T.C.
UYUŞMAZLIK MAHKEMESİ
HUKUK BÖLÜMÜ
ESAS NO : 2014 / 512
KARAR NO : 2014 / 721
KARAR TR : 14.7.2014

ÖZET : Davacının, inşaatın bitiminden sonra bir daire satın aldığı binaya ilişkin olarak; davalı idarenin, inşaat ve yapı kullanma izni verilmesi aşamalarında İmar Kanunu uyarınca yerine getirilmesi gereken denetim ve yaptırım uygulama görevini de içeren hizmetini hukuka uygun yürütmediği iddiasıyla açtığı davanın; idarenin hizmet kusuru esasına göre veya başka bir nedenle sorumlu bulunup bulunmadığı kapsamında İDARİ YARGI YERİNDE çözümlenmesi gerektiği hk.

K A R A R

Davacı : N.O.B.
Vekilleri : Av.H.K., Av.D. A.
Davalılar : 1-Ö. İnş.Gıda.Tur.Pet.Ltd.Şti
2-H.H.Ö.
3-Mamak Belediye Başkanlığı
Vekili : Av.Ç.E.
4-A. Yapı Denetim Ltd.Şti
5-B Ltd.Şti.

O L A Y :Davacı vekili, Ankara ili, Mamak ilçesi, Tuzluçayır Mahallesi 600.cadde 603 sokak, 2 numarada kain, 36946 ada 2 nolu parsel üzerine, kat karşılığı inşaat sözleşmesinde arsa sahipleri olarak E.Ü. ve H.H.Ö.'in satış vaadinde bulunanlar olarak yer aldığını, vaadi kabul edenin ise Ö. İnş.Gıda.Tur.Pet.Ltd.Şti.nin yapı müteahhidi olarak yer aldığını; . sözleşmeye göre E.Ü.ye 1.kat 4.daire, H.H.Ö.'e zemin kattan çıkacak dükkanların verileceğini, diğer bölümlerin müteahhide kalacağını; sonraki süreçte H.H.Ö.'in; müteahhit ve yapı sahibi sıfatıyla E.Ü.ye kalan bölümler dışındaki tüm bağımsız bölümlerin sahibi olduğunu; bu bilgiler ışığında, davalılardan Hasan Hüseyin'in yapı sahibi/arsa sahibi olarak, Ö. İnş.Gida.Tur.Pet.Ltd.Şti'nin yapı müteahhidi olarak, A. yapı denetim şirketinin proje uygulama denetçisi olarak onayladığı 12.07.2005 tasdik tarihli mimari projeye, 11.082005 tasdik tarihli sıhhi tesisat uygulama projesine ve atık su projesi ve 12.07.005 tasdik tarihli yangın tahliye projesine, B Ltd Şirketinin ise 02.06.2005 tasdik tarihli elektrik tesisatı Ön Projesine uygun olmadığını; projelerde belirtilen birçok koşulu taşımadığını; binaya ait esaslı bütün unsurlar bakımından çok ciddi eksiklikler taşıdığını, bütün bu eksik, ayıplı, kusurlu ve projeye uygun olmayan inşaat durumlarının, binada iskan eden kişilerin hayati güvenliğini ve sağlığını ciddi şekilde tehdit ettiğini, binanın kullanımını ve mülkiyet hakkını zorlaştırdığını, hatta imkansız hale getirmiş olması nedeniyle ve üstelik bu kadar eksikliğe rağmen yapı teknik özelliklerinin beyan usulüne dayalı olarak eksiksiz gibi beyan edilmiş olması nedeniyle de 19,10.2007 tarihinde davalıların, inşa ettikleri bina için yapı kullanım izni almış olduğunu; müvekkili N.O.B.'