umumî hıfzısıhha mevzuatına uygun ise yapı kullanma izni verileceğinden yapı kullanma izninin verilmesinin hukukî sonuçlarından birisi de yapının teknik ve sağlık koşullara uygun olarak yapıldığının onaylanmasıdır.

b. Yapının bitme günü, kullanma izninin verildiği tarih olduğundan (İK m.18; m.42); kullanma izni verilmekle yapının bitmiş olduğu da hukuken onaylanmış olur. Aksi durumda; yapının fiilen bitirilmiş olması hukuken bitirildiği anlamına gelmez.

c. Kullanma izni verilen yapılar belediye hizmet ve tesislerinden yararlandırılırlar. Örneğin; elektrik, su, havagazı gibi belediyeye ait hizmet ve tesisattan yararlanırlar.

Aslında, kullanma izni verilen yapıların belediye hizmet ve tesislerinden yararlandırılacaklarına ilişkin olarak mevzuatımızda herhangi bir hüküm bulunmamaktadır (ki buna gerek de yoktur!). Ancak yapı kullanma izni verilmesinin sonuçlarından birisi de mevzuata uygun olarak bitirilmiş ve kullanma izni alınmış yapıların belediye hizmet ve tesislerinden yararlandırılmalarıdır. Bu İK m.18 ve İN m.42 nin mefhumu muhalifinden çıkan bir sonuçtur. Doğaldır ki bu yararlandırma belediyenin teknik olanakları ile sınırlıdır (44).

### § 3. YAPI KULLANMA İZİNİNİN VERİLMEMESİ VE GERİ ALINMASI

#### I. İZİNİN VERİLMEMESİ

##### A. GENEL OLARAK :

Her yapı inşa edildikten sonra; yapı malikinin yazılı başvurusu üzerine, belediye, teknik ve sağlık ilgililerince kontrol edilecektir. Yapılan kontrol sonucunda; yapının tamamen ya da kısmen bitirilmesinin ruhsat ve eklerine uygun bulunmaması ve kullanılmasında teknik ve sağlık bakımlarından sakınca bulunması durumunda yapı kullanma izni verilmeyecektir (İK m.16/1).

(44) Bkz. yukarıda, dipnot: (38) de geçen YHGK kararı.

Belediyeler, yapı maliklerinin kullanma iznine ilişkin başvurularını en geç 30 gün içerisinde sonuçlandırmak zorundadırlar. Bu süre sonunda yapı izni verilmesine ilişkin işlemler bitirilememişse, başkaca hiç bir işleme gerek kalmaksızın, yapının tamamının ya da biten kısmının kullanılmasına, zımnen izin verilmiş sayılır (45). Ancak, bu mefruz (fictive) yetki; yapı malikini gerek mevzuata, gerekse ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan kurtarmaz (İK m.16/2).

Eğer yapı, tamamen ya da kısmen ruhsatsız ya da ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılmışsa; İK m.6 ve 7 hükümleri yerine getirilmedikçe kullanılmasına izin verilmeyecektir (46). Ancak bu gibi yapılarda, aykırılığın -gerek bu durumu ile, gerekse giderilmesi sırasında- diğer kısımlara zarar vermeyeceği ve kullanılmasına da engel olmayacağı tesbit edilirse, ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlanacak ve böylelikle bağımsız daire ya da işyeri olarak kullanılabilir kısımlara, belediye encümeni kararı ile yapı kullanma izni verilebilecektir (İK m.16/3).

Kontrol için yapının gezilmesine izin verilmemesi durumunda, belediyenin yazılı talebi üzerine, mahallin sulh hukuk hâkiminin izni ve zabitanın katılması ile, yapıya girilebilir (İK m.17).

#### B. KULLANMA İZİNİ VERİLMEMESİNİN SONUÇLARI :

Biten yapının malikince yapılan başvuru sonucu; ilgili makama (belediye) «yapı kullanma izni» verilmemesine (ya da ilgili makama hiç başvurulmayarak bu iznin alınmasına) karşı İK.nun koyduğu birtakım müeyyideler vardır:

a. Muayene sonunda «yapı kullanma izni» verilmezse; belediyenin yazılı başvurusu üzerine, mahallin sulh hukuk hâkiminin kararı ile yapı idareten tahliye ettirilir ve düzenlenen rapor gereklerine göre İK hükümleri uygulanır (İK m.17).

