

T.C.
BURSA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2020/

KARAR NO : 2020.

DAVACI

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

DAVALI

VEKİLİ : KARACABEY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
: AV.
Karacabey Belediyesi Karacabey/BURSA

DAVANIN KONUSU :

Bursa İli, Karacabey İlçesi, Mahallesi, pafta, parsel sayılı taşınmazda bulunan 7 no'lu bağımsız bölüme ait terasın ruhsat eki projelerine aykırı olarak çatı ile kapatıldığından bahisle, 3194 sayılı Yasa'nın 32. maddesi uyarınca yapının yıkılmasına ilişkin 13.05.2020 gün ve 2020/341 sayılı Belediye Encümeni kararının iptaline karar verilmesi istenilmektedir.

DAVACININ İDDİALARI :

1-Bursa İli, Karacabey İlçesi, Mahallesi, pafta parsel sayılı taşınmazın maliki olduğu, davalı idarece 05.03.2020 günü taşınmazda mühürleme yapıldığı, 18.03.2020 günlü encümen kararıyla fahiş para cezası verildiği, bu işleme karşı Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin E:2020/444 sayılı dosyasında dava açıldığı,

2-Davalı idarece İmar Kanunu'nun 32 ve 42. maddesi uyarınca yapının ruhsata bağlanabilmesi için verilmesi gereken 30 gün süre verilmeden ve 30 gün süre dolmadan verilen para cezasının ve dava konusu yıkım kararının hukuka aykırı olduğu,

3-İmar Kanunu'nun 32 ve 42. maddelerine göre işlem tesis edilebilmesi için ruhsatsız yapının ruhsata bağlanabilme olanağının bulunmaması gerektiği, teras katın çatı olarak kapatılmasının tadilat projesi ile mümkün olduğu, bunun için süre tanınmamasının imar mevzuatına aykırı olduğu,

4-Teras çatının, yapı tanımına girip girmediği tespitinin gerektiği, terasın çatı yapılarak kapatılmasının ruhsat gerektirdiğine dair bir mevzuat hükmünün bulunmadığı iddia edilerek dava konusu işlemin iptaline karar verilmesi istenilmektedir.

DAVALININ SAVUNMASI :

1-Davanın süresinde açılmadığı.

2-Bursa İli, Karacabey İlçesi, Mahallesi, pafta, parsel sayılı taşınmazda bulunan 7 no'lu bağımsız bölüme gııldığında, bağımsız bölüme ait 36,60-m2 ebadındaki terasın ruhsat eki projesine aykırı olarak üzerinin çatı ile kapatıldığı tespit edilerek 05.03.2020 tarihli yapı tatil zaptı düzenlenip mühürleme işleminin yapıldığı,

3-Söz konusu inşai faaliyetin basit bir örtme işlemi olmadığı, ilave kat şeklinde bir yapı olduğu,

4-İdari para cezası uygulanmasına ilişkin encümen kararından sonra yaklaşık iki ay beklendiği, yapı tatil zaptından sonra verilen 30 gün süre de geçmiş olmasına rağmen davacı tarafca aykırılığın giderilmediği gibi yapıya ilişkin ruhsat başvurusunda da bulunulmadığından dava konusu işlemin tesis edildiği, işlemin usul ve yasaya uygun olduğu ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

T.C.
BURSA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2020/

KARAR NO : 2020

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Bursa 3. İdare Mahkemesi'nce davalı idarenin usule yönelik itirazları yerinde görülmediğinden işin esasına geçilerek gereği görüldü:

OLAYLAR :

1-Bursa İli, Karacabey İlçesi, Mahallesi, pafta parsel sayılı, davacı adına kayıtlı taşınmazda bulunan 7 no'lu bağımsız bölüme ait terasın üzerinin ruhsat eki projelerine aykırı olarak çatı ile kapatıldığı 05.03.2020 tarih ve 2020/70 sayılı yapı tespit ve tatil zaptı ile tespit edilmiş, ruhsatsız yapının kaldırılmadığından bahisle, yapının yıkılmasına ilişkin 13.05.2020 tarih ve 2020/341 sayılı işlem tesis edilmiştir.

