**DANIŞTAY KARARI, 6. Daire 2005/98 E., 2006/2497 K., 08.05.2006 T.**

**AÇIK ÇIKMA NİTELİĞİNDE BULUNAN BALKONUN RUHSAT GEREKTİRDİĞİ, KULLANILAN MALZEMENİN PANJUR OLDUĞU VE SEYYAR OLMASI NEDENİ İLE RUHSAT GEREKTİRMEDİĞİ GEREKÇESİYLE DAVA KONUSU YIKIM VE PARA CEZASINA İLİŞKİN İŞLEMLERİN İPTALİ YOLUNDAKİ İDARE MAHKEMESİ KARARINDA İSABET GÖRÜLMEDİĞİ HK.**

**TÜRK MİLLETİ ADINA**

Karar veren Danıştay Altıncı Dairesince Tetkik Hakiminin açıklamaları dinlendikten ve dosyadaki belgeler incelendikten sonra işin gereği görüşüldü: **Dava, Karşıyaka, Cengiz Topel Caddesi, ? ada, ? sayılı parsel üzerinde yer alan mutfağın balkonunda ruhsat eki projesine aykırı şekilde yapılan ilave kısımların mühürlenmesine ilişkin 21.8.2002 günlü işlem ve ruhsatsız ilavelerin** [**3194 sayılı Yasanın**](https://www.kanunum.com/KANUNUM/XXX/Baslik_xxcid1766_xxmno1)[**32.maddesi**](https://www.kanunum.com/KANUNUM/XXX/Baslik_xxcid1766_xxmno32) **uyarınca yıktırılması yolundaki 18.3.2004 günlü, 08/504 sayılı belediye encümeni kararı ile aynı Yasanın 42.maddesi uyarınca para cezası verilmesi yolunda tesis edilen 11.3.2003 günlü 08/401 sayılı belediye encümeni kararlarının iptali istemiyle açılmış**, İdare Mahkemesince … mutfağa komşu olan balkonun açık çıkma niteliğinde olduğu, balkonun ön cephesinin açılır kapanır durumda PVC malzemeden imal edilmiş panjur ile kapatıldığı, panjurun seyyar olması nedeni ile kapalı hacim oluşturmadığı, balkona komşu mutfak ile balkon arasındaki duvar ve kapının kaldırılmadığı, ruhsat eki projeye aykırı imalat yapılmadığı anlaşıldığından, dava konusu ruhsatsız ilavelerin yıkımına ve para cezası verilmesine ilişkin işlemlerde mevzuata uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiş, bu kararın iptale ilişkin kısmı davalı idarece temyiz edilmiştir. **3194 sayılı İmar Kanununun 21.maddesinin 3. fıkrasında**, derz, iç ve dış sıva, boya badana, oluk, dere doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratların ruhsata tabi olmayacağı hükme bağlanmıştır. **Balkonların kapatılmasının balkonun gömme balkon yada çıkma balkon olma durumlarına göre ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekmektedir. Gömme balkonların kapatılması sonucu kapalı alan oluşarak kullanım alanında bir artışın ve buna bağlı olarak çekme mesafelerinin ihlal edilmesinin sözkonusu olmadığı, tadilatın taşıyıcı unsurları etkilemediği, cephe görümünde meydana gelen değişikliğin ise yukarıda anılan Yasa ve yönetmelik hükümleri uyarınca ruhsat gerektirmediği sonucuna ulaşılmaktadır. Açık balkonun kapatılması durumunda ise binanın kullanım alanında artış meydana geldiği ve buna bağlı olarak çekme mesafelerinin ihlal edildiği açıktır.** **Temyize konu idare mahkemesi kararında ve bu karara dayanak olarak alınan bilirkişi raporunda kapatılan balkonun açık çıkma niteliğinde olduğu açıkca belirtilmiştir**. **Bu durumda açık çıkma niteliğinde olan balkonun kapatılmasının ruhsat gerektirdiği açık olduğundan kullanılan malzemenin panjur olduğu ve seyyar olması nedeni ile ruhsat gerektirmediği gerekçesiyle dava konusu yıkım ve para cezasına ilişkin işlemlerin iptali yolundaki idare Mahkemesi kararında isabet görülmemiştir.** Açıklanan nedenlerle İzmir 2.İdare Mahkemesinin 14.9.2004 günlü, E:2003/1421, K:2004/989 sayılı kararının temyiz edilen bölümünün BOZULMASINA, 20,60 YTL karar harcı ile fazladan yatırılan 15,30 YTL harcın temyiz isteminde bulunana iadesine, dosyanın adı geçen mahkemeye gönderilmesine 8.5.2006 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**DANIŞTAY KARARI, 6. Daire 1996/1411 E., 1997/1423 K., 18.03.1997 T.**

