



www.mevzuattakip.com.tr

Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altından Bulunan Alanlardaki Kaçak Yapılarda Belediyelerin Sorumluluğu

İçişleri Bakanlığı Kontrolörü Samet Çelik tarafından kaleme alınan bu makalede, devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kaçak yapılarda belediyelerin yıkım ya da herhangi bir sorumluluğunun olup olmadığı değerlendirilmiştir.

Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altından Bulunan Alanlardaki Kaçak Yapılarda Belediyelerin Sorumluluğu

Samet ÇELİK

İçişleri Bakanlığı Kontrolörü

Giriş

Resmi rakamlara göre ülkemizde bulunan toplam 1392 belediye kamu tüzel kişiliğinin hemen hemen hepsinde, gerek uygulayıcı makamlar gerekse de teftiş ve soruşturma makamları tarafından uygulamada standardın sağlanması hususunda güçlük yaşanan konuların başında devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan kaçak yapılarda belediyelerin yıkım ya da herhangi bir sorumluluğunun olup olmadığı konusu gelmekte; hatta bu husus bir çok kez ön inceleme raporlarına konu olup uygulayıcılar açısından idari ve cezai sorumluluk doğurarak sıkıntı yaratmaktadır. Konu ile ilgili gerek uygulayıcılar gerekse de vesayet makamını temsille mükellef müfettişler arasında uygulamada birlik sağlanamadığından birçok belediye kanunla kendisine verilmiş olan yetkilerin dışına çıkarak üstüne vazife olmayan hususlara müdahil olduğundan gereksiz yere idare ve yargı mercileri nezdinde sorumluluk altına girmektedir.

Bu nedenlerle konu ile ilgili uygulamada standardın sağlanması, belediyeler açısından hukuki çerçevede yapılması gereken iş ve işlemlerde büyükşehir belediyelerinin,

büyükşehir ilçe belediyelerinin ve diğer belediyelerin sorumluluğu mevzuat odağında bu yazımızda değerlendirilecektir.

Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında Bulunan Yerler

Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanların nereler olduğu, hangi yerlerin ve taşınmazların bu kapsamda değerlendirilebileceği makale konumuzun hukuki temele oturtulmasında önem arz etmektedir. Öncelikle devletin hüküm ve tasarrufu altından bulunan alanların mer-i mevzuatımızda nasıl tanımlandığına bakmak gerekmektedir.

Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alan kavramına öncelikle normlar hiyerarşisinin en tepesinde yer alan anayasada rastlamaktayız. 1982 Anayasasının “Kıyılardan Yararlanma” başlıklı 43 üncü maddesinde; “Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Deniz, göl ve akarsu kıyılarıyla, deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir. Kıyılarla sahil şeritlerinin, kullanılış amaçlarına göre derinliği ve kişilerin bu yerlerden yararlanma imkân ve şartları kanunla düzenlenir.” ve

Yine 1982 Anayasasının “Tabii Servetlerin ve Kaynakların Aranması ve İşletilmesi” başlıklı 168 inci maddesinde; “Tabii servetler ve kaynaklar Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır.(...)” hükmüne yer verilmektedir.

Anayasanın haricinde ikincil mevzuatlara baktığımızda ise 4721 sayılı Medeni Kanunun “Sahipsiz Yerler ve Yararı Kamuya Ait Mallar” başlıklı 715 inci maddesinde; “Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır.

Aksi ispatlanmadıkça, yararı kamuya ait sular ile kayalar, tepeler, dağlar, buzullar gibi tarıma elverişli olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynaklar, kimsenin mülkiyetinde değildir ve hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamaz. Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait malların kazanılması, bakımı, korunması, işletilmesi ve kullanılması özel kanun hükümlerine tâbidir.” hükmüne yer verilmektedir.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin “Tanımlar” başlıklı 4 üncü maddesinin ç) bendinde; “Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yer: Türk Medeni Kanunu ile diğer kanunlarda Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilen yerleri” tanımlanmaktadır.

Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanunun Uygulama Şekli ve Esaslarına Dair Yönetmeliğin “Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında Olan Taşınmaz Mallar” başlıklı 9 uncu maddesinde; “ Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan taşınmaz mallar, herkesin istifadesine açık olan denizler, göller, nehirler, tarıma elverişli olmayan yerler, kayalar, tepeler ve dağlar gibi sahipsiz şeyler ile Devlet veya bir kamu hukuku tüzel kişisi tarafından umumun yahut bir kısım halkın yararlanmasına terk ve tahsis edilen umumi yollar, köprüler, parklar, meydanlar,

mer'alar, yaylak ve kışlaklar gibi menfaati umuma ait olan taşınmaz mallardır.” şeklinde ifade edilmektedir.