2-Sözü edilen işlemin iptali istemiyle bakılan dava açılmıştır.

İLGİLİ MEVZUAT :

1-3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde, "Yapı; karada ve suda, daimi ve muvakkat, resmi ve hususi, yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir." şeklinde tanımlanmış olup, 21. maddesinde; bu Kanun'un kapsamına giren bütün yapılar için 26. maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınmasının mecburi olduğu, derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatların ve tamiratların ruhsata tabi olmadığı, 32. maddesinde ise; bu Kanun hükümlerine göre ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar hariç, ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığının ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumunun tespit edileceği, yapının mühürlenerek inşaatın derhal durdurulacağı, durdurma yapı tatil zaptının yapı üzerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılacağı, bu tebligatın bir nüshasının da muhtara bırakılacağı, bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı ruhsata uygun hale getirilirse veya ruhsat alınırsa inşaatın devamına izin verileceği, aksi takdirde ruhsatın iptal edileceği, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan binanın, belediye encümeni veya il idare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılacağı ve masrafinin yapı sahibinden tahsil edileceği kurala bağlanmıştır.

İNCELEME VE GEREKÇE :

1-Dava dosyasının incelenmesinden; Bursa İli, Karacabey İlçesi, Mahallesi, pafta, parsel sayılı, davacı adına kayıtlı taşınmazda bulunan 7 no'lu bağımsız bölüme ait 36,60-m2 ebadındaki terasın üzerinin ruhsat eki projelerine aykırı olarak çatı ile kapatıldığının 05.03.2020 tarih ve 2020/70 sayılı yapı tespit ve tatil zaptı ile tespit edildiği, yapının mühürlendiği, bu tespite istinaden davacının TL idari para cezası ile cezalandırılmasına ilişkin 18.03.2020 tarih ve 2020/271 sayılı encümen kararının alındığı, bu kararın 24.05.2020 tarihinde tebliğ edildiği; akabinde, ruhsatsız yapının kaldırılmadığının tespiti üzerine 13.05.2020 tarih ve 2020/341 sayılı dava konusu encümen kararıyla ruhsatsız yapının yıkımına karar verildiği anlaşılmaktadır.

2-Uyumsuzlukta; davacı tarafından adına kayıtlı bulunan 7 no'lu bağımsız bölüme ait 36,60-m2 ebadındaki terasın üzerinin, ruhsat eki projelerine aykırı olarak çatı ile kapatıldığı 05.03.2020 tarih ve 2020/70 sayılı yapı tespit ve tatil zaptı ile sabit ise de, sözü edilen yapının ruhsata bağlanması için davacıya en çok bir ay sürenin tanınması gerektiği mevzuat ve yerleşik içtihatlar gereği olup gerek

T.C.
BURSA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2020/

KARAR NO : 2020/

yapı tespit ve tatil zaptında ve gerekse encümen kararlarında davacıya bu sürenin tanındığına ve bu hakkın kullanılmasına imkan verildiğine ilişkin bir açıklamanın/bilginin yer almadığı görülmektedir.

3-Bu durumda, ruhsatsız yapının ruhsata bağlanması için davacıya yasal bir aylık süre tanındıktan sonra bu süre zarfında yapının ruhsata bağlanmaması ya da ruhsata uygun hale getirilmemesi üzerine yapının yıkımına dair işlem tesis edilmesi gerekirken, iş bu süre tanınmadan ruhsatsız yapının yıkımına ilişkin tesis edilen dava konusu işlemde hukuka uyarlık bulunmamaktadır.

HÜKÜM :

Açıklanan nedenlerle,

1-Dava konusu işlemin **iptaline**,

2-Aşağıda dökümü yapılan 493,30-TL yargılama giderinin ve karar tarihinde yürürlükte olan A.A.Ü.T. uyarınca belirlenen 2.040,00-TL vekalet ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine,

3-Artan posta ücretinin kararın kesinleşmesinden sonra davacıya iadesine,

4-Kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde İstanbul Bölge İdare Mahkemesi nezdinde istinaf yolu açık olmak üzere, 29/12/2020 tarihinde oyçokluğuyla karar verildi.