**ŞANTİYE BİNASININ RUHSATA TABİ OLMAYAN GEÇİCİ YAPI OLDUĞU HK.**

**TÜRK MİLLETİ ADINA**

Karar veren Danıştay Altıncı Dairesince tetkik hakiminin açıklamaları dinlendikten ve dosyadaki belgeler incelendikten sonra işin gereği görüşüldü:

**Dava, .... 30 Ş.11 pafta, 3474 ada. 25 parsel sayılı taşınmaz üzerindeki ruhsatsız yapının 3194 sayılı Yasanın 32.maddesi uyarınca yıktırılmasına ilişkin 28.1.1995 günlü, 100 sayılı belediye encümeni kararının iptali istemiyle açılmış; idare mahkemesince. 13.5.1993 günlü. 514/364 sayılı inşaat ruhsatı alınan parselin bahçe olan bölümüne (4x11)m² ebadında yapılan inşaatın 22.7.1994 günlü tutanakla mühürlendiği ve yıkım kararı alındığı, ancak ... Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin Arsa ve Yapılarla İlgili Hükümler başlıklı bölümünün şantiye binalarıyla ilgili düzenleme getiren 3.37.maddesi ne göre şantiye binalarının ruhsata tabi olmadığı anlaşıldığından, dava konusu işlemde hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiş;** karar davalı idarece temyiz edilmiştir.

**... Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin Şantiye Binaları başlıklı M.3.37 maddesinde:** "Lüzum ve ihtiyaca göre belirli bir süre için yapılıp yıkılması gereken şantiye binaları, bu yönetmelikle belirtilen ölçülere ve ruhsata tabi değildir. Ancak parselde yapılacak inşaatın ruhsatı alındıktan sonra yapılır. Aksı takdirde İmar Kanununun 32 ve 42.madde hükümleri uygulanır. Esas binaya kullanma izni verilmesi için şantiye binasının yıktırılmış olması şarttır." hükmü yer almaktadır.

**Buna göre şantiye binasının ruhsat alınarak yapısına başlanılan esas binanın bitmesinden sonra ve yapı kullanma izni verilmesinden önce yıkılmak üzere esas binanın yapımı için gerekli olan nitelikte ve büyüklükte inşa edilen ve ruhsata tabi bulunmayan, geçici bir yapı olduğu anlaşılmaktadır.**

**Bütün bu açıklamaların ışığı altında uyuşmazlık konusu taşınmazın şantiye binası olarak mı yapıldığı ya da esas binanın müştemilatı niteliğinde mi olduğu, esas binanın tamamlanıp tamamlanmadığı, tamamlanmışsa kullanım izni alınıp alınmadığı ve bu yapının yıktırılıp yıktırılmadığı hususları yerinde yaptırılacak keşif ve bilirkişi incelemesi suretiyle araştırılarak ulaşılacak sonuca göre yeniden karar verilmesi gerekmektedir.**

Açıklanan nedenlerle İzmir 4. İdare Mahkemesinin 31.10.1995 günlü, E:1995/258, K:1995/1068 sayılı kararının bozulmasına, dosyanın adı geçen mahkemeye gönderilmesine 18.3.1997 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**DANIŞTAY, 6. Daire 2005/4453 E., 2007/6360 K., 12.11.2007 T.**

