

İMAR HUKUKU

Belediyeye Terk Edilen Yer Sonradan İmara Açılırsa Ne Olur?

Yol olsun diye bedelsiz bıraktığınız yer yıllar sonra konut veya ticaret alanına dönüşürse mesele yalnız “plan değişti” değildir; ilk devrin hukuki sebebi yeniden önem kazanır.

Kısa cevap

Kısa cevap: Kamu hizmeti için bedelsiz terk edilen bir yerin sonradan özel kullanıma açılması, eski malik bakımından ciddi bir mülkiyet hakkı sorunu yaratabilir. Ancak “yer otomatik olarak eski malike döner” şeklinde her duruma uyan tek bir kural yoktur.

Sonucun belirlenmesi için taşınmazın ilk olarak nasıl kamuya geçtiği, kamu amacıyla ne kadar süre kullanıldığı, plan değişikliğinin niteliği ve tapu sicilindeki mevcut durum birlikte incelenir.

Önce şu soruyu sorun: Yer belediyeye nasıl geçti?

“Belediyeye terk ettim” günlük dilde tek bir şeymiş gibi söylenir. Hukuken ise farklı yollar vardır: 18. madde kapsamında DOP kesintisi, ifraz-tevhit sırasında rızaen terk, şartlı veya şartsız bağış, kamulaştırma ya da başka bir kamu edinimi.

Köktürklerin özellikle vurguladığı nokta, bağış ile imar uygulaması nedeniyle yapılan bedelsiz terkin aynı hukuki sebebe dayanmadığıdır. Örneğin gerçek bir bağışta bağışlayan kişinin kullanım amacını sınırlayıp sınırlamadığı; imar uygulamasındaki terkte ise alanın hangi kamu hizmeti için bırakıldığı önem kazanabilir.

Yol veya park alanı neden sonradan imara açılır?

Şehir planları donmuş belgeler değildir. Yol güzergahı değişebilir, park başka yerde çözülebilir, donatı alanı kaldırılabilir veya plan bütünü yeniden kurulabilir. Planlama açısından bu mümkün olmakla birlikte, daha önce sırf o kamu amacı nedeniyle özel mülkiyetten çıkan taşınmaz bakımından ayrı bir hukuki soru doğar.

Özellikle terk edilen yer artık kamusal amaca hizmet etmiyor ve ekonomik değeri yüksek özel bir yapılaşma alanına dönüşüyorsa, eski malikin mülkiyet hakkı ile kamunun planlama yetkisi arasındaki denge tartışılır.

Taşınmaz otomatik olarak eski malike döner mi?

Genel ve otomatik bir "geri dönüş" kuralı kurmak doğru değildir. Köktürklerin incelediği Anayasa Mahkemesi bireysel başvuruları ve yargı kararları, ilk devrin sebebi ile sonradan ortaya çıkan kullanım arasındaki bağın incelenmesi gerektiğini gösterir.

Bazı dosyalarda plan işleminin iptali, bazı dosyalarda tapu ve mülkiyet uyuşmazlığı, bazı dosyalarda tazminat veya başka bir giderim biçimi gündeme gelebilir. Hangi yolun uygun olduğu, özellikle terk belgesinin içeriğine ve taşınmazın kamuya geçiş biçimine bağlıdır.

"Bağış yaptım" ile "imar için terk ettim" arasındaki fark

Bağışlama, bağışlayanın iradesine dayalı özel hukuk işlemidir. Bağış belirli bir amaçla sınırlandırılmışsa, o amacın tamamen ortadan kalkması farklı sonuçlar doğurabilir. Buna karşılık bir ifraz veya tevhit işlemine bağlı olarak yol için yapılan terk, çoğu kez imar hukukunun zorlayıcı şartları içinde ortaya çıkar.

Bu nedenle belediye arşivindeki eski dilekçe, encümen kararı ve tapu tescil belgesi son derece önemlidir. Aynı "bedelsiz" kelimesi, farklı dosyalarda tamamen farklı hukuki yapıları gizleyebilir.

Böyle bir durum fark edilirse hangi belgeler toplanmalı?

- Eski tapu kaydı ve terk öncesi kadastral çap,
- Terk/bağış/ifraz-tevhit işleminin dayanak belgesi,
- Eski ve yeni uygulama imar planları ile plan değişikliği kararları,
- Taşınmazın kamuya geçtiği tarihten sonraki kullanımını gösteren kayıtlar,
- Bugünkü tapu kaydı ve yeni ada-parcel bilgisi,
- Varsa yeni yapı ruhsatı veya parselasyon işlemi.

Bu belgeler, "kamusal amaç sona erdi mi?" sorusunun soyut değil somut biçimde cevaplanmasını sağlar.

Sonuç

Kamu hizmeti için bırakılan bir alanın sonradan özel yapılaşmaya açılması, mülkiyet hakkı bakımından sıradan bir plan değişikliği değildir. Fakat eski malik açısından hangi hakkın doğacağına ancak ilk edinim işlemi çözüldükten sonra karar verilebilir. Bu yüzden dosyanın başlangıç belgesi, çoğu zaman son plan değişikliğinden daha önemlidir.

Sık sorulan sorular

Belediyeye terk edilen yer plan değişince otomatik olarak eski malike döner mi?

Hayır. Plan değişikliği tek başına otomatik tapu iadesi yaratmaz; terk işleminin niteliği ve sonraki kullanım ayrıca incelenir.

Yola terk edilen yer sonradan konut alanı yapılabilir mi?

Plan değişikliği ile kullanım kararı değişebilir. Ancak terk amacından uzaklaşılması mülkiyet hakkı bakımından ayrıca hukuki inceleme doğurabilir.

Hangi belgeler toplanmalıdır?

Terk beyanı, encümen kararı, eski ve yeni imar planları, tapu kayıtları ve plan değişikliğine ilişkin belediye belgeleri birlikte incelenmelidir.

Kaynakça ve hukuki dayanak

- Erol Köktürk & Erdal Köktürk, *Arsa Düzenlemeleri*, "Ayırma ve Birleştirme İşlemi ile Terk Edilen Yerler Plan Değişikliği ile İmara Açıldığında Eski Maliklerine Geri Döner mi?" bölümü.
- 3194 sayılı İmar Kanunu m.15, m.16 ve m.18; ilgili parselasyon mevzuatı.
- Köktürklerin aktardığı Anayasa Mahkemesi bireysel başvuru ve yüksek yargı değerlendirmeleri.

Not: İmar hukukunda sonuç, yalnızca kanun maddesine değil; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planına, plan notlarına, parselasyon geçmişine ve somut idari işleme göre değişebilir.