Tabiat Varlıkları ve Doğal Sit Alanları ile Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Bulunan Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin İdaresi Hakkında Yönetmeliğin “Tanımlar” başlıklı 4 üncü maddesinin b) bendinde; “Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yer: Tabiat varlıkları ve doğal sit alanları ile özel çevre koruma bölgeleri sınırları içerisinde kalan ve Türk Medenî Kanunu ile diğer kanunlarda Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu belirtilen yerleri” ifade etmektedir.

4342 sayılı Mera Kanununun “Mera, Yaylak ve Kışlakların Hukuki Durumu” başlıklı 4 üncü maddesinin 1 inci fıkrasında; “Mera, yaylak ve kışlakların kullanma hakkı bir veya birden çok köy veya belediyeye aittir. Bu yerler Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır.” denilmektedir.

Yukarıda normlar hiyerarşisi uyarınca anayasadan başlayarak mer-i mevzuatımızda muhtelif kanun ve yönetmeliklerden de hareketle “devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanların kapsamına herkesin istifadesine açık olan denizler, göller, nehirler, kayalar, tepeler, dağlar, umumi yollar, köprüler, meralar, yaylaklar, kışlaklar, tabiat varlıkları ve doğal sit alanları ile özel çevre koruma bölgeleri sınırları içerisinde kalan alanlar, kıyılar girmektedir” ifadesinde bulunabiliriz.

Büyükşehir Sınırları İçerisinde Yer Alan Belediyeler ile İl, İlçe ve Belde Belediyeleri Açısından Konunun Mevzuat Çerçevesinde Değerlendirilmesi ve Belediyelerin Sorumluluğu

Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlara yapılacak kaçak yapılarla ilgili belediyelerin uymakla yükümlü olduğu mevzuat hükümleri “kıyılar” haricinde kalan alanlardakilerle aynıdır. Şöyle ki kıyılarda uygulanacak mevzuat hükmünün değişiklik göstermesinin sebebi ise 3621 sayılı Kıyı Kanununun “İmar Mevzuatına Aykırı Yapı” başlıklı 14 üncü maddesinde kanun kapsamında kalan alanlarda ruhsatsız yapılar ile ruhsat ve eklerine aykırı yapılar hakkında 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili hükümleri uygulanır denildiğinden; büyükşehir, ilçe belediyeleri ya da diğer belediyelerde herhangi bir farklılık gözetilmeksizin 3194 sayılı İmar Kanununun 32 nci ve 42 nci maddeleri uyarınca gerekli müeyyidelerin kıyılarda yapılan kaçak yapılarda da uygulanması gerekmektedir.

Kıyılar haricinde kalan devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlarda yapılacak kaçak yapılarla ilgili belediyelerin hangi mevzuatı uygulayacağı hususunda karşımıza Milli Emlak Genel Müdürlüğünün 02.09.1989 tarih ve 28936 sayılı yazısında yer alan “İşgal ve Tecavüzlerin Giderilmesi” başlıklı 154 sayılı Genel Tebliği çıkmaktadır. Mezkur Tebliğin “Tecavüz ve Müdahalelerin Önlenmesi İçin Uygulanacak Hükümlerde Öncelik Sırası” başlıklı 2 nci maddesinde;

“Hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz mallar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerler, belediye veya mücavir saha hudutları içerisinde bulunsun bulunmasın işgal veya tecavüzlere uğradıklarında, yukarıda değinilen kanun hükümleri aşağıda belirtilen öncelik sırasına göre uygulanmalı, ilgililer hakkında gerekli cezaların verilmesi için yetkili makamlara başvurulmalıdır.

1- Devlet Mallarına Yapılan İşgal ve Tecavüzlerin Önlenmesi İçin Uygulanacak Hükümler:

A- 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75. maddesi,

B- 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyedliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun,

C- 775 sayılı Gecekondu Kanununun 18. maddesi,

D- Yukarıda A - C maddelerinde yer alan idarî yollardan herhangi birinden sonuç alınamadığı takdirde Medenî Kanun,

hükümleri uygulanacaktır.” denilmektedir.

Görüldüğü üzere devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlarda yapılan kaçak yapılarla ilgili Milli Emlak Genel Müdürlüğünün 02.09.1989 tarih ve 154 nolu Genel Tebliği uyarınca belediyeler tarafından 3194 sayılı İmar Kanununun 32 nci ve 42 nci maddeleri uygulanmayacaktır. Genel Tebliğ hükümleri uyarınca öncelikle 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesinin tatbik edilmesi gerekmektedir.