Muayene için yapının gezilmesine izin verilmemesi nedeniyle mahallin sulh hukuk hâkimince verilen «yapıya girme» ve belediye ilgililerince yapılan muayene sonucu yapı kullanma izni verilmesi nedeniyle istenen «tahliye=boşaltma» kararları konut doku-

(45) Dn. 6D 23.6.1976, 8004/4691, Karagözoğlu-Mumbuç, s.290, Karahasan, s. 851; Dn. 6D 5.10.1977, 3429/4519, Karagözoğlu-Mumbuç, s.267, Karahasan, s.850; Dn. 6D 13.3.1975, 2832/1516, ADK., s. 110-111; Dn. 6D 16.4.1976, 3068/274, ADK., s.113; Dn. 6D 11.2.1977, 3073/604, Karagözoğlu-Mumbuç, s.287; Y. 4HD 17.12.1976, 3108/11048, Karahasan, s.850.

(46) Bkz. 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu m. 252 ve 9.1.1948 tarihli «Meskenlerin Haiz Olacakları Sağlık Şartlarına Alt Talimat».

nulmazlığının (mesken masuniyetinin) ihlâl edilmemesi amacını güder. Bu kararların yargısal niteliği yoktur. Bu nedenle yapı malikinin belediyenin bu tür karar ve eylemlerine karşı idari yargı yoluna başvurması gerekir.

b. «Yapı kullanma izni=iskân raporu=iskân ruhsatı» gereklerine göre; yapı, imar mevzuat ve planına uygun duruma getirilerek düzeltilir; ya da bu olanaksızsa yıktırılır (İK m.16 ve m.17 delâletiy-le İK m.6 ve m.7).

c. Kullanma izni verilmeyen ya da alınmayan yapılar, izin alınıncaya kadar, belediye hizmet ve tesislerinden yararlandırılmazlar (İK m.18). Örneğin, elektrik, havagazı, su gibi belediyeye ait hizmet ve tesislerden yararlanamazlar (İN m.42) (47).

Resmî yapılar da «yapı kullanma izni» alınmamışsa, belediye hizmet ve tesislerinden yararlandırılmayacaklardır (48).

Sonradan ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapıda değişikliğe gidilmişse; yapının hangi kısımlarında (ya da kısmında) değişiklik yapılmışsa ruhsat ve eklerine yeniden uygunluk sağlanıncaya kadar o kısım belediye hizmet ve tesislerinden yararlandırılmayacaktır (49). Eğer ruhsat ve eklerine aykırılık yapının diğer kısımlarından ayrılmıyorsa belediye hizmetleri yapının tamamından kesilecektir (50).

Bu gibi belediye hizmetlerinin yapılmaması, yapı maliklerini kandan doğan yükümlülüklerinden kurtaramaz (İK m.18; İN m.42). Diğer bir deyişle; yapı malikinin belediye hizmetlerinden yararlanmamakta oluşu; onu «yapı kullanma izni» almak yükümlülüğünden kurtaramaz. Malikin, imar planı ve mevzuatı ile yapı iznine aykırılık durumlarından doğan sorumluluk ve yükümlülükleri ortadan kalkmaz; aynen sürer.

---

(47) Dn. 6D 14.7.1970, 3505/1930, Maraşlıoğlu vd., s. 129, Karahasan, s.863, Artukmaç, s.100-101, Karagözoğlu-Mumbuç, s.292; Dn. 6D 29.2.1968, 340/614, Artukmaç, s.101.

(48) Dn. 6D 7.4.1975, 2390/2014, Karagözoğlu-Mumbuç, s.280, ADK., s.94-95; Dn. 6D 13.4.1974, 2839/1614, ADK., s.94.

(49) Dn. 6D 4.11.1971, 2346/3217, Karagözoğlu-Mumbuç, s.281; Dn. 6D 16.4.1974, 1312/1677, Karagözoğlu-Mumbuç, s.282-283; Dn. 6D 14.11.1977, 3357/5980, Karagözoğlu-Mumbuç, s.291, Karahasan, s.858-859; Dn. 6D 15.10.1973/ 2003/3669, Karagözoğlu-Mumbuç, s.284-285.

(50) Dn. 6D 6.12.975, 3296/754, ADK., s.97; Dn. 6D 18.10.1973, 4002/3745, Karagözoğlu-Mumbuç, s.287-288.