**İNŞAAT RUHSATI İMAR PLANINA GÖRE DÜZENLENMESİ GEREKTİĞİNDEN, İMAR PLANI HENÜZ YAPILMAMIŞ YERDEKİ TAŞINMAZ İÇİN, BU AŞAMADA İNŞAAT RUHSATI VERİLMEYEBİLECEĞİ HK.**

**TÜRK MİLLETİ ADINA**

Karar veren Danıştay Altıncı Dairesince Tetkik Hakiminin açıklamaları dinlendikten ve dosyadaki belgeler incelendikten sonra işin gereği görüşüldü: **Dava, ?, ? Mahallesi, ? Mevkii, 18 K-lll pafta, 1787 ada, 8 parsel sayılı taşınmaz üzerinde bina yapmak için inşaat ruhsatı verilmesi istemiyle yapılan başvurunun reddine ilişkin davalı idare işleminin iptali istemiyle açılmış; İdare Mahkemesince, davacının inşaat ruhsatı talebiyle yaptığı başvuru üzerine, idarece imar mevzuatına göre öngörülen belgelerin incelenerek eksik ve yanlışlık bulunmuyorsa ruhsat verilmesi, eksik veya yanlışlık bulunuyorsa ilgili hususların davacıya bildirilmesi gerekirken, söz konusu parselin bulunduğu planın belediye meclis kararıyla özel proje alanı ilan edildiği, ancak bu kararın da iptal edildiği ve yeni bir karar alınıncaya kadar davacının istemi hakkında her hangi bir işlem yapılamayacağından bahisle başvurunun reddi yolunda tesis edilen dava konusu işlemin hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle iptaline karar verilmiş,** bu karar davalı idare vekilince temyiz edilmiştir. …

Dosyanın incelenmesinden, **davacının ruhsat istemiyle yaptığı başvurunun, taşınmazın özel proje alanında kaldığı ve inşaat ruhsatı verilmemesi konusunda 17.6.2004 günlü, 101 sayılı belediye meclisi kararı alındığı, daha sonra 17.9.2004 günlü, 125 sayılı belediye meclis kararıyla 17.6.2004 günlü işlemin iptal edildiği ve yeni bir karar alınıncaya kadar davacı talebi hakkında her hangi bir işlem yapılmayacağı hakkında işlem tesis edildiği** ve bu hususun savunma dilekçesiyle İdare Mahkemesi bilgisine sunulduğu anlaşılmaktadır. **Bu duruma göre uyuşmazlık konusu taşınmaza, özel proje alanında kaldığından bahisle inşaat ruhsatı verilmediği, daha sonra bu özel proje alanı ibaresi ortadan kaldırılmakla bu yerin plansız duruma düştüğü, ancak yapı ruhsatının, imar planına göre düzenlenmesi gerektiğinden, imar planı olmayan yerdeki taşınmaz için ruhsat verilmemesi yolunda tesis edilen dava konusu işlemde sonuç itibariyle hukuka aykırılık bulunmamaktadır.** Bu sonuca göre İdare Mahkemesince, uyuşmazlık hakkında yeniden bir karar verilmesi gerekmektedir. Açıklanan nedenlerle Denizli İdare Mahkemesinin 22.2.2005 günlü, E:2004/1119, K:2005/122 sayılı kararının bozulmasina, fazladan yatırılan 17,00 YTL harcın temyiz isteminde bulunana iadesine, dosyanın adı geçen mahkemeye gönderilmesine 12.11.2007 gününde oybirliğiyle karar verildi. (DAN-DER; SAYI:118)