ın iskanı alınmış bulunan binanın 10 numaralı bağımsız bölümünü 28.12.2007 tarihinde davalılardan arsa sahibi/yapı sahibi bulunan H.H.Ö.'den satın almış olduğunu; davaya konu edilen eksikliklerin onaylı projelerine uygun hale getirilmesi, bunun mümkün olmaması halinde ise eksik, ayıplı ve kusurlu imalatların projelerine uygun hale getirilmesi için şimdilik: 10.000 TL belirsiz alacağın, yapı müteahhit Ö. Ltd.Şti ve arsa sahibi-yapı sahibi H.H.Ö. den müştereken ve müteselsilen tahsili, diğer davalılardan ise eksik, ayıplı ve kusurlu imalatları oranında tahsili için eldeki davanın açılmasının zorunlu olduğunu belirttikten sonra; otopark, sıhhi tesisat, atık su tesisatı, yangın tesisatı, elektrik tesisatı ile ilgili noksanlıklara yer vermiş; davalıların binaya ait onaylı; imar, yangın, atık su /sıhhi tesisat ve elektrik projelerinde belirtilen özelliklerin tam olarak yapılması; aykırı, ayıplı ve kusurlu imalatların yıkımlarının yapılarak projelere ve kullanıma uygun hale getirmesi, bunun mümkün olmaması halinde ise bu aykırı, ayıplı ve kusurlu imalatların projelerine uygun hale getirilmesinin tespiti ve bedelinin tayini uzman bilirkişiler aracılığı ile belirlenebileceğinden, şimdilik 10.000 TL.lik belirsiz alacağın müteahhit Ö. İnş.Gıda.Tur.Pet.Ltd.Şti ve H.H.Ö.'den müştereken ve müteselsilen tahsili, diğer davalılardan ise eksik, ayıplı ve kusurlu imalatları oranında tahsili için eldeki davanın açılmasının zorunlu olduğunu bir kez daha ifade ettikten sonra; dava dilekçesinin devamında, MAMAK BELEDİYESİ AÇISINDAN; ayrıca 16.5.2012 tarihli dilekçe ile davalı Belediyeye başvurulduğunu, binadaki noksan ve ayıplı işler, özellikle iskanı verilmiş olmasına rağmen projelere aykırı işler nedeniyle yapı müteahhidi Davalı Ö. Ltd Şti. ile Şirket Sahibi/Arsa Sahibi diğer Davalı H.H.Ö.'den şikayet olunduğunu; yapı denetim yetkililerinin, denetimlerini sadece taşıyıcı kolon ve otopark ile sınırlı tuttuğunu, Mamak Belediyesince 10.9.2012 tarihli, 001984 sayılı zabıtname tutulduğunu, Belediye Encümenince 2.10.2012 tarihli 1702 karar no.lu kararın verildiğini; bu zabıtnamede ve kararda görüleceği üzere, dilekçeleri ve dava dilekçelerinde konu ettikleri otopark taşıyıcı kolon eksikliğinin var

