



SAYI : 36311982-101.07.04-E.9132

BAŞVURU NO : 2017/17188

KARAR TARİHİ : 29/05/2018

### TAVSİYE KARARI

#### BAŞVURAN

:

#### BAŞVURUYA KONU İDARE

: İstanbul Büyükşehir Belediye  
Başkanlığı

#### BAŞVURUNUN KONUSU

Kaçak yapı hakkındaki encümen ve  
: mahkeme kararlarının gereğinin yerine  
getirilmesi talep edilmektedir.

26.12.2017

#### BAŞVURU TARİHİ

### I. BAŞVURANIN İDDİA VE TALEPLERİ

1. Şikayetçi, İstanbul Büyükşehir Belediye Encümeni'nin 14/03/2012 tarihli ve 574-467 sayılı kararının yerine getirilmesi hakkında Boğaziçi İmar Müdürlüğüne defalarca başvurulduğunu; ancak Üsküdar İlçesi, ..., 777 ada, 3 parselde yer alan ve başvurulara konu olan 12,00 x 11,50 m ebatlarındaki kaçak yapının yıkılmadığını; anılan yapı hakkında, İstanbul Anadolu 11. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin de, 17/04/2014 tarihli ve 2012/320 E., 2014/242 K. sayılı kararında mevzuata aykırılıkların giderilmesine hükmettiğini; buna rağmen söz konusu encümen ve mahkeme kararlarının yerine getirilmediğini; bu hususa ilişkin olarak, Boğaziçi İmar Müdürlüğüne en son 20/11/2017 tarihinde dilekçe verildiğini iddia ederek, anılan kararların gereğinin yapılmasını talep etmiştir.

### II. İDARENİN BAŞVURUYA İLİŞKİN AÇIKLAMALARI

2. Başvuruya konu iddialar hakkında 22/01/2018 tarihli ve E.1062, E.1069 sayılı bilgi-belge talep yazılarıyla bilgi-belge talep edilmiştir. Bu kapsamda, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının 21/02/2018 tarihli ve 614-632 sayılı cevabi yazısı Kurumumuza iletilmiştir.

3. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının anılan yazısı ve eklerinde özetle,

3.1. Başvuruya konu parselin, 22/07/1983 onanlı, 1/1000 ölçekli Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planında “Sahil Şeridi”nde kaldığı;

**3.2.** Başvuruya konu yere 17/02/1989 tarihli ve 7850-9855 sayılı yapı kullanma izin belgesi düzenlendiği; bu izne binaen 07/03/1989 tarihinde kat mülkiyetine geçildiği; binanın ortak kullanım alanlarında tespit edilen hususlar için 16/06/2011 tarihli ve 1036 sayılı 1 no lu yapı tatil tutanağının tanzim edildiği; bu tutanağa istinaden alınan 07/12/2011 tarihli ve 2981-2642 sayılı encümen kararında, **Boğaziçi Kanununun 13/d hükmüne göre yapının yıktırılması ile cephe tadilatlarının projesine uygun hale getirilmesine hükmedildiği**; ancak anılan tutanakta sehven 4 ve 5 numaralı bağımsız bölüm maliklerinin belirtilmemesi üzerine, 22/02/2012 tarihli ve 1106 sayılı yapı tatil tutanağı düzenlenerek düzeltme yapıldığı; buna istinaden, 14/03/2012 tarihli ve 574-467 sayılı encümen kararının alındığı; bu suretle, bir önceki karar iptal edilerek, 2960 sayılı **Boğaziçi Kanununun 13/d hükmüne göre ruhsat alamayan 12,00 x 11,50 m ebatlarındaki ilave alanın yıktırılması ile cephe tadilatlarının onaylı projesine uygun hale getirilmesine karar verildiği**; 31/12/2012 tarihinde söz konusu kararı uygulamak için anılan yere gidildiği; ancak nüfus ve eşya bakımından işgalli olması gerekçesiyle yıkımın yapılamadığı;

**3.3.** 25/06/2013 tarihinde yerinde yapılan incelemede, 16/06/2011 tarihli ve 1036 sayılı 1 no lu yapı tatil tutanağında belirtilen 11,50 m x 12,00 m ebatlarındaki ilavenin 6,50 m x 12,00 m ebatındaki kısmının yıkılarak kaldırıldığının tespit edildiği;

**3.4.** Ayrıca 3 numaralı bağımsız bölümde izin alınmaksızın ve onaylı projesine aykırı olarak yapılan uygulamalar hakkında, 10/04/2015 tarihli ve 1299 sayılı 1 no lu yapı tatil tutanağının düzenlendiği; buna dayanarak 15/07/2015 tarihli ve 3076-2787 sayılı encümen kararının alındığı ve gerekli tebligat işlemlerinin yapıldığı;

**3.5.** Başvuruda dile getirilen mahkeme kararının imar işlem dosyasında yer almadığı;

**3.6.** Şikâyetçinin müracaatı sonrasında, gerekli kontroller için bahse konu alana gidildiği; ancak dairelerin kapalı olması sebebiyle içeriye girilemediği; bu hususa ilişkin yardımcı olunması hakkında ilgililerine yazı yazıldığı hususlarına yer verilmiş ve Boğaziçi Kanunu bağlamında hangi kurumların ne kapsamda yetkili olduğuna ilişkin bilgilendirmeler yapılmıştır.

### III. İLGİLİ MEVZUAT

**4.** 2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının **“Dilekçe, bilgi edinme ve kamu denetçisine başvurma hakkı”** başlıklı 74 üncü maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkralarında; **“Herkes, bilgi edinme ve kamu denetçisine başvurma hakkına sahiptir.**

*Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığına bağlı olarak kurulan Kamu Denetçiliği Kurumu idarenin işleyişiyle ilgili şikâyetleri inceler”* hükmü yer almaktadır.

**5.** 14/06/2012 tarihli ve 6328 sayılı Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun **“Kurumun görevi”** başlıklı 5 inci maddesinin birinci fıkrasında; **“Kurum, idarenin işleyişi ile ilgili şikâyet üzerine, idarenin her türlü eylem ve işlemleri ile tutum ve davranışlarını; insan haklarına dayalı adalet anlayışı içinde, hukuka ve hakkaniyete uygunluk yönlerinden incelemek, araştırmak ve idareye önerilerde bulunmakla görevlidir”** hükmü yer almaktadır.

**6.** 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun **“Boğaziçi İmar Müdürlüğü”** başlıklı 9 uncu maddesinin birinci fıkrasında, **“İstanbul Belediyesine bağlı kamu tüzelkişiliğine sahip Boğaziçi İmar Müdürlüğü; Boğaziçi İmar Müdürü, en çok üç müdür yardımcısı ile gerekli planlama, plan uygulama, yapı kontrol, idare ve destek birimlerinden oluşur”** hükmü yer almaktadır.

**6.1. 2960 sayılı Kanunun “Kullanılan yapının denetimi” başlıklı 12 nci maddesi,** “Kullanma izni verilen yapıların, Boğaziçi İmar Müdürlüğünce tespit edilecek önceliklere göre ve bir program dahilinde, projelerine ve imar mevzuatına uygunluğu denetlenir.

Denetleme sırasında tespit edilen aykırılıklar bu Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen esaslara göre tespit edilir ve derhal Boğaziçi İmar Müdürlüğüne bildirilir.

Tutanak tanziminde mal sahibi veya yönetici veya kiracının bulunması esastır. Terkedilmiş yapılarda tutanak Boğaziçi İmar Müdürlüğünce görevlendirilecek asgari üç görevli tarafından tanzim edilir.

Yapıda imar mevzuatına aykırı olarak yapılan değişiklikler ve eklentiler, bu Kanunun 13 üncü maddesinde belirtilen esaslara göre Boğaziçi İmar Müdürlüğünce yıkılır veya yıktırılır.

Kullanılan yapıların denetim esasları ve denetim elemanlarının görev ve yetkileri ve ilgili diğer hususlar İmar ve İskan Bakanlığınca hazırlanacak yönetmelikte belirtilir” hükmünü amirdir.

**6.2. 2960 sayılı Kanunun “Yıkım işleri” başlıklı 13 üncü maddesi ise,** “Aşağıda belirtilen yapılar Boğaziçi İmar İdare Heyetinin kararı ve Boğaziçi İmar Müdürünün yazılı emri ile yıkılır veya yıktırılır.

a) İnşaat ruhsatı olmayan yapılar,

b) Yapının, inşaat ruhsatı ve eklerine ve imar mevzuatına aykırı yapılmış bölümleri,

c) Boğaziçi İmar Müdürlüğünce mühürlenerek yapımı durdurulmuş yapıların mühürlendikten sonra yapılan ilaveleri,

d) Yapılarda kullanma izni verildikten sonra imar mevzuatına aykırı olarak yapılan değişiklikler ve eklentileri.