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun “Ecrimisil ve Tahliye” başlıklı 75 inci maddesinde; “Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malları, özel bütçeli idarelerin mülkiyetinde bulunan taşınmaz mallar ve Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait taşınmaz malların, gerçek ve tüzelkişilerce işgali üzerine, fuzuli şagilden, bu Kanunun 9 uncu maddesindeki yerlerden sorulmak suretiyle, idareden taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı üç kişiden oluşan komisyonca tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere tespit ve takdir edilecek ecrimisil istenir. Ecrimisil talep edilebilmesi için, idarelerin işgalden dolayı bir zarara uğramış olması gerekmez ve fuzuli şagilin kusuru aranmaz.

Ecrimisile itiraz edilmemesi halinde yüzde yirmi, peşin ödenmesi halinde ise ayrıca yüzde onbeş indirim uygulanır. Ecrimisil fuzuli şagil tarafından rızaen ödenmez ise, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre tahsil olunur.

Kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren, işgalin devam etmesi halinde, sözleşmede hüküm varsa ona göre hareket edilir. Aksi halde ecrimisil alınır. İşgal edilen taşınmaz mal, idarenin talebi üzerine, bulunduğu yer mülkiye amirince en geç 15 gün içinde tahliye ettirilerek, idareye teslim edilir (..)” denilmektedir.

Mezkur kanun maddesinden de anlaşıldığı üzere belediyelerin işgale ya da tecavüze uğramış devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlarla ilgili sadece bildirim sorumluluğu bulunmaktadır. Şöyle ki işgale uğrayan yer ile ilgili belediyelerin bildirim üzerine buldukları yer mülki idare amirince tahliyesi gerçekleştirilecektir. Eğer mezkur kanun hükümleri uyarınca devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlarda yapılan kaçak yapılar ve işgallerle ilgili çözüm sağlanamıyorsa 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyedliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun ve kanunun uygulanması için çıkarılan yönetmelik hükümlerinin tatbik edilmesi gerekmektedir.

3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyedliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanunun “Görev” başlıklı 2 nci maddesinde; “Taşınmaz mallara tecavüz veya müdahale edilmesi halinde; taşınmaz mal merkez ilçe sınırları içinde ise, il valisi veya görevlendireceği vali yardımcısı, diğer ilçelerde ise kaymakamlar tarafından bu tecavüz veya müdahalenin önlenmesine karar verilir ve taşınmaz mal yerinde zilyedine teslim edilir.” ile mezkur kanunun “Başvuru” başlıklı 3 üncü maddesinde; “Taşınmaz mala yapılan tecavüz veya müdahalenin önlenmesi için, yetkili makamlara başvuruya, o taşınmaz malın zilyedi, zilyed birden fazla ise içlerinden biri yetkilidir. Kamu idareleri, kamu kurumları ve kamu kuruluşları ile tüzelkişilerin başvuruları, taşınmaz malın ait olduğu idare, kurum, kuruluş ve tüzelkişinin yetkilisi tarafından yapılır.

Köye ait taşınmaz mallara yapılan tecavüz veya müdahalelerde, köy halkından herhangi biri de yetkili makama başvuruda bulunabilir.

Vali veya kaymakam görev alanları içinde bulunan kamu idarelerine, kamu kurumlarına ve kuruluşlarına ait veya bunlar tarafından idare olunan veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlere veya menfaati umuma ait olan taşınmaz mallara tecavüz veya müdahalede bulunulduğunu öğrendiklerinde, soruşturmayı doğrudan doğruya yaptırırlar ve sonucu karara bağlarlar.” hükümlerine yer verilmektedir.

Taşınmaz Mal Zilyedliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanunun Uygulama Şekli ve Esaslarına Dair Yönetmeliğin “Özel Kanunlar” başlıklı 5 inci maddesinde; “3091 sayılı Kanuna göre özel kanun durumunda olan 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu, 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu, 4/6/1985 tarihli ve 3213 sayılı Maden Kanunu ile diğer özel kanunlar kapsamına giren taşınmazlara tecavüz veya

müdahalelerin olması halinde, ilgililerin başvurması ya da vali veya kaymakamın tecavüz veya müdahaleyi öğrenmeleri halinde 3091 sayılı Kanuna göre soruşturma yaptırarak tecavüz veya müdahale önlenmekle birlikte, ayrıca ilgili kanunlarına göre de gereği yapılmak üzere ait olduğu kamu kuruluşlarına bildirir.” ile mezkur Yönetmeliğin “Tecavüz veya müdahalenin önlenmesine ilişkin kararların uygulanması” başlıklı 39 uncu maddesinde; “Tecavüz veya müdahalenin önlenmesi hakkındaki kararlar, karar vermeye yetkili amirce görevlendirilecek infaz memuru tarafından taşınmaz malın yerinde ve o andaki durumu ile zilyedine, tüzel kişiliği veya kamu idareleri, kamu kurumları ve kuruluşlarına teslim edilmesi suretiyle yerine getirilir.” denilmektedir.