BASKAN VEKİLİ

Üye

Üye

YARGILAMA GİDERLERİ :

Başvurma Harcı	:	54,40 TL
Karar Harcı	:	54,40 TL
Y.D. Harçları	:	238,20 TL
Vekalet Harcı	:	7,80 TL
Posta Gideri	:	135,50 TL
Dosya Bedeli	:	3,00 TL
TOPLAM	:	493,30 TL

KARŞI OY :

1-Dava; Bursa İli, Karacabey İlçesi, Mahallesi, pafta, parsel sayılı, davacı adına kayıtlı taşınmazda bulunan 7 no'lu bağımsız bölüme ait 36,60-m2 ebadındaki terasın üzerinin ruhsat eki projelerine aykırı olarak çatı ile kapatıldığından bahisle, 3194 sayılı Yasa'nın 32. maddesi uyarınca yapının yıkılmasına ilişkin 13.05.2020 gün ve 2020/341 sayılı Belediye Encümeni kararının iptaline karar verilmesi istemiyle açılmıştır.

2- Uyuşmazlıkta; Bursa İli, Karacabey İlçesi, Mahallesi, pafta, parsel sayılı, davacı adına kayıtlı taşınmazda bulunan 7 no'lu bağımsız bölüme ait 36,60-m2 ebadındaki

T.C.
BURSA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2020
KARAR NO : 2020/

terasın üzerinin ruhsat eki projelerine aykırı olarak çatı ile kapatıldığıın 05.03.2020 tarih ve 2020/70 sayılı yapı tespit ve tatil zaptı ile tespit edildiği, yapının mühürlendiği, bu tespite istinaden davacının 26-TL idari para cezası ile cezalandırılmasına ilişkin 18.03.2020 tarih ve 2020/271 sayılı encümen kararının alındığı, bu kararın 24.05.2020 tarihinde tebliğ edildiği, ruhsatsız yapının kaldırılmadığının tespiti üzerine 13.05.2020 tarih ve 2020/341 sayılı dava konusu encümen kararıyla ruhsatsız yapının yıkımına karar verildiği anlaşılmaktadır.

3-3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesinde; bu Kanun hükümlerine göre ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar hariç, ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığının ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumunun tespit edileceği, yapının mühürlenerek inşaatın derhal durdurulacağı, durdurma yapı tatil zaptının yapı üzerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılacağı, bu tebligatın bir nüshasının da muhtara bırakılacağı, bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı ruhsata uygun hale getirilirse veya ruhsat alınırsa inşaatın devamına izin verileceği, aksi takdirde ruhsatın iptal edileceği, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan binanın, belediye encümeni veya il idare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılacağı ve masrafinin yapı sahibinden tahsil edileceği kurala bağlanmıştır.

4-Buna göre; davacı tarafından, adına kayıtlı bulunan 7 no'lu bağımsız bölüme ait 36,60-m2 ebadındaki terasın üzerinin ruhsat eki projelerine aykırı olarak çatı ile kapatıldığı, bu hususun 05.03.2020 tarih ve 2020/70 sayılı yapı tespit ve tatil zaptı ile tespit edildiği ve sözü edilen zaptın yapının üzerine asıldığı, zaptın yapıya asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılacağı, bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapının ruhsata uygun hale getirilmesi veya ruhsata bağlanması yukarıya alıntısı yapılan mevzuat gereği olup 05.03.2020 tarih ve 2020/70 sayılı yapı tespit ve tatil zaptının yapı üzerine asıldığı 05.03.2020 tarihinden sonra arada geçen süre zarfında sözü edilen yapının ruhsata bağlanmadığı ve ruhsata uygun hale getirilmediği, söz konusu yapının ruhsata tabi olmayan yapılardan da olmadığı anlaşıldığından, zapta konu yapının yıkımına ilişkin 13.05.2020 gün ve 2020/341 sayılı dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmadığı ve davanın reddine karar verilmesi gerektiği görüşü ile aksi yönde oluşan çoğunluk kararına katılmam mümkün olmamıştır.

R A S K A N V E K İ L İ