Ayrıca, «yapı kullanma izni» alınmadan kullanılan ya da kullanılmak üzere kiraya verilen yapıların maliklerinden, bağımsız her daire ya da işyeri için, belediye encümeni kararı ile 500 liradan 5000 liraya kadar para cezası alınır. Ancak para cezası alınmadan önce; eğer yapı kiraya verilmiş ve kiralanan yapının kanunun belirlediği süreden önce boşaltılması olanaksız ise (6570 s. Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki K. m.7/d); yapı malikinin değişmiş olması durumunda; yeni malike «yapı kullanma izni» alınması yolunda tebligatta bulunması gerekir; aksi durumda para cezası alınmaz (51). Para cezası verilirken de dairenin (bağımsız bölümün) değeri, yapının nevi, m2 miktarı ile mevki gözönüne alınır ve ayrıca cezanın üst haddine hükmedilmesi nedenleri belirtilir (52). Bu duruma rağmen yapı kullanma izni alınmadan yapının kullanılmasına devam olunursa, önce belediyece yapı kullanma izni alınması için bir süre verilecektir. Bu süre içerisinde kullanma izni yine alınmazsa, 500 liradan 5000 liraya kadar para cezası belediyece yeniden alınacaktır. Her tekrerde aynı biçimde ilgiliye ceza verilecektir (İK m. 18/1,2).

Yapının teknik ve sağlık denetimi yapılmaksızın işgâl edilmesi (kullanılması, kullandırılması) aynı zamanda Umumî Hıfzısıhha K. m.252 delâletiyle m.302 gereğince cezayı gerektiren bir suçtur (53).

d. Yapının bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir (İK m.18 ve İN m.42). Bundan anlaşılacak olan; yapı kullanma izni alınmadıkça ya da verilmedikçe; yapının bitmiş sayılamıyacağıdır. «Nedeni ne olursa olsun» ruhsat süresi ile birlikte yapı dört yıl içinde bitirilmek gerekir. Yoksa verilen «yapı izni=ruhsat» de hükümsüz kalır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması gerekir (İK m.10). Ruhsat alınırken de yeniden ruhsat harçları ödemek gerekir; bu arada mevzuat yapı koşullarını ağırlaştırmışsa, süresi geçirilmiş bulunan ruhsatın sağladığı kazanılmış hakların tehlikeye düşmesi olasılığı da vardır.

## II. İZİNİN GERİ ALINMASI

«Yapı kullanma izni» nin verilmesi tek yanlı idarî işlemlerden bireysel idarî işlemlere (idarî karar) girer. Yapı kullanma izni ilgili makamca (belediye) hangi usul izlenerek ittihaz edilmişse o usule

(51) Dn. 6D 28.4.1976, 7120/2892, Karahasan, s.859.

(52) Dn. 6D 2.3.1975, 2521/618, ADK., s.110; hangi nedenlerle para cezasının en yüksek miktarına hükmedildiğinin belirtilmesi gerektiğine ilişkin olarak bir diğer karar için bkz.: Dn. 6D 1.10.1975, 4817/4393, ADK., s.111.

(53) Tem. 3CD 20.11.1944, 5290/8066; Tem. 3CD 21.12.1950, 10967/11436, Artukmuç, s.107.

uygun olarak geri alınabilir. Ancak «yapı kullanma izni» ne ilişkin idari bir işlemin geri alınabilmesi için bu idari işlemin İK m.16 ya aykırı olarak verilmiş olması gerekir. Diğer bir deyişle yapıya «ruhsat ve ekleri» ne aykırı olarak ve kullanılmasında teknik ve sağlık bakımlarından sakınca bulunduğu halde yanlışlıkla «yapı kullanma izni» verilmişse; verilen bu izin geri alınabilir (54).

Bunun yanında; kullanma izni için yapılan kontrol sırasında yapıda sağlanan teknik ve sağlığa ilişkin koşullar, iznin verilmesinden sonra, değiştirilebilir ya da tamamen kaldırılabilir. Ya da önceden yapılan sıhhi tesisat, sonradan bozulabilir. Bu durumda yapıya kullanma izni verilmesinden sonra yapının teknik ve sağlık koşullarına uygunluğunu yitirmesi nedeniyle verilen yapı kullanma izninin geri alınacağına ilişkin bir hüküm İK.nda bulunmamaktadır. Buna karşılık bu konuda imar yönetmeliklerinde bir takım müeyyideler öngörülmektedir. Örneğin Ankara Belediyesi İmar Yönetmeliği m.128: «projesine aykırı olarak hangi kısımda tadilat yapılmış ise o kısmın belediye hizmetlerinin kesilmesi gerekeceğini» belirtmektedir.

Şunu belirtmek gerekir ki; «yapı kullanma izni» alınmasından sonra yapıda «ruhsat ve eklerine» aykırı olarak değişiklikler yapılmasını önleyecek bir müeyyidenin İK.nda yer almamış olması bir eksikliktir. İmar yönetmeliklerinde bu konuda düzenlemeler yapılmış olması -uygulamadaki gereksinimleri karşılamakla birlikte!-; genel ilke olarak kanunda düzenlenmeyen bir konunun daha alt düzeyde diğer bir hukuk kuralı ile düzenlenmiş olması müeyyidenin etkinliğini azaltıcı niteliktedir.

