

T.C.

DANIŞTAY

ALTINCI DAİRE

EsasNo: 2012/1904

Karar No: 2013/6299

Danıştay Altıncı Dairesinin kapanan kadastral yollara ilişkin yerleşik kararları: kapanan kadastral yolların ilgili idare adına tescil edilmemesini değil, tescil edildikten sonra parselasyon işlemi kapsamında, kadastral durumda, kadastral sahadaki kullanım amacına koşut olarak, düzenleme sınırı içerisindeki umumi hizmet alanları için kullanılmasını; eğer umumi hizmet alanlarından, idarenin elde ettiği taşınmaz daha fazla ise ancak o zaman Anayasa Mahkemesi kararına yansıyan ihtimaller doğrultusunda kullanılabileceği, bunun dışında özel hukuk rejimi çerçevesinde kullanılması konusunda takdir yetkisinin bulunmadığı hakkında.

**Temyiz Eden (Davalı)** : X

**Karşı Taraf(Davacı)** : X

**İstemin Özeti** : Çorum İdare Mahkemesinin 28/11/2011 günlü, E:2009/49, K:2011/866 sayılı kararının usul ve yasaya aykırı olduğu ileri sürülerek bozulması istenilmektedir.

**Savunmanın Özeti** : Temyiz edilen kararda bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından, usul ve kanuna uygun olan kararın onanması gerektiği savunulmaktadır.

**Danıştay Tetkik Hakimi** : X

**Düşüncesi** : Temyiz isteminin reddi ile mahkeme kararının onanması gerektiği düşünülmektedir.

#### TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Danıştay Altıncı Dairesince Tetkik Hakiminin açıklamaları dinlendikten ve dosyadaki belgeler incelendikten sonra işin gereği görüldü:

Dava, Çorum İli, İskilip İlçesi, Bahabey Mahallesi, 46 pafta, 574 ada, 141 parsel sayılı taşınmaza yönelik olarak 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca yapılan parselasyon işleminin kabulüne ilişkin belediye encümeninin 28.09.1999 günlü, 290 sayılı kararının iptali istemiyle açılmış; İdare Mahkemesince, Danıştay Altıncı Dairesinin 30.05.2008 günlü, E:2006/2856, K:2008/3519 sayılı bozma kararı uyarınca yerinde yeniden yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi üzerine düzenlenen 02.11.2011 ve 12.08.2010 günlü raporları ile dosyada yer alan bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesinden, düzenlemeye alınan 574 ada, 155, 163, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 177, 178, 179, 180, 181, 199, 200, 205, 207, 208, 209, 210, 211 ve 212 sayılı parsellerden düzenleme ortaklık payı ve kamu ortaklık payının alınmadığı dikkate alındığında belirtilen parseller hariç düzenlemeye giren diğer parsellerden fazladan düzenleme ortaklık payı ve kamu ortaklık payı kesilmesine neden olduğu, yine kadastral yolların belediye adına parsel ihdas edilmeleri (243 ve 244 sayılı parseller) sonucunda, söz konusu yolların düzenleme ortaklık payından düşülmeyerek düzenlemeye giren parsellerden fazladan düzenleme ortaklık payı kesilmesine neden olduğu, tesis edilen dava konusu parselasyon işleminde hukuka uyarlık görülmediğinin anlaşıldığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiş; bu karar davalı idare vekili tarafından temyiz edilmiştir.

T.C.

DANIŞTAY

ALTINCI DAİRE

EsasNo: 2012/1904

Karar No: 2013/6299

**Uyuşmazlığa konu parselasyon işleminde, kadastral yolların belediye adına parsel ihdas edilmesi sonucunda, kapanan kadastral yolların düzenleme ortaklık payından düşülmeyerek düzenlemeye giren parsellerden fazladan düzenleme ortaklık payı kesilmesi yoluna başvurulduğu görüldüğünden, bu konunun yasal düzenlemeler, bu yasal düzenlemeler hakkında verilen Anayasa Mahkemesi kararları ile Danıştay Altıncı Dairesinin bu konudaki kararlarının birlikte irdelenmesi gerekmektedir.**

3194 sayılı İmar Kanununun Arazi ve arsa düzenlemesi başlıklı 18. maddesinde: "İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

*Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez.*

(Değişik üçüncü fıkra: 3/12/2003-5006/1 md.) Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.

Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır.

Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halindedüzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.

Bu fıkra hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez.

Bu düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenleme ortaklık payı alınanlarından, bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınmaz." kuralları yer almıştır.

İmar Kanununun 18. maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile ilgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin (bundan sonra Yönetmelik olarak anılacaktır) "Tanımlar" başlıklı 4. maddesinin (a) bendinde düzenleme sahasının, sınırı tespit edilerek düzenlenmesine karar verilen saha olduğu; aynı maddenin (b) bendinde, düzenleme sınırının, düzenlenecek imar adalarının imar planına göre yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami ve karakol yerlerini çevreleyen sınır olduğu; 5. maddesinde ise, belediye ve mücavir alansınırları içinde belediyelerin, belediye encümen kararı ile; dışında valiliklerin, il idare kurulu kararı ile; 5 yıllık imar programlarında öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, yeterli miktarda arsayı, konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tesbit etmek ve uygulamasını yapmak mecburiyetinde oldukları, konut yapımına hazır arsa sayısının, bir önceki yıl verilen inşaat ruhsatından az olmamasına dikkat edileceği, belirlenen düzenleme sahasının bir müstakil imar adasından daha küçük olamayacağı, ancak, imar adasının büyük bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması

T.C.

DANIŞTAY

ALTINCI DAİRE

EsasNo: 2012/1904

Karar No: 2013/6299

nedeniyle, yeniden düzenlemesine ihtiyaç bulunmaması ve diğer kısmında bir kaç taşınmaz malın tevhid ve ifraz yoluyla imar planı ve imar mevzuatına uygun imar parsellerinin elde edilmesinin mümkün olduğu hallerde, adanın geri kalan kadastro parsellerinin müstakil bir imar düzenlemesine konu teşkil edebileceği, düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde İmar Kanununun 18. maddesi hükmünün tatbiki mümkün olmayan hallerde, müstakil inşaata elverişli olan kadastro parsellerine plana göre inşaat ruhsatı verileceği; aynı yönetmeliğin 10/a maddesinde, düzenleme ile oluşacak imar parsellerinin mümkün merteye aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisinin sağlanacağı kuralı, aynı madde (b) bendinde de plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesinin sağlanacağı yolunda kurallar getirilmiştir.

Anılan Yasa ve Yönetmelik kurallarının birlikte değerlendirilmesinden, parselasyon işlemiyle amaçlanan; imar planı, plan raporu ve imar yönetmeliği hükümlerine göre imar adasının tüm biçim ve boyutu, yapı düzeni, inşaat yaklaşma sınırı ve bahçe mesafeleri, yapı yüksekliği ve derinliği, yerleşme yoğunluğu, taban alanı ve kat alanı katsayısı, arazinin kullanma şekli, mülksınırları, mevcut yapıların durumu göz önüne alınmak suretiyle üzerinde yapı yapmaya elverişli imar parseli oluşturulması ve yol, yeşil alan gibi kamu alanlarının imar parsellerinde oluşan değer artışı karşılığında düzenlemeye giren parsel maliklerinden bedelsiz olarak alınarak kamunun eline geçmesini sağlamaktır.

*3194 sayılı Yasanın 18. maddesinin ikinci fıkrasının iptali istemiyle itiraz yoluyla Anayasa Mahkemesine yapılan başvuru, anılan Mahkemenin 21.06.1990 günlü, E:1990/7, K:1990/11 sayılı kararı ile reddedilmiştir.*