**DANIŞTAY, 6. Daire 1989/2722 E., 1991/3123 K., 17.12.1991 T.**

**BETON SANTRALI İNŞAATININ YAPI KAPSAMINDA OLMASI NEDENİYLE RUHSAT ALINMASI GEREKTİĞİ HK.**

**Dava, davacıya ait yapının yıkımına ilişkin encümen kararının iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince;** [**3194 sayılı yasa**](https://www.kanunum.com/KANUNUM/XXX/Baslik_xxcid1766_xxmno1) **hükümlerine göre ancak yapı niteliğindeki inşaatların ruhsata tabi olduğu, belediye- ce yıkımına karar verilen betonların yapı niteliğinde bir inşaat oldu- ğunun kanıtlanamadığı, bu durumda ruhsata tabi yapı olduğu kanıtlanama yan inşaatın, ruhsatsız yapıldığından bahisle yıkımına karar verilme- sinde hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş**, bu karar davalı tarafından temyiz edilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanununun 21.maddesinde "Bu kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26.maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatiyesi alınmasının mecburi olduğu belirtilmiş- tir. Aynı Yasanın [5.maddesinde](https://www.kanunum.com/KANUNUM/XXX/Baslik_xxcid1766_xxmno5) yapı "karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunlara ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir." şeklinde tanımlanmıştır. **Dosyanın incelenmesinden davacı şirket tarafından belediyeden ruhsat alınmaksızın beton santralı kurmak amacı ile atılan betonların tutanakla tesbit edilerek mühürlendiği, encümen kararı ile de söz konusu inşa atın İmar Kanununun 32.maddesine göre yıkımına karar verildiği anlaşıl maktadır.** **Dosyada mevcut dava konusu beton santralına ait fotoğrafların incelenmesinden söz konusu santralın** [**3194 sayılı Yasanın**](https://www.kanunum.com/KANUNUM/XXX/Baslik_xxcid1766_xxmno1) **5.maddesinde belirtilen yapı kavramına girdiği anlaşılmaktadır. Kaldı ki Encümen kararı ile verilen para cezasına yapılan itiraz sonucu, Sulh Ceza Mahkemesince; temel betonlu bir yapıya başlandığı, üzerine bir takım vinç gibi makina aksamının montajına başlandığı, ayrıca çimenkto silosunun monte edildiği görülerek, bunların bir yapıya başlama olarak nitelendirildiği anlaşıldığından, ruhsata bati yapı olduğunun kanıtlanamadığı gerekçesiyle işlemin iptaline karar verilmesinde isabet görülmemiştir.** Açıklanan nedenle, İzmir 2.İdare Mahkemesi kararının bozulmasına karar verildi.

**DANIŞTAY KARARI, 6. Daire 1997/772 E., 1997/5593 K., 08.12.1997 T.**

**RUHSATSIZ YAPILAN VE HALİHAZIRDA RUHSATI OLMAYAN YAPIYA İLAVE EDİLECEK YAPILARIN DA RUHSATA TABİ OLDUĞU HK.**

**TÜRK MİLLETİ ADINA**

Karar veren Danıştay Altıncı Dairesince tetkik hakiminin açıklamaları dinlendikten ve dosyadaki belgeler incelendikten sonra işin gereği görüşüldü: **Dava. ... Beldesi, ... Mahallesi, 437, 438, 439 parsel sayılı taşınmaz üzerinde bulunan davacı idareye ait E-4 blokun zemin katında yapılan tadilatın durdurulmasına ilişkin 22.11.1995 günlü işlem ile durdurma tarihinden itibaren inşaatın 1 ay içinde yasal hale getirilmesi aksi takdirde** [**3194 sayılı Yasanın**](https://www.kanunum.com/KANUNUM/XXX/Baslik_xxcid1766_xxmno1) **32. ve 42. maddeleri uyarınca işlem yapılacağına ilişkin 9.12.1995 günlü, 15 sayılı belediye başkanlığı işleminin iptali istemiyle açılmış,** idare mahkemesince, 1973 yılında yapılan E-4 blok zemin katında bulunan ve yapımından itibaren kullanılmayan mekanda küçük esnaf faaliyetlerine tahsis amacıyla yapılan tadilatın ruhsata aykırı olarak yaptırıldığı gerekçesiyle durdurulduğu Belediye ve Mücavir Alan Sınırlan İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliğinin 10. maddesinde, ruhsat alınması gerektiği halde ruhsat alınmadan yapılan veya ruhsat ve eklerine aykırı olan yapıların İmar Kanunu ve yönetmelik esaslarına uygun duruma getirilmedikçe bunların tamir, tadil ve ilavelerine izin verilemeyeceğinin kurala bağlandığı, 1973 yılında inşa edilen yapıların alt katında yapılan tadilatın aradan uzun bir zaman geçtikten sonra ruhsatsız olduğu gerekçesiyle durdurulduğu, söz konusu tadilatın taşıyıcı unsurları etkilemeyen ve ruhsat gerektirmeyen basit tadilatlar olduğu anlaşıldığından dava konusu işlemde hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiş, bu karar davalı idare tarafından temyiz edilmiştir. 3194 sayılı Yasanın [21. maddesinde](https://www.kanunum.com/KANUNUM/XXX/Baslik_xxcid1766_xxmno21) bu kanun kapsamına giren bütün yapılar için yapı ruhsatiyesi alınmasının zorunlu olduğu, aynı yasanın 32. maddesinde bu kanun hükümlerine göre ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar hariç, ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıldığı ilgili idarece tesbiti üzerine belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumunun tespit edileceği, yapının mühürlenerek derhal durdurulacağı, bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı ruhsatına uygun hale getirilmez veya ruhsat alınmazsa belediye encümeni veya il idare kurulu kararını mütakip yapının belediye veya valiliklerce yıktırılacağı hükmü bağlanmıştır.

Dosyanın incelenmesinden, **Karayılan beldesi, site mahallesi, 437, 438, 439 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde bulunan davacıya ait E-4 blok zemin katın mevcut kolon araları duvarla kapatılmış, doğramaları takılmış durumda olduğunun 22.11.1995 günlü tutanak ile tespit edildiği, anılan yerin bağımsız bölüm haline getirilerek dükkan olarak kullanıma açıldığı, binanın 1973 yılında ruhsatsız olarak yapıldığı ve halihazırda ruhsatının bulunmadığı, 9.12.1995 günlü, 197 sayılı belediye başkanlığı işlemi ile inşaatın bir ay içinde yasal hale getirilmesi aksi takdirde 3194 sayılı İmar Kanununun 32. ve 42. maddeleri uyarınca işlem tesis edileceğinin davacıya bildirildiği anlaşılmıştır. Bu durumda, ruhsatsız yapılan ve halihazırda ruhsatı bulunmayan binada yapılacak ilavelerin de ruhsata tabi olmayacağı düşünülemeyeceği gibi yapılaşma yoluyla zemin kat kolon aralarının duvarla kapatılarak dükkan haline getirilip değişik amaçlı bir alan oluşturulabilmesi için belediyeden ruhsat alınmasının gerektiği açık olduğu gözetilmeden dava konusu işlemi iptal eden idare mahkemesi kararında isabet görülmemiştir.** Açıklanan nedenlerle. Adana 1. İdare Mahkemesinin 1.10.1996 günlü, E:1996/46. K:1996/1200 sayılı kararının bozulmasına, dosyanın adı geçen mahkemeye gönderilmesine 8.12.1997 gününde oybirliğiyle karar verildi.

**DANIŞTAY, 6. Daire 2009/7458 E., 2012/7199 K., 04.12.2012 T.**

**Özeti** : **İlk verilen yapı ruhsatından beş yıl geçtikten sonra 31.12.2002 tarihinde verilen ruhsat yürürlükte bulunan plan ve mevzuata göre verildiğinden, beş yıl içinde yenileme talebinde bulunan davacıya kazanılmış hakkı olduğundan, 31.12.2002 günlü eski mevzuat hükümlerine göre yenileme ruhsatının verilmesi gerektiği hakkında.**

**TÜRK MİLLETİ ADINA**

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

Dava; **davacı kooperatifin Mersin İli, Bahçe Mahallesi, ... pafta, ... ada, ... sayılı parselde kayıtlı taşınmazları için yaptığı ruhsat yenileme başvurusunun, yeniden ruhsat alınması durumunda şu an yürürlükte bulunan plan ve yönetmelik hükümlerinin geçerli olduğu yolunda tesis edilen belediye başkanlığının 21.01.2008 gün ve 118/373 sayılı işleminin iptali istemiyle açılmış,** İdare Mahkemesince, 07.06.1995 tarihli yapı ruhsatına dayalı olarak başlanan ve 31.12.2002 tarihinde ruhsatı yenilenen ancak bu ruhsat süresi içinde tamamlanamayan inşaat için yürürlükte bulunan plan ve yönetmelik hükümlerine göre yeni bir ruhsat alması gerektiğinden dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, karar davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.  
  
3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesinde, bu kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26'ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatiyesi alınmasının mecburi olduğu hükmüne yer verilmiş, aynı Kanunun ruhsat müddeti başlıklı 29. maddesinde ise "Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır." hükmü yer almıştır.

3194 sayılı Yasa'ya dayanılarak hazırlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğimin 12. maddesinde de, "Ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olamayacağı için beşinci yıl içinde ruhsat yenilemek üzere ilgili idariye başvurarak ruhsat yenilemesi yapılan yapılar hakkında, ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri uygulanır.  
  
İnşasına 2 yıl içinde başlanmayan veya ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir. Bu yapılar hakkında yeniden ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümleri uygulanır." hükmüne yer verilmiştir.

**Yukarıda belirtilen yönetmelik maddesinden, süresi içinde inşaatı tamamlayamayıp beş yıl içinde ruhsat talebinde bulunanlar hakkında ruhsat alma tarihindeki eski mevzuat hükümlerinin uygulanacağı, inşaat ruhsatı alınmasına rağmen inşasına 2 yıl içinde başlanmayan veya ruhsat süresi tamamlanmadığı gibi ruhsat yenilemesi yapılmayan ve bu şekilde ruhsatsız duruma düşen yapılar için ise yeniden ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümlerinin uygulanacağı anlaşılmaktadır.**

Dosyanın incelenmesinden, **davacı kooperatif tarafından, 07.06.1995 tarih ve 1/75-55/1995 sayılı yapı ruhsatına dayalı olarak inşaata başlandığı, davacının ruhsat yenileme başvurusu üzerine 31.12.2002 tarih ve 2/54 sayılı yapı ruhsatı verildiği, inşaatın bitirilememesi üzerine 25.12.2007 tarihli dilekçe ile ruhsat yenileme talebinde bulunulduğu, taşınmazların ruhsatının hükümsüz olduğu, yeniden ruhsat alınması durumunda yürürlükte bulunan plan ve yönetmelik hükümlerinin geçerli olduğundan bahisle başvurunun reddedildiği anlaşılmıştır.**

**Uyuşmazlığa konu olayda, ilk verilen yapı ruhsatındari beş yıl geçtikten sonra tamamlanamayan inşaat için 31.12.2002 tarihinde verilen ruhsatın o tarihte yürürlükte bulunan plan ve mevzuata göre verilmiş bir ruhsat olması karşısında bu ruhsatın verilmesinden sonra beş yıl içinde (25.12.2007) ruhsat yenileme talebinde bulunulduğundan kazanılmış hakkı bulunan davacıya ruhsat alma tarihindeki (31.12.2002) eski mevzuat hükümlerinin uygulanması gerekmektedir.**

**Bu durumda, inşaatın tamamlanamaması nedeniyle taşınmazların ruhsatının hükümsüz olduğu, yeniden ruhsat alınması durumunda yürürlükte bulunan plan ve yönetmelik hükümlerinin geçerli olduğuna ilişkin dava konusu işlemde hukuka uyarlık, davanın reddi yolundaki mahkeme kararında da hukuki isabet bulunmamaktadır.**

Açıklanan nedenlerle, Mersin 1. İdare Mahkemesince verilen 05/(5fe/2009 tarihli, E:2008/517; K:2009/211 sayılı kararın bozulmasına, dosyanın adı geçen Mahkemeye gönderilmesine, bu kararın tebliğ tarihini izleyen günden itibaren 15 gün içerisinde kararın düzeltilmesi yolu açık olmak üzere, 04/12/2012 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