Mevzuat hükümlerinden hareketle devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlarda gerçekleştirilen kaçak yapılara bağlı tecavüz ve işgallerin önlenmesi ile ilgili şu ana kadar belediyelerin izlemesi gereken prosedür sadece bildirim yükümlülüğünden ibarettir. 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyedliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun uyarınca devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlardaki işgal ve tecavüzlerin önlenmesi amacıyla belediyelerin yapacağı bildirim üzerine taşınmaz mal merkez ilçe sınırları içinde ise, il valisi veya görevlendireceği vali yardımcısı, diğer ilçelerde ise kaymakamlar tarafından müdahalenin menı kararı alınarak infaz memuru atanması suretiyle ilgili iş ve işlemler neticelendirilir. Bu aşamadan sonra müdahalenin menı kararının uygulanması için devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlarda yapılan kaçak yapıların yıkım işlemleri başlatılır. Ülkemizde genellikle kaymakamlık ya da valilikler bu aşamada yıkım işlemlerinin belediyeler tarafından gerçekleştirilmesi gerektiği hususunda teamül geliştirmişlerdir. Ancak biraz sonra bahsedeceğimiz Gecekondu Kanunu uyarınca da aslında kanun yıkım sorumluluğunu doğrudan belediyelere de vermemiştir.

Şöyle ki 775 sayılı Gecekondu Kanununun “Yeni Gecekondu Yapımının Önlenmesi” başlıklı 18 inci maddesinde; “Bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra, belediye sınırları içinde veya dışında, belediyelere, Hazineye, özel idarelere, katma bütçeli dairelere ait arazi ve arsalarda veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerde yapılacak, daimi veya geçici bütün izinsiz yapılar, inşa sırasında olsun veya iskan edilmiş bulunsun, hiçbir karar alınmasına lüzum kalmaksızın, belediye veya Devlet zabıtası tarafından derhal yıktırılır.

Yıkım sırasında lüzum hasıl olduğunda, belediyeler ilgili mülkiye amirlerine başvurarak yardım isteyebilirler. Mülkiye amirleri, Devlet zabıtası ve imkanlarından faydalanmak suretiyle, izinsiz yapıların yıkım konusunda yükümlüdürler.

Özel kişilere veya bu maddenin 1 inci fıkrasında sözü geçenler dışındaki tüzel kişilere ait arazi ve arsalar üzerinde yapılacak izinsiz yapılar hakkında, arsa sahiplerinin yazılı müracaatları üzerine ve mülkiyet durumlarını tevsik etmeleri şartıyla bu madde

hükümleri, aksi halde genel hükümler ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri uygulanır.” hükümlerine yer verilmektedir.

Dikkat edilirse Gecekondu Kanununun 18 inci maddesinin 1 inci fıkrası yıkım işlemleri ile ilgili doğrudan belediyeyi sorumlu tutmamış; devlet zabıtasını yani kolluk kuvvetlerini de yetkili kılmıştır. Ancak ülkemizde kolluk kuvvetlerinin bağlı olduğu mülki idare teşkilatında yıkım iş ve işlemleri ile ilgili yeteri kadar iş makinası ve teçhizat bulunmadığından genellikle yıkım işlerinde süreç belediyeler üzerinden yürütülmektedir. Şayet mülki idare amiri tarafından 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi, 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyedliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun uyarınca gerçekleştirilmesi gereken tüm prosedür tamamlandıktan sonra mülki idare amiri tarafından yıkım işlemleri ile ilgili belediyeden destek istenirse belediye gerekli desteği sağlamakla kanun hükümleri uyarınca sorumludur. Ancak burada da ince bir ayrıntı karşımıza çıkmaktadır. Özellikle Büyükşehir İlçe Belediyelerinin bu hususla ilgili durumu özellik arz etmekte ve konu ile ilgili tekrar Gecekondu Kanuna bakmakta fayda vardır.

775 sayılı Gecekondu Kanununun (1) nolu dipnotunda; “11 Haziran 1985 tarih ve 18781 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "775 sayılı Gecekondu Kanununun Bazı Hükümlerinin Değiştirilmesi" Hakkındaki 247 sayılı K.H.K.'nin 1. maddesi hükmüne göre; "775 sayılı Gecekondu kanununun belediye sınırları ile mücavir alanlardaki tatbikatı için Bayındırlık ve İskan Bakanlığına verilen hak, yetki ve görevler ilgili belediyelere devredilmiştir. Belediyeler bu hak, yetki ve görevleri yetkili organları eliyle kullanırlar. Büyük Şehirlerde bu Kanunun tatbikatı büyük şehir belediyelerince yapılır.” denilmektedir.