Bu kararda; 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinin öngörüsü olan, arazi ve arsa düzenlemesi sonucu taşınmazın esas yüzölçümünden düşülen "düzenleme ortaklık payı"nın, bir kamu hizmeti nedeniyle artan değer karşılığında, düzenlemeye tabi tutulan bölgenin gereksinimi olan hizmet ve tesisler için kullanılması kuralı Anayasa Mahkemesi tarafından; şehirlerimizde imar girişimlerinin başlamasıyla, taşınmazlarda meydana gelecek değer artışı gözönüne alındığında, sözü edilen kuralın öngördüğü oranın demokratik toplum düzeninin gereklerine ters düşmediği; yerleşim birimlerinin iyileştirilmesi sonucunda, ulaşmasını öngördüğü düzeyin, toplum yaşamı yönünden önem taşıyan kamu yararı, kamu düzeni ve hukuk devleti kurumlarının iyi işlemesi ve sosyal yarar sağlama, ekonomik ve sosyal dengeyi eşitlik ilkesi gereği oluşturma gibi haklı ve doğru bir amaca yönelik bulunduğu, içeriği bakımından mülkiyet hakkının özüne dokunmadığı, Anayasanın özüne ve sözüne uygun türde kamulaştırma dışında kendine özgü bir sınırlama getirdiğini kabul ettiği; yapı yapma dahil, kendisine tahsis edilen ve denkliği gözetilen taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunma hakkını kullanabilen malikin, kamulaştırma dışındaki uygulama ile mülkiyet hakkının özüne dokunulmadığından bu kuralla getirilen sınırlamanın demokratik toplum düzeninin gereklerine aykırı olmadığı; işlem konusu taşınmazdan "düzenleme ortaklık payı" olarak ayrılan yerleri, şehirleşme için gerekli olan genel hizmetlerde kullanmaya yetkili kıldığı, öngörülen koşullarla yönetimin bu yetkisini kötüye kullanmasını önlenmek istediği; kamu yararı nedeniyle ve dengeli biçimde sınırlama sonucu, değerlendirilen yeni yerinde yapılanma hakkını kullanabilecek olan malikin mülkiyet hakkının özüne dokunulduğundan söz edilemeyeceğinden, mülkiyet hakkını, Anayasanın 13. maddesinin 2. fıkrasına uygun biçimde sınırladığı gerekçelerine yer vererek Anayasaya aykırı görülmemektedir.

**Bu aşamada, uyuşmazlıkta "düzenleme ortaklık payı" dışında, görülen davanın incelemesi sırasında, 3194 sayılı Yasanın 18. maddesinin uygulaması ile kapanan yol parçalarının davalı Belediye adına tescil edilmesine dayanak oluşturan 2644 sayılı Tapu**

T.C.

DANIŞTAY

ALTINCI DAİRE

EsasNo: 2012/1904

Karar No: 2013/6299

**Kanununun 21. maddesinin ele alınması gerekmektedir.**

2644 sayılı Yasanın anılan maddesinde; "Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlaları köy veya belediye namına tescil olunur." kuralı yer almaktadır.

Bu maddenin iptali istemiyle itiraz yoluyla Anayasa Mahkemesine yapılan başvuru, anılan Mahkemenin 12.01.2012 günlü, E:2011/23, K:2012/3 sayılı karar ile reddedilmiştir. Bu kararın gerekçesi aşağıdaki gibidir:

"2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21. maddesi köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlalarının köy veya belediye namına tescil olunmasını öngörmektedir. Bu hüküm gereğince plan değişikliği ya da benzeri nedenlerle bir yolun kapanması ya da bazı bölümlerinin yol olmaktan çıkarılması durumunda bu şekilde açığa çıkan taşınmazların belediye ya da köy sınırları içinde bulunması halinde bu tüzelkişilikler adına tescil edilmesi gerekmektedir.

Anayasa'nın 2. maddesinde düzenlenen hukuk devleti ilkesi, keyfi yönetimin karşıtı olarak devletin hukuka bağlılığını ifade eder. Buna göre devlet yetkisi kullanan tüm organların eylem ve işlemlerinin hukuka uygun olması, işlemlerin hukuka uygunluğunun yargısal yollarla denetlenebilmesi ve devletin tüm faaliyetlerinde bireylerin temel hak ve özgürlüklerine saygı göstermesi gerekir.

Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkı birey özgürlüğü ile doğrudan ilgili olup, bireye emeğinin karşılığına sahip olma ve geleceğe yönelik planlar yapma olanağı tanıyan temel bir haktır. Devlet mülkiyet hakkına ancak kamu yararı amacıyla ve kanuna uygun olarak müdahale edebilir.