Bununla birlikte, bu sorun; -yapıların kullanılmaları sırasında da sürekli olarak denetlenmelerini sağlayabilecek özel bir örgütün kurulmasına değin- toplumun genel yaşam düzeyine bağlı bir «konut kültürü» sorunu olarak kalacaktır. Toplumsal ve iktisadi yaşam düzeyi gelişip yükseldikçe, ihtiyaç ve talepler de daha güç beğenilir nitelik kazanacak ve o zaman konutların teknik ve sağlık koşulları, yasalaştırmaya bile gerek kalmayacak biçimde, geleneklerimize girmiş olacaktır (55).

---

(54) Dn. 6D 19.3.1975, 1793/1627, ADK., s.190; Dn. 6D 19.3.1975, 1792/1628, ADK., s.190-191; Dn. 6D 22.6.1968, 443/1932, Karagözoğlu-Mumbuç, s.274, Maraşlıoğlu vd., s.121; Dn. 6D 20.6.1963, 1907/1905, Maraşlıoğlu vd., s.21; Dn. 6D 17.2.1960, 3949/464, Artukmaç, s.25.

(55) Erkün, s.180.

## B İ B L İ Y O G R A F Y A

- Akipek, J., Gürel : Türk Eşya Hukuku, II. Kitap: Mülkiyet, Ankara, 1971.
- Artukmaç, Sadık : Türk İmar Hukuku, Beşinci Baskı, Ankara, 1979.
- Balta, Tahsin Bekir : İdare Hukukuna Giriş, Ankara, 1970.
- Danıştay Altıncı Daire Kararları, Birinci Kitap (1965-1977), Danıştay Başkanlığı Yayını, Ankara, 1979 (Yazıda kullanılan kısaltılmışı: ADK.,).
- Erkün, Safa, Ş. : İmar Kanunu ve Sistematiik Tefsiri, İstanbul, 1958.
- Erkün, Safa, Ş. : İmar Hukuku Prensipleri, Halk Basımevi, İstanbul, 1959-60.
- Günday, Metin : İdare Hukuku Ders Notları (İdari İşlemler), I. Kitap, İdari Kararlar-Düzenleyici İşlemler (Teksir), Ankara, 1979.
- İmre, Zahit : Doktrinde ve Türk Hukukunda Kusursuz Mesuliyet Halleri, İstanbul, 1949.
- İnan, Ali Naim : Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, Ankara, 1979.
- Karagözoğlu, H. Fevzi - Mumbuç, M. İhsan : Açıklamalı - İctihatlı İmar Kanunu Uygulaması ve Uyuşmazlıkların Çözüm Yolları, Ankara, 1980.
- Karahasan, Mustafa Reşit : İnşaat İmar İhale Hukuku, Üç Cilt, Ankara, 1979.
- Karahasan, Mustafa Reşit : Sorumluluk ve Tazminat Hukuku, Ankara, 1981.
- Köprülü, Bülent - Güngör, Burhan : Notlu, İzahlı, Sistematiik İmar Kanunu ve Alâkalı Mevzuat ve İctihatlar, İstanbul, 1957.
- Maraşlıoğlu, A. Cebbar - Ulusman, H. Nail - Tolon, K. Doğu - Uzun, A. Osman : Açıklamalı - İctihatlı İmar Kanunu ve İlgili Mevzuat (Kanunlar, Tüzükler, Yönetmelikler), Ankara, 1971.
- Oğuzman, M. Kemâl - Seliçi, Özer : Eşya Hukuku, Genişletilmiş 2. Baskı, İstanbul, 1978.
- Saymen, F. Hakkı - Elbir, H. Kemâl : Türk Borçlar Hukuku, I, Umumi Hükümler, Birinci Cilt, İstanbul, 1958.

Saymen, F. Hakkı - Erman, Sahir - Elbir, H. Kemâl : Türk İctihatları  
Külliyatı, İstanbul, 1950, c. II, 1953, c. II.

Tandoğan, Halûk : Türk Mesuliyet Hukuku, Ankara, 1961.

Tandoğan, Halûk : Kusura Dayanmayan Sözleşme Dışı Sorumluluk  
Hukuku, Ankara, 1981.

Tekinay, Selâhattin, S. : Eşya Hukuku, 2. Baskı, İstanbul, 1970/1971

Tekinay, Selâhattin, S. : Borçlar Hukuku, Yeniden İncelenmiş Dör-  
düncü Baskı, İstanbul, 1979.

Tuhr, Andreas : Borçlar Hukuku (Çev.: Cevat Edege), İstanbul, 1953.