

Sn. Mehmet ÖZHASEKİ
T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanı
Ankara

15.01.2018

Konu: İmar Kanunu 5. ve 29. Madde Değişiklikleri

Sayın Bakanım,

Bakanlığınız bünyesinde sektörün önünü açmak ve yaşanan sıkıntıları gidermek adına özverili bir şekilde yapılan mevzuat çalışmalarını takdirle izlemekte olup destekleriniz için sektörümüz adına teşekkürlerimizi iletiriz.

İmar Kanunu'nun 5. ve 29. maddesinde aşağıdaki değişikliklerin yapılması yönündeki görüş ve önerilerimizi dikkatlerinize arz ederiz.

İmar Kanunu'nun 5. Maddesinde "fen adamları" tanımından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

Kazanılmış hak; ortaya çıkması anında hukuka uygun olarak tamamlanmış, kesinleşmiş veya elde edilebilir olmuş ya da bireysel işlemlere konu olmuş böylece kişiye özgü lehte sonuçlar doğurmuş yahut elde edilmesi talep edilebilir olmuş; sonradan hukuk kurallarındaki değişiklik veya işlemin geri alınması ya da mahkeme ile iptal kararı verilmesi gibi nedenlere rağmen, hukuk düzeni tarafından korunma altına alınmış ve kişisel alacak niteliğine dönüşmüş haktır.

GEREKÇE:

Hukuka, hukuk kurallarına ve İdareye güven duygusunu sağlamak ve bu duyguyu korumak için birey, yürürlükteki hukuk sistemi ve hukuk kuralları yoluyla kazandıkları hakların korunacağına ve sahip olduğu hakların kesintiye uğramadan sürekli kullanılabilir halde bulunacağına inanmalıdır. Kişilere özellikle imar ve yapılaşma konusunda mevzuat veya düzenleyici idari işlemlere dayanılarak bireysel idari işlemler ile tanınmış hakların Devlet veya kamu kurumlarından gelen müdahalelerle ortadan kaldırılması halinde, toplumda hukuk güvenliğinden bahsedilemez. Kişinin sahip olduğu hakların korunmasının ve kullanılmasının belirsizlik ve güvensizlik içinde tutulduğunu gören birey, hukuk düzeninin kendisini ve haklarını yeterli şekilde koruduğunu hissedemeyeceğinden, toplum düzeninin iyi ve istikrarlı bir şekilde işlemesinden de söz edilemez. Devlete güvenin ve istikrarın sağlanması ve korunması, kişilerin Hukuk Devletinden beklentilerinden en önemlisidir. Bu sebeple imar ve yapılaşma mevzuatı

veya düzenleyici idari işlemlere dayanılarak yapılan bireysel işlemlerle tanınmış yapı ruhsatı ile yapı ruhsatına bağlı yapılaşma hakları gibi hakların korunması amacıyla kazanılmış hak tanımı metne dahil edilmiştir.

İMAR KANUNU 29. MADDE DEĞİŞİKLİĞİ

İmar Kanunu'nun 29. maddesinin ilk fıkrasının sonundaki "**Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır**" cümlesi kaldırılmıştır.

İmar Kanunu'nun 29. maddesinin son fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"İmar planları kesinleştikten sonra idarece verilen yapı ruhsatı, yapıyı yapmak için kazanılmış hak oluşturur. Yapı ruhsatının geçerlilik süresi içinde imar planları değiştirilmişse veya iptal edilmişse ya da idari işlemlerle yapı ruhsatındaki haklar azaltılmışsa, inşaat mevcut yapı ruhsatına uygun olarak tamamlanır. İmar planlarıyla veya idari işlemlerle yeni tanınan haklardan başvuru halinde yapı ruhsatı sahibi yararlandırılır. Yapı ruhsatının alındığı andaki mevzuata ve imar planlarına uygunluğu, yapı ruhsatı için hukuka uygunluk karinesi oluşturur."

Geçici Madde ..: Kanunun 29. maddesi son fıkrasındaki hükümden Kanun'un yayımı tarihinden önce alınmış inşaat ruhsatları da yararlanır.

GEREKÇE:

İdare tarafından yapılan imar planı değişikliğiyle yapılaşma durumunu değiştiren kararların, yapılaşmada gelineen seviyeyi ve ruhsatla verilmiş yapılaşma hakkını etkilemeyeceği; "**idareye güven**" ve "**idari faaliyetlerde istikrar**" ilkeleri gereği, yapı ruhsatındaki yapılaşma haklarının gerçekleşmesinin gerekeceği açıktır.

Yine idari yargı yeri tarafından imar planlarının iptali yönünde ortaya konulan iradenin, o günün şartları gereği hukuka uygun olarak verilen inşaat ruhsatına ve ortaya çıkan yapıya olumsuz bir etkisinin olmaması İdare Hukuku'nun genel prensipleri açısından doğru bir yorumdur. Ancak düzenleyici idari işlemlerin iptali veya yürütmenin durdurulması kararlarının idari işlemi yapıldığı andan itibaren ortadan kaldırması yani mahkeme kararlarının geriye yürümesi ve buna dayanan yapı ruhsatı veya yapı kullanma ruhsatını etkileme olasılığı yukarıdaki olumlu yorumu zayıflatmaktadır. Bir düzenleyici işleme dayanılarak tesis edilmiş birel işlemin (inşaat ruhsatı ile verilmiş olan yapılaşma hakkının), dayanak imar planı iptal edildi diye doğrudan hükümsüz hale gelmesi veya iptal tehlikesi ile karşılaşması inşaat uygulamaları açısından hayati sakıncalar oluşturmaktadır.

Yine yönetmelik veya genelge gibi düzenleyici idari işlemlerden veya ilgili idareden kaynaklanan bireysel işlemlerden mevcut yapı ruhsatının etkilenmemesi idari işlemlerin geriye yürümezliği ve kazanılmış hak ilkeleri sonucudur.

Mevcut imar mevzuatı kapsamında çevre düzeni planıyla başlayan süreçte, nazım imar planı, uygulama imar planı, parselasyon uygulaması, imar durum belgesi ve inşaat ruhsatı düzenlenmesi şeklinde, birbirini teyit eden idari işlemlere güvenerek Devlet'ten inşaat ruhsatı

ruhsatı olarak inşai faaliyete başlayan kişilerin, kanaatimizce inşaat ruhsatı ile elde etmiş olduğu yapılaşma hakkının gerçekleşmesini isteme ve bekleme haklarının bulunması gerekir. Aksi takdirde, hiç kimse inşaat yapmaya cesaret edemeyecektir. Yapı ruhsatına dayanan yapı yapma hakkının geriye dönük olarak verilen idari işlemler ya da yargı kararı nedeniyle, "hukuki dayanağı ortadan kalktı" denilerek korunmaması, mülkiyet hakkının özüne dokunan ve zarar veren bir yaklaşım olacaktır.

Bu yüzden değişiklik metninde inşaat ruhsatına bağlı yapı yapma hakkı kazanılmış hak olarak kabul edilmiş ve idarenin imar planı değişikliği ile yargının imar planı iptalinden yahut Yönetmelik değişikliğinden etkilenmeden inşaatı ruhsata uygun tamamlama hakkı verilmiştir.

İnşaat ruhsatı ve eki projesiyle verilmiş olan yapılaşma hakkını, dayanağı olan Yönetmeliğin ya da imar planının değişikliği veya imar planının mahkemece iptali ile geriye etkili olarak yok saymak, milli servetin yok olmasına neden olacağı gibi İdareye olan güveni sarsacak, yerli ve yabancı yatırımcıları ve bireyleri inşaat yapımından vazgeçirecektir. İmar planlarının ya da ilgili Yönetmeliklerin değişikliği halinde, kamu yararı ve hizmetin yürütülmesi engellenmeden, bireylerin elde etmiş olduğu haklarının korunması gelişmiş ülkelerdeki ve AB ülkelerindeki Hukuk'un gereğidir. Bu nedenle İdare Hukuku'nun temel ilkelerinden biri olan kazanılmış hakların ve bu doğrultuda inşaat ruhsatı ile verilmiş olan yapılaşma hakkının idari idari işlemlerdeki veya imar planı değişikliklerinden ya da yargı yoluyla imar planı iptallerinden etkilenmeden korunması gereklidir.

İmar planları ile yönetmelikler gibi düzenleyici işlemler sonucu ilgililere yeni tanınan haklardan başvuru halinde hak sahiplerinin yararlanması Hukuk'un temel ilkelerindedir. Ancak verilen idari kararlarla ilgili idarelerin bu yeni lehe durumları sınırlamaya çalışması da sıklıkla gözlemlendiğinden konuya ilişkin düzenleme yeni getirilecek yapılaşma hakları açısından metne dahil edilmiştir.

İdari işlemlerin hukuka uygunluğu, işlemin yapıldığı andaki hukuki duruma göre değerlendirilmelidir. Eğer idari işlem yapıldığı tarihte hukuka uygun ise, işlemin mevzuattaki değişiklik ya da yargı kararı sonucu hukuka aykırı hale gelmesi, o işlemin iptalini gerektirmez. Bu yüzden o andaki imar planlarına göre verilen yapı ruhsatının hukuka uygunluk karinesi metne dahil edilmiştir.

Saygılarımızla arz ederiz.

Doç. Dr. Feyzullah YETGİN

GYODER
Yönetim Kurulu Başkanı



Nazmi DURBAKAYIM

İNDER
Yönetim Kurulu Başkanı



Z. Altan ELMAS

KONUTDER
Yönetim Kurulu Başkanı