Hukukumuzda, yollar kamu yararına tahsis edilmiş orta malı niteliğinde olup kamu mallarının tâbi olduğu hukuki rejime bağlıdırlar. Yollar zamanaşımı yoluyla kazanılamazlar, hacedilemezler ve yolların tapu siciline kaydı gerekmez. Sadece ölçümü yapılarak haritalarında gösterilmekle yetinilir.

Yollar zaman içinde gelişen ihtiyaçlara bağlı olarak imar planlarında değişiklik yapılması suretiyle kapatılabileceği gibi bazı yol parçalarının açığa çıkması da ihtimal dâhilindedir. Kapanan ya da açığa çıkan yol veya yol parçaları kamu malı niteliğini kaybederek idarenin özel malı haline geleceğinden kamu mallarına ilişkin koruma ortadan kalkar. Bu nedenle **itiraz konusu kural böylece açığa çıkan taşınmazların tapu sicilinin sağladığı güvenceden yararlanabilmesi için tapu siciline tescilini öngörmektedir.** İdare yeni bir kararla bu taşınmazları kamu yararına tahsis ederek kamu malına da dönüştürebilir. Aynı şekilde İmar Kanununun 18. maddesi gereği parsellerin yeniden düzenlenmesinde eski yol parçalarını özel kişilerin arsaları ile birleştirebilir. Eğer yeniden kamu yararına tahsis edilmezse, idare özel hukuk rejimi çerçevesinde bu mallara tasarruf eder, gerekirse satabilir.

Kamu mallarının ve idarenin özel mallarının tabi olduğu hukuki rejim mevzuatımızda ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. *İdarenin keyfi uygulamalara sapsması halinde buna karşı adli ve idari yargıda dava açma yolları açıktır. Bu nedenle itiraz konusu kuralın keyfiliğe yol açacak bir düzenleme olduğu söylenemez.*

Diğer taraftan kamu malları devletin mülkiyeti altındadır. İtiraz yoluna başvuran mahkeme her ne kadar yolların kaynağı itibariyle özel mülkiyet konusu taşınmaz olma ihtimalini dikkate alarak malik tarafından rızaen yola terk edilen alanların idarenin bir kararı ile yol olmaktan çıkarılarak idarenin özel malı haline getirilmesinin Anayasanın 35. maddesine aykırılık oluşturduğunu ileri sürmüşse de, yollar kaynağı itibariyle özel mülkiyetteki taşınmazlara dayansa bile bunlar çeşitli usullerle kamu malı haline getirilmiş olabilirler. **Kamulaştırma, düzenleme ortaklık payı ayrılması gibi usuller özel mülkiyetteki taşınmazların yol yapılmasında başvurulacak temel usullerdir.**

T.C.

DANIŞTAY

ALTINCI DAİRE

EsasNo: 2012/1904

Karar No: 2013/6299

Bu hallerde malik taşınmazın karşılığını ya kamulaştırma bedeli, tazminat ya da geri kalan taşınmazlarının değer artışı yoluyla elde etmiş ve taşınmazın mülkiyeti kamuya geçmiştir. Malikin rızasıyla yola terk etmesi de kaynaklardan birisi olmakla birlikte bu durumda bir bağışlama söz konusu olup hukukumuzda bağışlamanın şarta bağlı olarak yapılması mümkündür. Eğer malik bağışladığı taşınmazın yol dışında başka bir amaç için kullanılmasını istemiyorsa şarta bağlı bağışlama yapma imkânına sahiptir. Bu yönüyle itiraz konusu kuralın mülkiyet hakkına müdahale teşkil ettiği söylenemez."

**2644 sayılı Tapu Kanununun 21. maddesi ile bu maddenin iptali isteminin reddine ilişkin Anayasa Mahkemesince verilen kararın irdelenebilmesi için; öncelikle 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca yapılacak parselasyon işleminin değerlendirilmesi gerekmektedir:**

3194 sayılı Yasanın 18. maddesine göre yapılacak arazi ve arsa düzenlemesinin bir alanda uygulanabilmesinin ön koşulunu, bu Yasa uyarınca onaylanarak yürürlüğe konulmuş uygulama imar planının bulunması oluşturmaktadır.