Bu Kanun hükümlerine göre yıkılması gereken yapılar tespit edildiğinde Boğaziçi İmar Müdürlüğünce derhal valiliğe bildirilir. Vali, Boğaziçi İmar İdare Heyetini en geç yedi gün içinde toplayarak konunun karara bağlanmasını sağlar ve kararı Boğaziçi İmar Müdürlüğüne gönderir.

Yıkım emri 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine bağlı kalınmaksızın güvenlik kuvvetleri veya belediye zabıta kuvvetleri tarafından mal sahibine veya müteahhide tebliğ edilir. Bu tebligat onbeş gün içinde tamamlanır. Tebligatın bu şekilde yapılması mümkün olmadığı takdirde, yıkım emri yapı mahallinde görülebilecek bir yere onbeş gün müddetle asılır ve bu işlem bir tutanakla belirlenir. Bu suretle durum mal sahibi veya müteahhide tebliğ edilmiş sayılır.

Tebligatın tamamlanmasından itibaren onbeş gün içinde yapı, mal sahibi veya müteahhit tarafından yıkılmadığında, yıkım işlemi Boğaziçi İmar Müdürlüğünce yerine getirilir ve yıkım masrafları % 20 fazlası ile mal sahibi veya müteahhitten tahsil edilir” ifadelerine yer vermiştir.

**7. 3194 sayılı İmar Kanununun 46 ncı maddesinde;** “Bu Kanunla 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 6 ncı maddesine göre kurulan organlar kaldırılmıştır. Bu kuruluşların görev ve sorumlulukları aşağıda belirtilen çerçevede dahilinde İstanbul Büyükşehir ve ilgili İlçe Belediye Başkanlıklarınca yürütülür.

Şöyle ki : 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 2 nci maddesinde belirlenen ve 22/7/1983 onay tarihli plana göre Boğaziçi alanında gösterilen ‘Boğaziçi Sahil Şeridi’ ve ‘Öngörünüm’ bölgelerindeki uygulamalar İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca, ‘geriöngörünüm’ ve ‘etkilenme’ bölgelerindeki uygulamalar da ilgili İlçe Belediye Başkanlıklarınca yapılır” hükmü bulunmaktadır.

#### IV. KAMU DENETÇİSİ HÜSEYİN YÜRÜK'ÜN KAMU BAŞDENETÇİSİ'NE ÖNERİSİ

8. Şikâyetçinin iddiaları, idarenin konu ile ilgili açıklamaları, ilgili mevzuat ve tüm dosya kapsamı birlikte değerlendirildiğinde; başvuru konusuna ilişkin “*Tavsiye Karar Önerisi*” Kamu Başdenetçisi’ne sunulmuştur.

#### V. DEĞERLENDİRME VE GEREKÇE

##### A. Hukuka ve Hakkaniyete Uygunluk Yönünden

9. Başvuru İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, ..., ..., 125 pafta, 777 ada, 3 parselde bulunan yapıdaki 1 numaralı bağımsız bölüm hakkında tesis edilen encümen ve mahkeme kararlarının gereğinin idare tarafından yapılması talebine ilişkindir.

10. 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 12 nci maddesi, yapı kullanma izni verilen yapıların, projelerine ve imar mevzuatına uygunluklarının denetleneceği ve yapıda imar mevzuatına aykırı olarak gerçekleştirilen değişikliklerin yıkılacağı/yıktırılacağı hususlarını hükme bağlamıştır. Buna ek olarak anılan Kanunun 13 üncü maddesi de, hangi durumların yıkım tedbirine neden olabileceğini belirtmiş ve “yapılarda kullanma izni verildikten sonra imar mevzuatına aykırı olarak yapılan değişiklikler ve eklentiler”in yıkım tedbirine konu olacağını açıkça düzenlemiştir.