Mezkur madde hükmünden yola çıkarak Gecekondu Kanununun büyükşehirlerde uygulanmasından büyükşehir belediyelerinin sorumlu olduğu anlaşılmaktadır. Yani büyükşehir ilçe belediyelerinin Gecekondu Kanununun 18 inci maddesi uyarınca doğrudan yıkım sorumlulukları bulunmamakta olup sadece mülki makamlardan gelen yıkım iş ve işlemlerine dair gerekli desteği sağlamak zorundadırlar. Çünkü büyükşehirlerde devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlarda yapılan kaçak yapılarla ilgili mülki makamlarca 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 3091 sayılı Kanun hükümleri tatbik edildikten sonra yıkım sorumluluğu tamamı ile büyükşehirlerde Gecekondu Kanunun 1 nolu dipnotu uyarınca Büyükşehir Belediyelerine ait olup ilçe belediyelerinin konu ile ilgili gerekli desteği sağlamak dışında herhangi bir yıkım sorumluluğu olmayıp kati suretle konu ile ilgili büyükşehir ilçe belediyesi olarak belediye başkanlık oluru, belediye meclis kararı ya da belediye encümeni vasıtasıyla yıkım kararı almamaları ve kendilerine gereksiz sorumluluk yüklememeleri gerekmektedir.

Büyükşehir olmayan il, ilçe ve belde belediyelerinde ise uygulama daha farklılık göstermektedir. Yazının giriş kısmında da belirtildiği üzere birçok belediye kanunla kendisine verilmiş olan yetkilerin dışına çıkarak ya da başka bir deyişle konu ile ilgili gerekli bilgi, birikim vb. sahip olunamadığından devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlara yapılan kaçak yapılarla ilgili belediyelerin doğrudan yıkım kararı aldıkları görülmektedir. Bu uygulama hem yanlıştır hem de belediyeleri gereksiz yere idare ve yargı mercileri nezdinde sorumluluk altına almaktadır.

Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlara yapılan kaçak yapılarla ilgili il, ilçe ve belde belediyelerinin öncelikle yapması gereken 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyedliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun uyarınca işgal ve tecavüze konu alanla ilgili sorumlu mülki idare amirine bildirimde bulunmaktır. İlk aşamada belediyelerin başkaca herhangi bir işlem yapmasına gerek yoktur. Sorumlu mülki idare makamlarınca kaçak yapıya konu devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alan 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu uyarınca tahliye edilecektir. Başarılı olunamazsa 3091 sayılı Kanun uyarınca mülki makamlarca tecavüze konu kaçak yapı ile ilgili müdahalenin menî kararı alınıp sürecin takibi için infaz memuru atanacaktır. Bundan sonraki aşamada ise yıkım işlemleri 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca belediye veya devlet zabıtası tarafından gerçekleştirilecektir. Burada uygulamada genellikle mülki makamlarca belediyeler tarafından yıktırılması talep edildiğinden il, ilçe ve belde belediyeleri kendi sorumlu makamlarınca bu aşamada yıkım kararını alıp uygulayacaktır. Görüldüğü üzere il, ilçe ve belde belediyelerinin bahsedilen prosedürler tamamlandıktan sonra doğrudan yıkım sorumluluğu bulunmaktadır.

Konunun daha iyi anlaşılması için hem büyükşehir sınırları içerisindeki hem de il, ilçe ve belde sınırları içerisinde devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlardaki kaçak yapılarla ilgili belediyelerin yapması gereken iş ve işlemleri örnekle açıklamakta fayda vardır. Örneğin büyükşehir sınırları içerisindeki "A" ilçesi Belediye sınırları içerisinde bulunan meralarda bazı vatandaşlar tarafından kaçak yapılar inşa edildiği ve konunun "A" Belediyesine sirayet ettiğini düşünelim. Öncelikle "A" Belediyesinin meralardaki işgal ve tecavüz durumunu gerekirse alanın fotoğrafları da çekilerek ivedilikle İlçe Kaymakamlığına resmi yazıyla bildirmesi gerekmektedir. İlk aşamada bunun dışında "A" Belediyesi tarafından yapılacak herhangi bir iş ve işlem yoktur. Sonraki aşamada ise İlçe Kaymakamlığı tarafından 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi uyarınca merada yapılan kaçak yapılarla ilgili tahliye kararını alması ve uygulaması, başarılı olunamıyorsa da 3091 sayılı Kanun uyarınca meradaki kaçak yapılarla ilgili müdahalenin menî kararının alınıp sürecin takibi için infaz memurunun atanması gerekmektedir. Bahse konu karardan sonra meradaki kaçak yapıların yıkımı ile ilgili İlçe Kaymakamlığına "A" Belediyesinden yıkım kararının alınması istenirse; "A" Belediyesi, büyükşehir sınırları içerisinde olduğundan 775 sayılı Gecekondu Kanununun 1 nolu dipnotu uyarınca "A" Belediyesinin yıkım sorumluluğu