olduğunun teyit edildiğini, kararda; 1-2.bodrum katın onaylı projelere göre M aksından sonraki bölümün 26.23x3.00=78.69m2 alanının mimari projede gösterilen taşıyıcı kolonlardan birinin eksik yapıldığı; 2-2.bodrum kat döşemesinin onaylı projesine göre uygun yapılmadığı, projede gösterilen %8 eğimin bulunmadığı; 3-1.bodrum kattaki otopark giriş döşemesinin projesine uygun olmadığı, döşeme eğimlerine uyulmadığı; 4-binanın 1.ve 2.bodrum katlarında yer alan otoparklara giriş rampasının ve eğiminin projesine göre yapılmadığı, rampa altının otopark olmasına rağmen binanın 3.00m yan çekmesinde hafriyatın alınmadığı ve rampanın tabi zemine oturtulmuş olduğu; 5-temel üst kotunun projesine uymadığı yaklaşık 50cm yukarıdan inşa edildiği; 6-komşu parsel sınırına yapılan istinat duvarının yerine inşa edilmediği, 30 cm parsel içerisine çekilmesi nedeniyle otopark rampasının bulunduğu cephede 3.00m olması gerekirken 2.70 m olduğu bu nedenle araç giriş çıkışlarının zorlanmasına yol açtığı; hususlarının tespit edilmiş olduğunu; tüm noksan, ayıplı ve projeye aykırı işlerin bir kısmının yetkili denetim ekiplerince tespit olunduğunu, nihayet belediyece gerek yapı müteahhidine gerekse de yapı denetim şirketine ayrı ayrı idari para cezası verilmiş bulunduğunu; ancak davalı belediyenin; iskan öncesi mevcut projeye aykırı eksik ve ayıplı işleri denetlemek ve bu denetim sonucunda yapı için yapı kullanma izin belgesi yani iskan belgesi düzenlemek yükümlülüğünde olduğunu, aslen mevcut zabıtname ve encümen kararı ile tüm davalılar ile birlikte kendi sorumluluğunu da ihlal ettiğini zımnen kabul etmiş bulunduğunu; bu nedenle de iskan denetim zorunluluğu nedeniyle huzurdaki davanın Mamak Belediyesine de yöneltilmiş olduğunu ifade ederek, sonuç itibariyle; Davalılardan Ö. İnş.Gıda.Tur.Pet.Ltd.Şti veya şirket sahibi/arsa sahibi diğer davalı H.H.Ö.'in adına kayıtlı olması halinde Ankara ili Mamak ilçesi Tuzluçayır Mahallesi 600.cadde 603 sokak, 2 numarada kain, 36946 ada 2 nolu parseldeki 11, 12 ve 13 nolu bağımsız bölümlerin üzerine 3.kişilere devir ve temlikinin önlenmesi bakımından ihtiyati tedbir kararı verilmesi; davalıların binaya ait onaylı; imar, yangın, atık su /sıhhî tesisat ve elektrik projelerinde belirtilen koşulların tam olarak sağlanması, aykırı, ayıplı ve kusurlu inşaatların yıkımlarının yapılarak projelere ve kullanıma uygun hale getirmesi, bunun mümkün olmaması halinde ise; aykırı, ayıplı ve kusurlu imalatların yıkımlarının yapılarak yeniden ilgili projesine uygun hale getirilmesi uzman bilirkişi tarafından değerlendirileceği için, şimdilik 10.000 TL belirsiz alacağın müteahhit Ö. İnş.Gıda.Tur.Pet.Ltd.Şti ve H.H.Ö.'den müştereken ve müteselsilen tahsiline, diğer davalılardan ise eksik, ayıplı ve kusurlu imalatları oranında tahsiline; bu miktara da davalıların bağımsız bölümü teslim ettiği tarih olan satın alma tarihinden itibaren, reeskont faiz yürütülmesine; eksik yapı nedeniyle oluşmuş ve oluşacak her türlü maddi zarar, ziyan ve hayati tehlikeye bırakılmanın yarattığı manevi tazminat hakkının saklı tutulmasına karar verilmesi istemiyle, adli yargı yerinde dava açmıştır.

Davalılardan Mamak Belediye Başkanlığı vekili, süresi içerisinde görev itirazında bulunmuştur.

ANKARA 24.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ;21.11.2013 gün ve E:2012/651 sayı ile, görev itirazının reddine karar vermiştir.

Davalılardan Mamak Belediye Başkanlığı vekilinin, idari yargı yararına olumlu görev uyuşmazlığı çıkartılması yolunda süresi içinde verdiği dilekçesi üzerine, dava dosyasının onaylı bir örneği Danıştay Başsavcılığı'na gönderilmiştir.