İmar Kanununun 10. maddesi belediyelere; imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı tatbik etmek üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlamak görevi vermiş;. Yönetmeliğin 5. maddesi de, 5 yıllık imar programlarında öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, yeterli miktarda arsayı, konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahaslarını tesbit etmek ve uygulamasını yapmak mecburiyeti getirmiştir.

Parselasyon işlemi, imar planının araziye uygulaması işlemi olup, bu çerçevede Yönetmeliğin 4/n maddesinde; "Parselasyon Planı: İmar planının araziye uygulamasından sonra yapılacak röleve ölçülerine göre boyut değiştirmeyen paftalar üzerine çizilen, kesin parselasyon durumunu gösteren ve tapuya tescil işlemlerine esas alınan plandır." şeklinde tanımlanmıştır.

Parselasyon işlemi için öncelikle düzenleme sahasının tespit edilmesi gerekmektedir. Yönetmeliğin 4/a-b maddesindeki Düzenleme Sahası ve Düzenleme Sınırı tanımlarına yukarıda yer verilmiş; 4/h maddesinde, bir düzenleme sahasında yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha gibi *umumi hizmetlere* ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami, karakol yerleri ve ilgili tesisler için ayrılan alanların tümünü Umumi Hizmetlere Ayrılan Miktar olarak nitelendirilmiştir.

Düzenleme Ortaklık Payı ise Yönetmeliğin 4/c maddesinde; düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami, karakol yerleri ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden %40'a kadar düşülebilen miktar ve/veya zorunlu hallerde malikin muvafakatı ile tesbit edilen karşılığı bedel olarak belirtilmiştir.

#### **Bu açıklamalar ışığında;**

Uygulama imar planı kapsamında düzenleme sahasında tesbit edilen bölge içerisindeki umumi hizmetlere ayrılan alanların toplam yüzölçümü, düzenleme ortaklık payı miktarını oluşturmakta olup; bu saha içindeki düzenleme ortaklık payı miktarının kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçümü miktarına oranlanması ile düzenleme ortaklık payı oranı hesaplanmakta, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden eşit oranda alınmaktadır.

3194 sayılı Yasanın 18. maddesi ile Yönetmelik, **ilgili idareye bu oranın tespit ile maliklerinden alınması konusunda takdir hakkı tanımamakta**; imar planında umumi hizmetlere ayrılan alanların ancak düzenleme ortaklık payı için kullanılması, başka maksatlarla kullanılmaması

T.C.

DANIŞTAY

ALTINCI DAİRE

EsasNo: 2012/1904

Karar No: 2013/6299

zorunluluğunu getirmektedir. "Düzenleme ortaklık payı" alınmasının Anayasaya aykırılık oluşturmadığı da yukarıda gerekçesine yer verilen kararda ayrıntısı ile gerekçelendirilmiş; mevzuatta düzenleme ortaklık payı hesaplanmasına ilişkin açıklanan esaslar Danıştay Altıncı Dairesinin kararlarına aynı şekilde yansımıştır.

*Düzenleme sahasında, düzenlemeyi yapan ilgili idarenin kadastral malik sıfatı taşımadan parsellasyon işlemi sonrasında imar parselinde malik olmasına 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi imkan vermemektedir.*

Ancak, 3194 sayılı İmar Kanununun 11. maddesinin 4342 sayılı Yasanın 35. maddesiyle değişik 4. fıkrası, hazırlanan imar planı sınırları içindeki kadastral yollar ile meydanlar, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olacağını öngörmekte olup; bu suretle kapanan yolların imar planındaki kullanım amacının değişmesi ile ihdas edilerek ilgili idare adına tesciline 2644 sayılı Tapu Kanununun 21. maddesi olanak sağlamaktadır.

*Kapanan yolların ihdas yoluyla ilgili idare adına tescilinden sonra bu taşınmazın düzenleme sahasında ne şekilde kullanılacağı 3194 sayılı Yasanın 18. maddesinde getirilen ilkelerle belirlenmektedir.*

Başka bir ifadeyle, uyuşmazlığa konu edilen kadastral yolların, imar planı öncesi umumi hizmet vasfı üstlenmiş "arz parçasının" onaylanmış imar planı kararında öngörülen kullanım amacına uygun şekilde kullanılması zorunlu olup, kadastral durumdaki bu yolların kapatılıp ilgili idare adına ihdas edilerek tescil görmesinin, düzenleme sahasında kadastral aşamada malik olmayan ancak ihdas yoluyla adına tescil yapılan ilgili idarenin, kadastral taşınmaz malikleri gibi nitelendirilmesi söz konusu değildir. Bu nedenle imar parselinden idare adına tahsis yapılmasına Anayasa ile 3194 sayılı Yasanın 18. maddesinin nasıl, hangi koşullarla olanak sağladığının ele alınması gerekmektedir.

Anayasa Mahkemesinin 21.06.1990 günlü, E:1990/7, K:1990/11 sayılı kararında da yer aldığı gibi, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde yer alan "düzenleme ortaklık payı" öngörüsünün, bir kamu hizmeti nedeniyle artan değer karşılığı olduğu; taşınmazlarda meydana gelecek değer artışı göz önüne alındığında, bu kuralın öngördüğü oranın demokratik toplum düzeninin gereklerine ters düşmediği; haklı ve doğru bir amaca yönelik bulunduğu içerdiği bakımından mülkiyet hakkının özüne dokunmadığı; Anayasanın özüne ve sözüne uygun türde kamulaştırma dışında kendine özgü bir sınırlama getirdiği ve bu kuralla getirilen sınırlamanın demokratik toplum düzeninin gereklerine aykırı olmadığı görülmektedir.

Yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre koşullarına uygun oluşmasını sağlamak amacıyla düzenlenmiş olan 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi ise, ilgili idareye düzenlemeye tabi tutulan taşınmaz maliklerinden, götürülen hizmetten dolayı bir karşılık alma yetkisi vermekte olup, düzenlemeden önceki taşınmazına karşılık olarak verilen taşınmaz da malikin tasarrufuna özgü olduğu, mülkiyet hakkına kendine özgü sınırlama getirdiği, bu kapsamda daha önce genel hizmetler için kullanılan kadastral yolların imar planı kararı ile arzdaki fiili kullanımı sona ermekle birlikte; alanda imar planı ile genel hizmetler kapsamındaki yollar içintaşınmaz ayrılması karşısında, ihdasen tescil edilen kapanan yolların düzenleme sonucu elde edilen umumi hizmetler alanına tahsis edilmesi gerekmektedir.

Aksine bir yaklaşım, umumi hizmet alanları olarak hizmet gören ve kapanan yolların miktarı kadar ilave bir alanın, *adeta "düzenleme ortaklık payı" gibi kesilmesi, kadastral karşılığı olmadan düzenleme alanında taşınmaz edinmesi sonucunu doğurur ki, bu durumun mülk sahiplerinin aleyhine bir sonuç yaratması bir yana, 3194 sayılı Yasanın 18. maddesinin amacının*

T.C.

DANIŞTAY

ALTINCI DAİRE

EsasNo: 2012/1904

Karar No: 2013/6299

*dışında, ilgili idare adına taşınmaz elde edilmesine imkan sağlayacaktır.*

Danıştay Altıncı Dairesinin yerleşik kararları da; parselasyon işlemi yapılırken düzenleme alanında *kapanan kadastral yolların* bulunması durumunda düzenleme ortaklık payının, kamu alanlarına ayrılan yerlerden bu kapanan kadastral yolların düşülmesinden sonra hesaplanması ve düzenlemeye giren parsel maliklerinden bu miktarın alınması suretiyle şahıs arazilerinden daha fazla oranda düzenleme ortaklık payı kesilmesine yol açılmamasını öngörmektedir.

**Danıştay Altıncı Dairesinin yerleşik kararları Anayasa Mahkemesinin 12.01.2012 günlü, E:2011/23, K:2012/3 sayılı kararı ile birlikte değerlendirildiğinde ise;**