11. Söz konusu denetimi yapma ve müeyyideyi uygulama yetkisi, 2960 sayılı Kanun bağlamında, Boğaziçi İmar İdare Heyeti ile Boğaziçi İmar Müdürlüğündedir. Ancak 3194 sayılı İmar Kanununun 46 ncı maddesiyle, söz konusu organların hukuki varlıkları sona erdirilmiş olup ilgisine göre İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı veya İlçe Belediye Başkanlıkları 2960 sayılı Kanun bağlamında sorumlu olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda, 22/07/1983 onay tarihli 1/1000 ölçekli Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi Uygulama İmar Planında, “Boğaziçi Sahil Şeridi” ve “Öngörünüm” bölgesinde kalan alanlarda, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, “geri görünüme” ve “etkilenme” bölgesinde ise İlçe Belediye Başkanlıkları görevli ve yetkili kılınmıştır.

12. Başvuruda bulunan şikâyetçi, Üsküdar İlçesi, ... Mahallesi, ..., 125 pafta, 777 ada, 3 parselde bulunan ve bu yönüyle de “*sahil şeridi*” alanında kalan yapının 1 numaralı bağımsız bölümü hakkında verilen encümen ve mahkeme kararlarının gereğinin yerine getirilmesini Kurumumuzdan talep etmiştir.

13. Söz konusu encümen kararı, 14/03/2012 tarihli ve 574-467 sayılı karardır. Bu karara göre, yapı kullanma izin belgesinde dükkân olarak görülen 1 numaralı bağımsız bölümün arka cephesinde yaklaşık 12,00 m x 11,50 m ebatlarındaki bir alanın kapatılarak anılan bölüme dâhil edildiği ve mutfak olarak kullanıldığı; anılan kısmın, 2960 sayılı Kanunun 13 üncü maddesinin birinci fıkrasının (d) bendine istinaden ruhsata bağlanmadığı ve onaylı projesine aykırı olduğu belirtilmiş ve söz konusu ilave alanın yıktırılması kararlaştırılmıştır. Başvuruda dile getirilen mahkeme kararı ise, Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 02/02/2015 tarihli ve 2014/12479 E., 2015/1146 K. sayılı kararıyla kesinleşen İstanbul Anadolu 11. Sulh Hukuk Mahkemesinin 17/04/2014 tarihli ve 2012/320 E., 2014/242 K. sayılı kararıdır. Anılan kararda, Mahkeme, “... *davalının maliki olduğu zemin kat 1 nolu dükkânın arka ve ön kısmındaki ortak alanlara tesisler yapıldığının anlaşıldığı, ancak KMK'nun 19.maddesinde kat maliklerinin 4/5'nin yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler yaptırılmazlar*’ hükmü karşısında dosyaya ibraz edilen izin ve muvafakatın olmadığı halde davalının dava konusu edilen ve yukarıda açıklanan bilirkişi raporu ve ekindeki krokideki tespit edilen

ortak alanlara yapılan müdahalelerin mevcut olduğu, bu müdahalenin Kat Mülkiyeti Kanununa İmar Yasasına ve yönetim planına aykırı olduğu anlaşılmakla,

.... Üsküdar İlçesi ... mahallesi, ...Caddesi mevkiinde bulunan tapunun 777 ada, 3 parsel sayılı 317.01m2 alanlı kat mülkiyetli bahçede kömürlük ve altında dükkan olan bahçeli kargir 2.grup tarihi eser vasıflı binanın zemin kat (1 nolu) bağımsız bölüm maliki tarafından onaylı tadilat projesine ve kat mülkiyeti kanuna aykırı olarak 12/09/2012 tarihli bilirkişi raporu ve ekindeki krokide ... ile gösterilen 132.54 m2 alanlı arka bahçe ortak mahal alanında yapılmış, olan tüm mekanik tesisatlar ile kapalı olan imalatların sökülerek projesine uygun eski hale getirilmesine” ifadelerine yer vererek, encümen kararında işaret edilen alan hakkındaki hukuka aykırılıkları ortaya koymuş ve benzer bir yaklaşımı sergileyerek söz konusu alanın eski hale getirilmesine karar vermiştir.