DANIŞTAY BAŞSAVCISI;Anayasa'nın 125. maddesinin son fıkrasında, idarenin kendi eylem ve işlemlerinden doğan zararı ödemekle yükümlü olduğunun kurala bağlandığı; 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendinde de, tam yargı davalarının, idarenin eylem ve işlemlerinden dolayı kişisel hakları doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan davalar olarak tanımlandığı; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesinde; "Bu Kanun hükümlerine göre ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar hariç; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce (...) tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur. / Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebligatın bir nüshası da muhtara bırakılır. / Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mühürün kaldırılmasını ister. / Ruhsata aykırılık olan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu, inceleme sonunda anlaşılırsa, mühür, belediye veya valilikçe kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir. / Aksi takdirde, ruhsat iptal edilir, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan bina, belediye encümeni veya il idare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılır ve masrafı yapı sahibinden tahsil edilir." hükmüne yer verilmiş olduğu; dosyanın incelenmesinden, uyuşmazlığa konu taşınmazda yapılmak istenilen bina için 02.09.2005 tarihinde inşaat ruhsatı alındığı, bu ruhsata dayanılarak yapılan bina için davalı idarece 19.10.2007 tarihinde yapı kullanma izin belgesinin verildiği, davacının binanın 10 numaralı bağımsız bölümünü 28.12.2007 tarihinde satın aldıktan sonra binada projesine aykırılıklar bulunduğundan bahisle davalı idareye yaptığı başvuru üzerine davalı idarece projesine aykırı olduğu saptanan hususlara ilişkin yapı tatil tutanağının düzenlendiği ve bu aykırılıklar nedeniyle yapının müteahhidine ve yapı denetim şirketine imar para cezası verildiği, davacı tarafından, davalı idare yönünden, inşaatı denetim yükümlülüğünü zamanında ve gereği gibi yerine getirmediğinden bahisle oluşan zararın tazmini istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığının anlaşıldığı; olayda, davacının inşaatın bitiminden sonra bir daire aldığı binanın, inşaat ve yapı kullanma izni verilmesi aşamalarında davalı idarece İmar Kanunu uyarınca yerine getirilmesi gereken denetim ve yaptırım uygulama görevini de içeren hizmetinin hukuka uygun yürütülüp yürütülmediğinin, dolayısıyla hizmet kusuru esasına göre veya başka bir nedenle sorumlu bulunup bulunmadığının yargısal denetiminin idare hukuku ilkelerine göre saptanmasının gerektiği; bu durumda, davanın, davalı Mamak Belediye Başkanlığı aleyhine açılan kısmının, 2577 sayılı Yasanın 2. maddesinin 1-b bendi hükmü gereğince idari yargı yerinde görülmesinin gerektiği; açıklanan nedenle, davanın davalı Mamak Belediye Başkanlığına yönelik kısmı yönünden 2247 sayılı Yasanın 10'uncu maddesi uyarınca

olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılmasına ve dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmesine karar vermiştir.

Başkanlıkça, 2247 sayılı Yasa'nın 13. maddesine göre Yargıtay Cumhuriyet Başsavcısı'nın da yazılı düşüncesi istenilmiştir.

YARGITAY CUMHURİYET BAŞSAVCISI; Davacının, Mamak ilçesi Tuzluçayır mahallesi, 36946 ada, 2 parseldeki binada daire satın aldığını, davalılardan Mamak Belediyesi tarafından yapılan denetimler sonucu yapıya, inşaat izni ve ruhsatı verilerek, iskan ruhsatı verildiği halde, binanın, sıhhi tesisat, otopark alanı, elektrik tesisatı gibi pek çok alanda eksiklikleri barındırdığını, proje ve ruhsata aykırı imalatlar bulunduğunu, bundan dolayı zarara uğradığını, bu zararın oluşumunda, davalı belediyenin denetim görevini gereği gibi yerine getirmemesinin de etkili olduğunu iddia ederek, davalı idareye karşıda müteselsil sorumlu olduğu iddiası ile tazminat davası açmış olduğu; davalı Mamak Belediye Başkanlığına atfedilen sorumluluğun, davalı idarenin, yapı inşaat ve iskan ruhsatı verdiği sırada inşaatın fenni usullere göre yapılıp yapılmadığına dair denetim ve gözetim görevini yerine getirme konusunda kusurlu davrandığı noktasında toplandığı; davanın, idarenin hizmet kusuruna dayalı olarak, davalı idarenin sorumluluğuna ilişkin bölümünün, 2577 sayılı İYUK'nun 2/1-b maddesi uyarınca idari yargı yerinde görülmesi gerektiğinin düşünüldüğü; bu nedenle, Danıştay Başsavcılığının 2247 sayılı Yasa'nın 10. maddesi gereğince yapmış olduğu başvurunun kabulü ile Ankara 24. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2012/651 esas sayılı görevlilik kararının davalı Yenimahalle Belediye Başkanlığı bakımından kaldırılmasına karar verilmesinin gerektiği yolunda yazılı düşünce vermiştir.