bulunmamakta olup meradaki kaçak yapıların yıkım sorumluluğu doğrudan bulunduğu ilin Büyükşehir Belediyesinde olacaktır. Ancak yıkım kararını İlçe Kaymakamlığı alır ve araç desteğini "A" Belediyesinden isterse gerekli desteği belediye sağlamak zorundadır.

Diğer bir örneğe bakacak olursak Büyükşehir sınırlarında olmayan illerdeki ilçe statüsündeki "B" Belediye sınırları içerisinde bulunan doğal sit alanı içerisinde bulunan tabiat varlıklarının bulunduğu alana bazı vatandaşlar tarafından kaçak yapılar inşa edildiği ve konunun "B" Belediyesine sirayet ettiğini düşünelim. Öncelikle "B" Belediyesince tabiat varlıklarının bulunduğu alandaki işgal ve tecavüz durumunu gerekirse alanın fotoğrafları da çekilerek ivedilikle İlçe Kaymakamlığına resmi yazıyla bildirmesi gerekmektedir. İlk aşamada bunun dışında "B" Belediyesi tarafından yapılacak herhangi bir iş ve işlem yoktur. Sonraki aşamada ise İlçe Kaymakamlığı tarafından 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi uyarınca tabiat varlıklarının bulunduğu alandaki kaçak yapılarla ilgili tahliye kararını alması ve uygulaması, başarılı olunamıyorsa da 3091 sayılı Kanun uyarınca mezür alandaki kaçak yapılarla ilgili müdahalenin menî kararının alınıp sürecin takibi için infaz memurunun atanması gerekmektedir. Bahse konu karardan sonra söz konusu kaçak yapıların yıkımı ile ilgili İlçe Kaymakamlığınca "B" Belediyesinden yıkım kararının alınması istenirse "B" Belediyesi büyükşehir sınırları içerisinde olmadığından 775 sayılı Gecekondu Kanununun 18 inci maddesi uyarınca doğrudan kaçak yapıların yıkım sorumluluğu üzerinde olacaktır. Ancak yıkım kararını İlçe Kaymakamlığı alır ve araç desteğini "B" Belediyesinden isterse gerekli desteği belediye sağlamak zorundadır.

Konuyu örnekleyecek yargı kararına baktığımızda ise Danıştay 2. Dairesinin E.2001/496, K.2001/1225 sayılı kararında; "(...) Marmara Takımadalarından Büyükada, Heybeliada, Burgazada ve Kınalıada'da çöp dökme yerlerinin bulunduğu, Belediye Başkanlığınca kullanılan çöp dökme yerlerine Orman Genel Müdürlüğünce izin ve irtifak hakkı verildiği, İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulundan uygun görüş alındığı, ...'da ... pafta ... ada ... nolu parseldeki binaya; havuz, asansör vb. tadilat yapılması amacıyla düzenlenen ... tarihli, ... sayılı yapı ruhsatı için önceden İstanbul III Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğünden uygunluk kararı alındığı, Adalar Kaymakamlığınca 3091 sayılı Kanuna göre karar alınmadığı, 2886 sayılı Kanununun 75. maddesi doğrultusunda verilmiş iki adet kararın uygulanmasında Belediye Başkanlığının herhangi bir sorumluluğunun bulunmadığı, (...) itirazlarının kabulü ile İçişleri Bakanı tarafından soruşturma izni verilmesine ilişkin ... gün ve ... sayılı kararın kaldırılmasına 4.5.2001 tarihinde oybirliği ile karar verildi." denilmektedir. Mezkur kararda da görüleceği üzere devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlarda yapılan kaçak yapılaşmalarda öncelikle 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesince tahliye ve 3091 sayılı Kanun uyarınca müdahalenin menî kararı mülki idare amiri tarafından alınmadan, belediyelerin devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlardaki kaçak yapılarla

ilgili bildirim yükümlülüğü dışında herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlarda yapılan kaçak yapılarla ilgili Milli Emlak Genel Müdürlüğünün 02.09.1989 tarih ve 154 nolu Genel Tebliği uyarınca yukarıda bahsedilen yol ve yöntemler de sonuç vermezse kaçak yapı inşa edilen alanda sorumluluğu bulunan taşra teşkilatı amirleri ya da birimleri tarafından Medeni Hukukun ilgili hükümleri uyarınca yargı sürecinin başlatılması gerekir. Şöyle ki meraya yapılacak bir işgal veya tecavüzle ilgili müdahalenin menî kararı alınan kişi veya kişiler hakkında sorumlu taşra teşkilatı tarafından “Kal Davası” açılması gerekmektedir.