**DANIŞTAY KARARI, 6. Daire 2008/12154 E., 2010/10561 K., 29.11.2010 T.**

**TÜRK MİLLETİ ADINA**

Karar veren Danıştay Altıncı Dairesince Tetkik Hakiminin açıklamaları dinlendikten ve dosyadaki belgeler incelendikten sonra işin gereği görüşüldü:   
  
Dava, **Kayseri İli, Talas İlçesi, ? ada, ? sayılı parselde bulunan bağımsız bölümler için yapı kullanma izin belgesi verilmesi istemiyle yapılan başvurunun reddine ilişkin 24.01.2008 günlü, 13/72 sayılı işlemin iptali istemiyle açılmış;** …

Dosyanın incelenmesinden, **uyuşmazlık konusu taşınmaz için 08.09.2000 tarihinde inşaat ruhsatı düzenlendiği, davacıların 24.11.2008 tarihinde yapı kullanma izni verilmesi istemiyle yaptığı başvurunun; 5 yıllık ruhsat süresinin sona ermesi nedeniyle ruhsatsız duruma düşen yapıya yeniden ruhsat alındıktan sonra yapı kullanma izni talebinin değerlendirileceğinden bahisle reddedildiği, bakılmakta olan davanın da anılan işlemin iptali istemiyle açıldığı anlaşılmaktadır.**

Yukarıda yer alan düzenlemelerin birlikte değerlendirilmesinden**, bir taşınmazda yapılacak inşaat için düzenlenen ruhsatın hukuki geçerlik süresi 5 yıl olarak belirlendiğinden, başlama müddetiyle birlikte bir yapının 5 yıllık ruhsat süresi içinde bitirilmesinin zorunlu olduğu, diğer taraftan inşaatın bitirildiği tarih yapı kullanma izninin verildiği tarih olarak öngörüldüğünden yapı kullanma izin belgesi almamış yapının hukuken bitirilmiş sayılamayacağı, dolayısıyla 5 yıllık ruhsat süresi içinde bitmiş bir yapıdan sözedebilmek için yapı kullanma izin belgesinin de 5 yıllık ruhsat süresi içinde düzenlenmesi gerektiği, ayrıca 5 yıllık ruhsat süresi dolmadan ruhsat süresinin uzatılması durumunda yapı kullanma izninin de uzatılan süre içinde alınacağı, diğer taraftan 5 yıllık ruhsat süresinin dolması üzerine yapı için yeniden inşaat ruhsatı alınacağından yapı kullanma izninin de yenilenen inşaat ruhsatından sonra inşaatın tamamlanması üzerine verileceği sonucuna ulaşılmaktadır.**  
**Dosyada yer alan belgelere göre, 8.9.2000 günlü, 18/78 sayılı inşaat ruhsatı ile işlem gören yapının yapı kullanma izni verilmesi istemiyle başvuru yapıldığı 24.1.2008 tarihi itibariyle 5 yıllık ruhsat süresinin sona erdiği açıktır.**

**Uyuşmazlık konusu yapı için 5 yıllık inşaat ruhsatı süresi içinde yapı kullanma izin belgesi alınmadığından, yasal olarak tamamlandığının kabulüne olanak bulunmayan yapının ruhsat süresinin dolması nedeniyle ruhsatsız hale gelen yapıya yeniden inşaat ruhsatı alınmasının yasal zorunluluk olması karşısında; yeniden inşaat ruhsatı düzenlenmesi sonrasında yapı kullanma izin başvurusunun değerlendirileceği yolundaki dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmamaktadır.**

**Bu itibarla, anılan yasal düzenlemeler gözönünde bulundurulmaksızın verilen İdare Mahkemesi kararında hukuki isabet görülmemiştir.**

Açıklanan nedenlerle, Kayseri 2. İdare Mahkemesinin 25.07.2008 günlü, E:2008/54, K: 2008/670 sayılı kararının temyiz edilen bölümünün bozulmasına, dosyanın adı geçen mahkemeye gönderilmesine, bu kararın tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içerisinde kararın düzeltilmesi yolu açık olmak üzere, 29.11.2010 gününde oybirliğiyle karar verildi.