

ANONİMLEŞTİRİLMİŞ MAHKEME KARARI

Alev Acar Hukuk Bürosu - İnternet Sitesi Yayım Nüshası

Başkan ve üyelerin ad-soyadları ile sicil numaraları kaldırılmıştır.

T.C.

MUĞLA

2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2023/1626

KARAR NO : 2024/46

DAVACI : [DAVACI ŞİRKET]

VEKİLİ : AV. ALEV ACAR

DAVALI : BODRUM BELEDİYE BAŞKANLIĞI

VEKİLİ : DAVALI VEKİLİ

DAVANIN ÖZETİ : Muğla ili, Bodrum ilçesi, Gümbet (Eskiçeşme) Mahallesi, Mister Hadi Sokak, No:7 adresinde, 899 ada, 1 parsel, B blok, zemin kat, 3 numaralı bağımsız bölümde kayıtlı taşınmaz üzerinde davacı şirket tarafından yapı ruhsatı eki onaylı mimari projesine aykırı imalatlar yapıldığından bahisle 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42/2. maddesi uyarınca toplam 281.337,28-TL idari para cezası verilmesine ilişkin Bodrum Belediye Encümeninin 14/03/2023 tarih ve 2023/1324 sayılı kararının ve anılan karara istinaden düzenlenen 02/05/2023 tarih ve 234880 sayılı ceza ihbarnamesinin; uyuşmazlığa neden olan imar mevzuatına aykırılığın şirket tarafından yapılmadığı, dolayısıyla söz konusu imar mevzuatına aykırılıktan dolayı para cezasına ilişkin encümen kararının suç ve cezaların şahsiliği ilkesine aykırı olduğu, taşınmazın yapı iskan ruhsatının bulunduğu, encümen kararında mimari projeye aykırılığın somut olarak ortaya konulamadığı ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Dava konusu işlemin yetki, sebep, şekil, konu ve amaç unsurları bakımından hukuka uygun olduğu, söz konusu imalatların ruhsat gerektiren yeni yapı olmasına karşın yapı ruhsatı eki onaylı mimari projesine aykırı olduğu, davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Muğla 2. İdare Mahkemesince, dava dosyası incelenerek işin gereği görüldü:

3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Kapsam" başlıklı 2'nci maddesinde, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapıların bu Kanun hükümlerine tabi oldukları belirtilmiştir; "Tanımlar" başlıklı 5'inci maddesinde, yapı, 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 olarak tanımlanmış; "Yapı Ruhsatı" başlıklı 21'inci maddesinde, bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 27'nci maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınmasının mecburi olduğu hükümlerine yer verilmiştir; dava konusu işlemlerin tesis edildiği tarihlerde yürürlükte bulunan hâliyle 32'nci maddesinde, "Bu Kanun hükümlerine göre; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine veya ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılarda projelerine ve ilgili mevzuatına aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur. Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebligatın bir nüshası da muhtara bırakılır. Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mühürün kaldırılmasını ister. Ruhsata aykırılık olan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu, inceleme sonunda anlaşılırsa, mühür, belediye veya valilikçe kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir. Aksi takdirde, ruhsat iptal edilir, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan bina, belediye encümeni veya il idare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılır ve masrafı yapı sahibinden tahsil edilir. İdare tarafından ruhsata bağlanamayacağı veya aykırılıkların giderilemeyeceği tespit edilen yapıların ruhsatı üçüncü fıkrada düzenlenen bir aylık süre beklenmeden iptal edilir ve mevzuata aykırı imalatlar hakkında beşinci fıkra hükümleri uygulanır.

" hükmü; 42'nci maddesinin 1'inci fıkrasında, "Bu maddede belirtilen ve imar mevzuatına aykırılık teşkil eden fiil ve hallerin tespit edildiği tarihten itibaren on iş günü içinde ilgili idare encümenince sorumlular hakkında, üstlenilen her bir sorumluluk için ayrı ayrı olarak bu maddede belirtilen idari müeyyideler uygulanır." hükmü; 2'nci fıkrasında, "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, beşyüz Türk Lirasından az olmamak üzere, aşağıdaki şekilde hesaplanan idari para cezaları uygulanır:

a) Bakanlıkça belirlenen yapı sınıflarına ve gruplarına göre yapının inşaat alanı üzerinden hesaplanmak üzere, mevzuata aykırılığın her bir metrekaresi için; 1) I. sınıf A grubu yapılara üç, B grubu yapılara beş Türk Lirası, 2) II. sınıf A grubu yapılara sekiz, B grubu yapılara onbir Türk Lirası, 3) III. sınıf A grubu yapılara onsekiz, B grubu yapılara yirmi Türk Lirası, 4) IV. sınıf A grubu yapılara yirmiüç, B grubu yapılara yirmibeş, C grubu yapılara otuzbir Türk Lirası, 5) V. sınıf A grubu yapılara otuzsekiz, B grubu yapılara kırkaltı, C grubu yapılara elliiki, D grubu yapılara altmışüç Türk Lirası, idari para cezası verilir. Bu miktarlar her takvim yılı başından geçerli olmak üzere o yıl için 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında bir Türk Lirasının küsuru da dikkate alınmak suretiyle artırılarak uygulanır. (...) c) (a) ve (b) bentlerine göre cezalandırmayı gerektiren aykırılığa konu yapı; (...) 5) Uygulama imar planı bulunan bir alanda yapılmış ise cezanın % 20'si, (...) 10) Yapı kullanma izin belgesi alınmış olmakla birlikte, ruhsat alınmaksızın yeni inşaat faaliyete konu ise cezanın % 100'ü, (...) 12) İnşaat faaliyetleri tamamlanmış ve kullanılıyor ise cezanın % 20'si, (...) (a) ve (b) bentlerinde belirtilen şekilde tespit edilen para cezalarının miktarına göre ayrı ayrı hesap edilerek ilave olunur. Para cezalarına konu olan alanın hesaplanmasında, aykırılıktan etkilenen alan dikkate alınır." ç) (Ek:25/3/2020-7226/39 md.) Bu fıkra uyarınca idari para cezası verilmesini gerektiren aykırılığa konu alan ile bu alanın bulunduğu arsa veya arazinin emlak vergisine esas asgari metrekaresi birim değerinin çarpımı ile bulunan bedel kadar idari para cezası yukarıdaki bentlere göre verilen para cezalarına ayrıca ilave edilir. Bu fıkraya göre verilen idari para cezasının ilgisine tebliğinden itibaren bir ay içinde aykırılığın giderilmesi ve yapının mevzuata uygun hale getirilmesi halinde bu bent uyarınca ilave edilen para cezası tahsil edilmez." hükmü yer almaktadır. Dava dosyanın incelenmesinden; davalı idare görevlilerince yapılan denetimde, Muğla ili, Bodrum ilçesi, Gümbet (Eskiçeşme) Mahallesi, Mister Hadi Sokak, No:7 adresinde, 899 ada, 1 parsel, B blok, 3 numaralı bağımsız bölümde yapı ruhsatı ve onaylı mimari projesine aykırı olarak bodrum katın fonksiyon değişikliği yapılarak konut kullanımına dönüştürüldüğü tespit edilerek söz konusu yapının 23/01/2023 tarihli yapı tatil zaptı ile mühürlendiği, konunun encümene havalesi üzerine Bodrum Belediye Encümeninin 14/03/2023 tarih ve 2023/1324 sayılı kararı ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42'nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca davacıya 281.337,28-TL idari para cezası verildiği, söz konusu karara istinaden 02/05/2023 tarih ve 234880 sayılı ceza ihbarnamesi düzenlenerek kararla birlikte davacıya tebliğ edilmesi üzerine de bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Yukarıda yer verilen yasal düzenlemelerden de anlaşılacağı üzere; ruhsat alınmadan veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılan yapıların tespitine ilişkin olarak düzenlenecek yapı tatil zaptında, aykırılıkların ölçüleri ile birlikte somut ve ayrıntılı olarak belirtilerek yapı ya da yapıların o anki durumlarının tespit edilmesi, ruhsatsız veya ruhsata aykırı imalatların mühürlenerek durdurulması ve yapı tatil zaptının yapı yerine asılmak suretiyle yapı sahibine tebliğ edilmesi, tebligatın bir nüshasının muhtara bırakılması gerektiği, ruhsatsız ya da ruhsat ve eklerine aykırı yapı veya yapılar hakkında kanunda öngörülen yıkım ve para cezasına yönelik yaptırımların uygulanabilmesi için de öncelikle ihtilaf konusu imalatların ilgili fen elemanları tarafından açık ve tereddüte yer bırakmayacak şekilde saptanarak usule uygun şekilde düzenlenecek bir tutanağa bağlanmasının zorunlu bulunduğu açıktır.

Bu bağlamda ilgililerin idarelerce tesis edilen işlemler hakkında yasal haklarını tam ve sağlıklı biçimde kullanabilmeleri bakımından; imara aykırılıkların tespitine dair yapı tatil zabıtlarının 3194 sayılı Yasa'da belirlenen esaslara ve usullere uygun biçimde düzenlenmesi gerekmektedir.

Olayda, dava dosyasında bulunan bilgi, belge ve görsellerin birlikte tetkikinden; uyuşmazlık konusu encümen kararına esas yapı tatil zaptının davalı idare ilgili teknik personelince düzenlendiği görülmekle birlikte 23/01/2023 tarihinde davalı idare personelince mahallinde yapılan denetimde uyuşmazlık konusu yapıda, yapı ruhsatı ve onaylı mimari projesine aykırı olarak bodrum katın fonksiyon değişikliği yapılarak konut kullanımına dönüştürüldüğü iddia edilmesine karşın; dava konusu işleme dayanak alınan yapı tatil zaptında, mühürlenmiş alan olarak belirtilen kısma ilişkin ölçülerin verilmediği, bu nedenle aykırılıktan etkilenen alanın hesap denetiminin yapılamadığı, ölçü verilen ve ilave kapalı alan olarak gösterilen yerin aykırılıktan etkilenen toplam alana dahil edilip edilmediğinin anlaşılamadığı, yine fonksiyon değişikliğinin ne suretle gerçekleştirildiği, fonksiyon değişikliğini teminen alanda fiziki değişiklik yapıp yapılmadığı, yapı (bölme duvarı, kapı vb.) inşa edilip edilmediği, başka bir deyişle

fonksiyon değişikliğini sağlamak amacıyla yapı ruhsatı eki onaylı mimari projeye aykırı olacak biçimde imalat yapıp yapılmadığı hususunda herhangi bir açıklamaya yer verilmediği, dolayısıyla uyumsuzluk konusu alanda mevcut olduğu ileri sürülen aykırılıkların herhangi bir tereddüte meydan vermeyecek biçimde açıkça gösterilmediği, yapı tatil zaptının 3194 sayılı Kanunun 32.maddesinde düzenleme altına alınan unsurları ihtiva etmediği ve usulüne uygun olarak düzenlenmiş bir "yapı tatil zaptı" olarak kabulüne hukuken imkan bulunmadığı anlaşıldığından; hukuka uygun bulunmadığı açık olan yapı tatil zaptına dayalı olarak tesis edildiği açık bulunan dava konusu encümen kararında ve bu encümen kararıyla verilen para cezasının tahsili amacıyla düzenlenen ceza ihbarnamesinde hukuka uyarlık olmadığı sonuç ve kanaatine varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle; dava konusu işlemin iptaline, aşağıda dökümü yapılan 1.101,10.-TL yargılama gideri ile işbu kararın verildiği tarihte yürürlükte bulunan Avukatlık Asgarî Ücret Tarifesi uyarınca takdir olunan 10.500,00-TL maktu vekâlet ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, artan gider avansının talep edilmesi hâlinde derhâl, talep edilmemesi hâlindeyse hükmün kesinleşmesinden sonra re'sen davacıya iadesine, işbu kararın taraflara tebliğine, tebliği izleyen günden itibaren 30 gün içinde (Mahkememize verilecek dilekçeyle) İzmir Bölge İdare Mahkemesine istinaf kanun yolu açık olmak üzere,12/01/2024 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.

Başkan

[İSİM VE SİCİL BİLGİSİ KALDIRILMIşTIR]

Üye

[İSİM VE SİCİL BİLGİSİ KALDIRILMIşTIR]

Üye

[İSİM VE SİCİL BİLGİSİ KALDIRILMIşTIR]

YARGILAMA GİDERLERİ :

Başvurma Harcı :

269,80 TL

Karar Harcı :

269,80 TL

Y.D. Harcı :

444,60 TL

Vekalet Harcı :

38,40 TL

Posta Gideri :

78,50 TL

TOPLAM :

1.101,10 TL