Sonuç

Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlardaki kaçak yapılarla ilgili belediyeler tarafından gerçekleştirilecek iş ve işlemler sıralamasında öncelikle işgale uğrayan alanın, yerin ya da taşınmazın niteliğinin devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alan tanımına girip girmediğine bakmak gerekmektedir. Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanların kapsamına herkesin istifadesine açık olan denizler, göller, nehirler, kayalar, tepeler, dağlar, umumi yollar, köprüler, meralar, yaylaklar, kışlaklar, tabiat varlıkları ve doğal sit alanları ile özel çevre koruma bölgeleri sınırları içerisinde kalan alanlar, kıyılar girmektedir. Söz konusu alanlara yapılacak kaçak yapılarla ilgili belediyelerin izlemesi gereken mevzuat hükümlerine baktığımızda “kıyılar” hariç diğer alanlarda aynıdır. Kıyılarda farklı mevzuat hükümlerinin uygulanmasının sebebi ise 3621 sayılı Kıyı Kanununun 14 üncü maddesi uyarınca kanun kapsamındaki alanlara inşa edilecek kaçak yapılarda büyükşehir, il, ilçe ya da diğer belediye ayrımı gözetilmeksizin 3194 sayılı İmar Kanununun 32 nci ve 42 nci maddeleri uyarınca gerekli müeyyidelerin kıyılarda yapılan kaçak yapılarda uygulanması gerekliliğidir.

Kıyılar haricinde kalan devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlarda yapılacak kaçak yapılarla ilgili belediyeler; Milli Emlak Genel Müdürlüğünün 02.09.1989 tarih ve 28936 sayılı yazısında yer alan “İşgal ve Tecavüzlerin Giderilmesi” başlıklı 154 sayılı Genel Tebliğindeki hükümler uyarınca hareket edeceklerdir. Bahse konu Genel Tebliğde Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında Bulunan yerlere yapılan işgal ve tecavüzlerin önlenmesi için ilk önce 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi, ikinci sırada 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyedliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun, üçüncü sırada 775 sayılı Gecekondu Kanununun 18 inci maddesi ile son olarak ilk üç idari yoldan herhangi bir sonuç alınamadığı takdirde ise Medeni Kanunun ilgili hükümlerinin uygulanacağı belirtilmiştir. Mezkur hükümlerden de anlaşılacağı üzere devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlarda(kıyılar hariç) yapılan kaçak yapılarla ilgili belediyeler tarafından 3194 sayılı İmar Kanununun 32 nci ve 42 nci maddeleri uygulanmayacaktır.

Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlarda yapılan kaçak yapılarla ilgili belediyelerin öncelikle yapması gereken ilk iş alanın fotoğraflarının çekilerek 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi uyarınca tahliye iş ve işlemlerini başlatacak mülki idare makamına bildirimde bulunmaktan ibarettir. Eğer tahliye iş ve işlemleri ile devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlarda yapılan kaçak yapılar ve işgallerle ilgili çözüm sağlanamıyorsa 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyedliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun ve kanunun uygulanması için çıkarılan yönetmelik hükümlerinin tatbik edilmesi gerekmektedir. Ancak mezkur kanun ve yönetmelik uyarınca da belediyelerin bildirim yükümlülüğünden başka herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır. Şöyle ki 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyedliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun uyarınca devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlardaki işgal ve tecavüzlerin önlenmesi amacıyla belediyelerin yapacağı bildirim üzerine taşınmaz mal merkez ilçe sınırları içinde ise, il valisi veya görevlendireceği vali yardımcısı, diğer ilçelerde ise kaymakamlar tarafından müdahalenin menî kararı alınarak infaz memuru atanması suretiyle ilgili iş ve işlemler neticelendirilecektir. Yani belediyeler, sorumlu mülki idare makamlarına bildirimde bulunduktan sonra işgale ya da tecavüze uğrayan yer ile ilgili tahliye işlemleri, müdahalenin menî kararının alınıp uygulanması aşaması da dahil olmak üzere sadece bildirimle mükelleftir.

Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlarda yapılan kaçak yapılarla ilgili müdahalenin menî kararı alındıktan sonra yıkım işlemleri başlatılır. Burada da yıkım sorumluluğu Gecekondu Kanununun 18 inci maddesi uyarınca doğrudan belediyelerde değildir. Ancak mülki idare makamlarında yıkım iş ve işlemleri için gerekli araç-gereç bulunamadığından belediyeden yardım talep edildiği taktirde belediyeler gerekli desteği sağlamak zorundadırlar.

Büyükşehir ilçe belediyelerinin Gecekondu Kanununun 18 inci maddesi uyarınca doğrudan yıkım sorumlulukları bulunmamakta olup sadece mülki makamlardan gelen yıkım iş ve işlemlerine dair gerekli desteği sağlamak zorundadırlar. Çünkü büyükşehirlerde devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlarda yapılan kaçak yapılarla ilgili mülki makamlarca 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, 3091 sayılı Kanun hükümleri tatbik edildikten sonra yıkım sorumluluğu tamamı ile büyükşehirlerde Gecekondu Kanununun 1 nolu dipnotu uyarınca Büyükşehir Belediyelerine ait olup büyükşehir ilçe belediyelerinin konu ile ilgili gerekli desteği sağlamak dışında herhangi bir yıkım sorumluluğu olmayıp kati suretle konu ile ilgili büyükşehir ilçe belediyesi olarak belediye başkanlık oluru, belediye meclis kararı ya da belediye encümeni vasıtasıyla yıkım kararı almamaları ve kendilerine gereksiz sorumluluk yüklememeleri gerekmektedir.

Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlara yapılan kaçak yapılarla ilgili büyükşehir olmayan il, ilçe ve belde belediyeleri ise mülki makamlarca 2886 sayılı

Devlet İhale Kanunu, 3091 sayılı Kanun hükümleri tatbik edildikten sonra kendi sorumlu makamlarınca yıkım kararını alıp uygulayabilecektir.

Milli Emlak Genel Müdürlüğünün 02.09.1989 tarih ve 154 nolu Genel Tebliği uyarınca öncelikle uygulanması gereken ilk üç idari yoldan da sonuç alınmazsa devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlara inşa edilen kaçak yapılarla ilgili inşa edilen alanda sorumluluğu bulunan taşra teşkilatı amirleri ya da birimleri tarafından Medeni Hukukun ilgili hükümleri uyarınca yargı sürecinin başlatılması gerekmektedir.

Özetle devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlarda(kıyıları hariç) uygulanacak mevzuat hükümleri Milli Emlak Genel Müdürlüğünün 154 nolu Genel Tebliğinden öncelik sıralamasına göre belirlenmiştir. Bu sıralamaya göre belediyelerin öncelikle işgale veya tecavüze uğrayan alanla ilgili yetkili ve sorumlu mülki idare amirine bildirim yükümlülüğü haricinde başka herhangi bir iş veya işlem yapmasına gerek yoktur. Mülki idare makamlarınca devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlara yönelik tecavüzlerle ilgili öncelikle 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesi uyarınca tahliye işlemi, sonuç alınmazsa 3091 sayılı Taşınmaz Mal Zilyedliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun uyarınca müdahalenin menî kararının alınıp infaz memurunun atanarak sürecin nihayete erdirilmesi gerekir. Yine sonuç alınmazsa Gecekondu Kanunu uyarınca yıkım iş ve işlemleri başlatılır. Burada dikkat edilmesi gereken husus ise büyükşehir ilçe belediyelerinin mezkur kanun ile ilgili herhangi bir yıkım sorumluluğunun olmamasıdır. Çünkü Gecekondu Kanununun büyükşehirlerde uygulanmasından Büyükşehir Belediyeleri sorumlu olduğundan devletin hüküm ve tasarrufu altından bulunan kaçak yapıların yıkım iş ve işlemleri Büyükşehir Belediyeleri tarafından gerçekleştirilecektir. Ancak büyükşehir olmayan il, ilçe ve belde belediyeleri ise Gecekondu Kanunu uyarınca kendi sorumlu makamlarınca yıkım kararını alıp uygulayabilecektir.

Mevzuat odağında belediyelerce tatbik edilmesi gerekenlerin neler olduğu yazıda detaylı bir şekilde açıklanmış olup bundan böyle belediyelerin devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan alanlarda yapılan kaçak yapılarla ilgili doğrudan yıkım kararı almamaları, kanunla kendisine verilen yetkilerin dışına çıkmamaları, gereksiz yere idare ve yargı mercileri nezdinde kendilerini sorumluluk altına sokacak işlemlerde bulunmamaları tavsiye edilmektedir.

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA