



Sayı : 27553936-120.18/4251
Konu : İmar Uygulamasının iptali ve Geri
Dönüşüm

KASTAMONU TAPU VE KADASTRO XIX. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 09/07/2014 tarihli, 29738651/857 sayılı yazınız ve ekleri.

İlgi yazınız ve eklerinin incelenmesinden; Doğanıyurt Belediye Başkanlığı'nca 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 inci maddesi kapsamında Doğanıyurt İlçesi, Merkez Mahallesi'nde yapılan imar uygulamasına ilişkin 20.04.2011 tarih ve 19 sayılı encümen kararının Kastamonu İdare Mahkemesi'nin 2012/801 Esas ve 2012/973 sayılı Kararı ile iptal edildiği ve söz konusu iptal kararına istinaden alınan 05.03.2013 tarihli ve 7 sayılı encümen kararı ile imar parsellerinin uygulama öncesi duruma dönüşünün talep edildiği,

Ancak imar uygulaması sonucu oluşan imar parsellerinde, bazı parsellerin uygulama sonrası tedavül gördüğü ve yine bazı parseller üzerine muhtelif tarih ve yevmiye numaraları ile haciz, satışa arz vb. şerhlerin konulduğu belirtilerek tedavül gören taşınmazlarda DOP iadesinin eski malik adına mı yoksa yeni malik adına mı tescil edileceği soru konusu edildiği,

Konu hakkında Bölge Müdürlüğünüzce Doğanıyurt Tapu Müdürlüğüne gönderilen 09.04.2013 tarih ve 842 sayılı yazı ile İdare Mahkemesinin iptal gerekçelerini ortadan kaldıran, taşınmazlarda uygulama sonrası mülkiyet, aynı ve şahsi hak iktisap edenleri de dikkate alan ve mevzuatına uygun olarak hazırlanan geri dönüş ile birlikte yeni bir uygulama yapılması gerektiğinin bildirildiği,

Bölge Müdürlüğünüz tarafından Doğanıyurt Tapu Müdürlüğüne geriye dönüş ile birlikte yeni bir uygulama yapılması gerektiği talimatı verilmiş olmasına rağmen anılan belediye tarafından sadece geriye dönüşün tescil edilmesinin talep edilmesi üzerine, konunun yeniden Bölge Müdürlüğünüze intikal ettirildiği ve geri dönüşe yönelik uygulamadaki DOP oranının iadesi ile yeni uygulama yapılması gerekliliği hususundaki tereddütlerin devam ettiği, gözlenmiştir.

Bilindiği üzere, İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 10, 11 ve 30 ila 33 ncü maddelerinde imar parsellerinin oluşturulmasına, dağıtımına ve DOP oranının hesabına ilişkin esaslar açıklanmıştır.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünden alınan 23.02.2010 tarih ve 1718 sayılı yazıda "Sonuç olarak, bir alanda ilk defa yapılmış olan parsellasyon işleminin yargı kararıyla iptal edilmesinden sonra, düzenleme öncesi kadastral mülkiyete yani ilk kadastral parsel (kök parsel) dönüşmesi ve yargı kararı gerekçesi dikkate alınarak söz konusu alanda yeniden parsellasyon işlemi yapılması gerektiğinden, kadastral durum

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.
ÇEVRE VE İKLİM BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü
02/02/2015

Sayı : 27553936-120.18/4251

Konu : İmar Uygulamasının iptali ve Geri
Dönüşüm

dikkate alınmak suretiyle yapılması gereken düzenlemenin, iptal edilerek yok hükmünde sayılan imar parselleri üzerinden yapılması mümkün bulunmamaktadır. Bu tür uygulama alanlarında, eski uygulama üzerinden el değiştirmiş imar parselleri var ise, geriye dönülüp yeniden hesaplanan DOP oranındaki fazlalıktan dolayı, taşınmazı imar parseli olarak edinen malikin mülkiyet hakkının korunması açısından, farkın belediyesince temini gerekir. Geriye dönülüp yeniden hesaplanan DOP oranının az olması halinde ise, fazla miktarda DOP kesintisi yapılan eski malikin zararının belediyesince telafi edilmesi gerekmektedir." ifade edilmiştir.

Diğer taraftan, Adalet Bakanlığı Hukuk İşleri Genel Müdürlüğünden alınan 21.07.2010 tarih ve 20821 sayılı yazıda da, "...yürütmeyi durdurma kararlarına ilişkin tapu kayıtlarına uyarıcı belirtme yapıldığı, dava sonucu ilgili idarece yapılacak işlemin beklenildiği, iptal kararları karşısında da gerek taleple gerekse re'sen yapılan uygulamaların ilgili idarece aynı yasal prosedür ile iptal edilerek geriye dönüşün sağlanması ve iptal gerekçelerini dikkate alan yeni bir uygulama yapılması gerektiği yönünde ilgililerin idareye başvurusunun sağlanması," gerektiği bildirilmiştir.

Ayrıca, benzer konuda Danıştay 10. Dairesinin 22.04.2013 tarihli, 2012/6474 esas ve 2013/3575 sayılı kararında; "... İdare Mahkemesince, geri dönüşüm cetveli Keçiören Kadastro Müdürlüğünce uygun bulunarak tescil için kendisine gönderilen Kalecik Tapu Sicil Müdürlüğünce, Yönetmelikte yer alan bağlı yetkiye istinaden tescil işlemi gerçekleştirilmesi gerektiği belirtilerek 4.6.2010 tarih ve 486-430 sayılı işleminin iptaline karar verilmiş ise de; imar tadilatı sonucu oluşan bazı parsellerin satış suretiyle el değiştirdiği, bazı parsellerde de cins değişikliğine gidildiği yine Maliye Hazinesi adına dereden ihdasen oluşturulan beş adet parselin dönüşümde tekrar ihdasen terkin olarak gösterildiği, bu yönüyle tescilli imar uygulamasının geri dönüşüne yönelik yapılan uygulamada eksiklikler bulunduğu görülmektedir. Yukarıda aktarılan yasal düzenlemeler uyarınca, tapu idaresinin bir bütün olarak tapuda usulüne uygun tescil işlemi yapmakla mükellef olduğu nazara alındığında, 21.5.2010 tarih ve 2010/8 sayılı Bölge İnceleme Kurulu kararında belirtilen eksikler giderilmeden tapuda tescil işleminin yapılmasına imkan bulunmamaktadır.

Bu durumda; usulüne uygun yapılmayan tescil işlemi sonucu doğacak hukuki sonuçlar dikkate alınmaksızın ve bölge inceleme kurulu kararında belirtilen eksiklikler giderilmeksizin, tescil işleminin gerçekleştirilmemesine yönelik olarak tesis edilen 4.6.2010 tarih ve 486-430 sayılı işlemin iptali yolunda verilen kararda yasal isabet bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 49 uncu maddesine uygun bulunan davalılar temyiz isteminin kabulüne, Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 23/1/2012 günlü, E:2010/1052; K:2012/56 sayılı kararın BOZULMASINA ... " hükmedilmiştir.

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü
02/02/2015

Sayı : 27553936-120.18/4251

Konu : İmar Uygulamasının iptali ve Geri
Dönüşüm

İlgi yazınız üzerine tescilli imar uygulamalarının İdare Mahkemelerince iptalinden sonra, yapılacak iş ve işlemlere ilişkin olarak konunun Tapu ve Kadastro Kuruluna intikalinden sonra Kurulca alınan 16.12.2014 tarih ve 57 sayılı kararda; **"... İdare uyarınca daha önce yapılan imar uygulamasının kısmen veya tamamen yeniden düzenlemeye konu edilmesi ilgili İdarenin yetki ve sorumluluğunda bulunmakla birlikte, İdare tarafından yalnızca uygulama öncesi duruma dönülmesine karar verilerek geri dönüş cetvellerinin tanzim edilip kadastro parsellerinin oluşturulması mümkün olmayıp, geri dönüş cetvellerinin ve bunlar üzerinden yapılacak yeni uygulamaya İlişkin dağıtım cetvellerinin ayrı ayrı düzenlenerek (mevcut imar parsellerinde aynı ve şahsi hak iktisap edenleri de dikkate almak kaydıyla) yasal prosedür çerçevesinde gerekli İlan ve tebligatlar yapılarak kesinleştirilmesi halinde tescillerin yapılması mümkün olduğu, sadece tescilli imar uygulamasının geri dönüşüne yönelik yapılan uygulamanın tesciline yönelik talebin karşılanması mümkün bulunmadığı,**

Söz konusu imar uygulaması sonucu oluşan imar parsellerinin tapu kütüğü beyanlar hanesine bahse konu 'Mahkeme Kararının varlığı' yönünde beyan belirtmesi yapılması gerektiğine " şeklinde karar alınmıştır.

Bu itibarla, Tapu ve Kadastro Kurulunca alınan 16.12.2014 tarih ve 57 sayılı kararda da belirtildiği üzere, İdare Mahkemelerince uygulamaların iptaline ilişkin verilen kararlar karşısında ilgili idarelerce bu iptal kararları uyarınca daha önce yapılan imar uygulamasının kısmen veya tamamen yeniden düzenlemeye konu edilmesi ilgili idarenin yetki ve sorumluluğunda bulunmakla birlikte, idare tarafından yalnızca uygulama öncesi duruma dönülmesine karar verilerek geri dönüş cetvellerinin tanzim edilip kadastro parsellerinin oluşturulması mümkün olmayıp, geri dönüş cetvellerinin ve bunlar üzerinden yapılacak yeni uygulamaya ilişkin dağıtım cetvellerinin ayrı ayrı düzenlenerek (mevcut imar parsellerinde aynı ve şahsi hak iktisap edenleri de dikkate almak kaydıyla) yasal prosedür çerçevesinde gerekli ilan ve tebligatlar yapılarak kesinleştirilmesi halinde tescillerin yapılması mümkündür.

Ayrıca, mahkeme kararı ile iptal edilen imar uygulamalarının belediyelerce iptal kararı doğrultusunda hazırlanacak geri dönüş cetvelleri ve bunlar üzerinden yapılacak yeni uygulamada mülkiyet yönüyle imar parsellerindeki hak sahiplerinin kesilen DOP miktarları yeni uygulamada dikkate alınması gerekmektedir.

Bu nedenle, sadece tescilli imar uygulamasının geri dönüşüne yönelik yapılan uygulamanın tesciline yönelik taleplerin karşılanması mümkün bulunmamakta olup, söz konusu imar uygulaması sonucu oluşan imar parsellerinin tapu kütüğü beyanlar hanesine bahse konu mahkeme kararının varlığı yönünde beyan belirtmesi yapılması gerekmektedir.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Dikmen Caddesi No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 85 Fax: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için:
S.ARSLAN
Tapu ve Kadastro
Uzmanı



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı



Sayı :27553936-120.18/4251
Konu : mar Uygulamasının iptali ve Geri
Dönüşüm

Davut GÜNEY
Genel Müdür

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Dikmen Caddesi No:14 Bakanlıklar/Ankara
Tel: 0312 551 42 85 Fax: 0312 413 63 02
tkgm.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için:
S.ARSLAN
Tapu ve Kadastro
Uzmanı