Anayasa Mahkemesinin kararında; kapanan ya da açığa çıkan yol veya yol parçaları kamu malı niteliğini kaybederek idarenin özel malı haline geleceğinden kamu mallarına ilişkin koruma ortadan kalkacağı, bu nedenle açığa çıkan taşınmazların tapu sicilinin sağladığı güvenceden yararlanabilmesi için tapu siciline tescilini öngördüğü, idarenin yeni bir kararla bu taşınmazları kamu yararına tahsis ederek kamu malına da dönüştürebileceği, aynı şekilde İmar Kanununun 18. maddesi gereği parsellerin yeniden düzenlenmesinde eski yol parçalarını özel kişilerin arsaları ile birleştirebileceği, eğer yeniden kamu yararına tahsis edilmezse, idare özel hukuk rejimi çerçevesinde bu mallara tasarruf edebileceği, gerekirse satabileceği, idarenin keyfi uygulamalara sapsması halinde buna karşı adli ve idari yargıda dava açma yollarının açık olduğu, bu nedenle keyfiliğe yol açacak bir düzenleme olduğunun söylenemeyeceği, Anayasanın 125. maddesine göre, idarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolu olduğu vurgulanmaktadır.

Anayasa Mahkemesi kararında da yer verildiği üzere, Anayasanın 125. maddesine göre idarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolu açıktır.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 2. maddesinde tanımlanan iptal davaları ile tam yargı davalarını 2576 sayılı Bölge İdare Mahkemeleri, İdare Mahkemeleri ve Vergi Mahkemelerinin Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanunun 5. maddesi uyarınca, idare mahkemeleri çözümlenerek görevlendirilmiştir. Anayasanın 155. maddesinde düzenlenen Danıştay, idari mahkemelerce verilen ve kanunun başka bir idari yargı merciine bırakmadığı karar ve hükümlerin son inceleme mercii olarak görevlendirilmiş Yüksek İdare Mahkemesidir.

Bu düzenlemelere göre, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca tesis edilen idari işlemin yargısal denetimini yapmakla ilk derecede idare mahkemesi, temyiz aşamasında ise Danıştay görevlidir. Başka bir ifadeyle, parselasyon işleminin iptali istemiyle açılan davanın görüm ve çözümü Anayasa Mahkemesi kararına yansıdığı gibi idari yargı mercilerine ait olup, anılan kararda, kapanan yolların hukuki güvencesinin tapu siciline kayıt yoluyla sağlanmasından sonra, bu taşınmazın adına tescil yapılan idare tarafından kullanılabilmesine ilişkin ihtimali durumlar sayılarak, keyfi uygulamalara karşı yargı yolunun da açık olduğu üzerinde durulmuş olup, parselasyon işlemi kapsamında, bu denetim de idari yargı mercilerine aittir.

Danıştay Altıncı Dairesinin kapanan kadastral yollara ilişkin yerleşik kararları, kapanan kadastral yolların ilgili idare adına tescil edilmemesini değil, tescil edildikten sonra parselasyon işlemi kapsamında, kadastral durumda, kadastral sahadaki kullanılma amacına paralel olarak, uygulama imar planı aşamasında, düzenleme sınırı içerisindeki umumi hizmet alanları için kullanılmasını, eğer umumi hizmet alanlarından idarenin elde ettiği taşınmaz daha fazla ise ancak o zaman Anayasa Mahkemesi kararına yansıyan diğer ihtimaller doğrultusunda kullanabileceği, bunun dışında özel hukuk rejimi kapsamında kullanması konusunda bir takdir yetkisinin bulunmadığı, aksine bir değerlendirmenin İmar Kanununun amacı ile de çelişecek, parselasyon işleminin bu amaç dışında taşınmaz edinme amacına yöneltebilecek, 18. maddede belirlenen sınırlamaların aşılması sonucunu doğuracaktır.

**T.C.  
DANIŞTAY  
ALTINCI DAİRE**

**EsasNo:** 2012/1904

**Karar No:** 2013/6299

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin iptali yolundaki temyize konu Çorum İdare Mahkemesinin 28/11/2011 günlü, E:2009/49, K:2011/866 sayılı kararında, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 49. maddesinin 1. fıkrasında sayılan bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından, bozma istemi yerinde görülmeıerek anılan mahkeme kararının **ONANMASINA**, dosyanın adı geıen Mahkemeye gönderilmesine, bu kararın tebliğ tarihini izleyen günden itibaren 15 gün içerisinde kararın düzeltilmesi yolu açık olmak üzere 05/11/2013 gününde oybirliğıyle karar verildi.

**Başkan**  
X

**Üye**  
X

**Üye**  
X

**Üye**  
X

**Üye**  
X