**14.** Bununla birlikte, başvuruya konu olan söz konusu ilave yapı hakkındaki encümen kararının gereği ilerleyen süreçte yerine getirilmemiştir. Oysaki 2960 sayılı Kanunun 12 ve 13 üncü maddeleri, mevzuata aykırılığın tespiti halinde, yıkım kararı alınacağını ve söz konusu hukuka aykırılığın giderilmesi için yıkım tedbirinin uygulanacağını açıkça düzenlemiştir. Bu bağlamda, Büyükşehir Belediyesinin, aldığı kararı uygulamak suretiyle söz konusu hukuka aykırılığı gidermesi gerekmektedir. Ancak ilgili idare, görevinin gereğini yerine getirme hususunda aktif davranmayarak hem yapıdan olumsuz etkilenen çevre sakinlerinin haklarını ihlal etmiş hem de kanuni idare ilkesine aykırı hareket etmiştir. Hukuk devleti bağlamında, idarenin tüm eylem ve işlemlerinde Anayasaya, kanunlara ve hukukun genel ilkelerine uyması zorunluluğu asla unutulmamalıdır. Boğaziçi Kanununun takdir alanı bırakmadan düzenlediği hususların geciktirilmeksizin hayata geçirilmesi, hukuk düzeni ile gerçek dünyanın birbiriyle uyumlaştırılması bakımından önem arz etmektedir. Bu sebeple, İstanbul Büyükşehir Belediyesinin, yukarıda belirtilen encümen kararının gereğini en kısa sürede yerine getirmek suretiyle oluşan hukuka aykırılığı gidermesi elzemdir.

**15.** **Yukarıdan beri anlatılan hususlar, şikâyetçinin iddiaları, idarenin konu ile ilgili açıklamaları, ilgili mevzuat, yargı kararları ve tüm dosya kapsamı birlikte değerlendirildiğinde;** başvuruya konu 1 numaralı bağımsız bölüme ilave nitelik taşıyan yapıyı da ilgilendiren 14/03/2012 tarihli ve 574-467 sayılı encümen kararının gereğinin yerine getirilmemesi, mer'i mevzuat kuralları, hukuk devleti, hukukun üstünlüğü ve iyi yönetim ilkeleriyle bağdaşmamaktadır.

## **B. İyi Yönetim İlkeleri Yönünden**

**16.** İyi yönetim ilkelerine, 28/03/2013 tarihli ve 28601 sayılı mükerrer Resmi Gazetede yayımlanan Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin "*İyi yönetim ilkeleri*" başlıklı 6 ncı maddesinde yer verilmiş olup;

**16.1. Söz konusu ilkeler yönünden yapılan değerlendirmeler neticesinde;** ilgili idare tarafından, şikâyetçinin 20/11/2017 tarihli dilekçesi hakkında süresi içerisinde, gerekçeli bir şekilde işlem tesis edilmediği; böylece "*kararların gerekçeli olması, makul sürede karar verme ve kararın geciktirilmeksizin bildirilmesi*" ilkelerine riayet edilmediği tespit edilmiş olup bundan böyle söz konusu ilkelere uygun davranılması önerilmektedir.

## **VI. HAK ARAMA ÖZGÜRLÜĞÜNE İLİŞKİN YASAL MEVZUAT**

17. 6328 sayılı Kanununun 21 inci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, bu Tavsiye Kararının idareye tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde idare tarafından herhangi bir eylem ya da işlem tesis edilmezse (varsa) dava açma süresinden kalan süre işlemeye devam edecek olup İstanbul İdare Mahkemelerinde yargı yolu açıktır.

## **VII. KARAR**

Yukarıda açıklanan gerekçe ve dosya kapsamına göre **BAŞVURUNUN KABULÜ ile;**

Başvuruya konu mahaldeki 1 numaralı bağımsız bölümün arka cephesinde yer alan yaklaşık 12,00 m x 11,50 m ebatlarındaki ilave yapının, ilgili mahkeme kararı ve 14/03/2012 tarihli ve 574-467 sayılı encümen kararı bağlamında işleme tabi tutulması ve gereğinin yerine getirilmesi hususunda,

**İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA TAVSİYEDE BULUNULMASINA,**

6328 sayılı Kanununun 20 nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından bu karar üzerine tesis edilecek işlemlerin otuz gün içinde Kurumumuza bildirilmesinin zorunlu olduğuna,

Kararın **ŞİKÂyetÇİYE ve İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA tebliğine;**

**Türkiye Cumhuriyeti Kamu Başdenetçisi'nce karar verildi.**

**e-imzalıdır**

Şeref MALKOÇ  
Kamu Başdenetçisi