İNCELEME VE GEREKÇE: Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü'nün, Serdar ÖZGÜLDÜR'ün Başkanlığında, Üyeler: Eyüp Sabri BAYDAR, Ali ÇOLAK, Nurdane TOPUZ, Alaittin Ali ÖĞÜŞ, Ayhan AKARSU ve Mehmet AKBULUT'un katılımlarıyla yapılan 14.7.2014 günlü toplantısında;

I-İLK İNCELEME: Başvuru yazısı ve dava dosyası örneği üzerinde 2247 sayılı Yasa'nın 27. maddesi gereğince yapılan incelemeye göre, Davalılardan Mamak Belediye Başkanlığı vekilinin, anılan Yasanın 10/2 maddesinde öngörülen yönteme uygun olarak yaptığı görev itirazının reddedilmesi ve 12/1. maddede belirtilen süre içinde başvuruda bulunması üzerine Danıştay Başsavcısı'nca, 10. maddede öngörülen biçimde, anılan idare yönünden olumlu görev uyuşmazlığı çıkarıldığı anlaşılmaktadır. Usule ilişkin herhangi bir noksanlık bulunmadığından görev uyuşmazlığının esasının incelenmesine oybirliği ile karar verildi.

II-ESASIN İNCELENMESİ: Raportör-Hakim Taşkın ÇELİK'in, davanın çözümünde idari yargının görevli olduğu yolundaki raporu ile dosyadaki belgeler okunduktan; ilgili Başsavcılarca görevlendirilen Yargıtay Cumhuriyet Savcısı Mehmet BAYHAN ile Danıştay Savcısı Mehmet Ali GÜMÜŞ'ün davada idari yargının görevli olduğu yolundaki sözlü açıklamaları da dinlendikten sonra GEREĞİ GÖRÜŞÜLÜP DÜŞÜNÜLDÜ:

Dava, Davacının davalılardan H.H.Ö.den satın aldığı Mamak İlçesi, Tuzluçayır Mahallesi, imarın 36946 ada 2 numaralı parselinde bulunan 10 numaralı daireye ilişkin olarak; binanın yapı kullanma izin belgesinin bulunduğunu, ancak binanın mimari projesine uygun olarak yapılmadığı iddia edilerek, binanın mimari projesine uygun hale getirilmesi, uygun hale getirilemiyorsa ayıplı imalatlar sebebiyle uğranılan zararın miktarının tespit edilerek ödenmesi istemiyle bütün davalılara karşı açılmış; ancak, ilgili Başsavcı tarafından davalılardan Mamak Belediye Başkanlığı yönünden olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılmıştır.

4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 1. maddesinde, Kanunun amacının; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemek olduğu belirtilmiş; 2. maddesinde, yapı denetim kuruluşları ve görevlerinin neler olduğuna yer verilmiş; 3.maddesinde, Kanunun uygulanmasında, yapı denetim kuruluşlarının imar mevzuatı uyarınca öngörülen fennî mesuliyeti ilgili idareye karşı üstlenecekleri hususuna yer verilmiş; 12.maddesinde, bu Kanunda hüküm bulunmayan hallerde 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerinin uygulanacağı hükmü yer almıştır.

Öte yandan; 3194 sayılı İmar Kanununun Dördüncü Bölümünde "Yapı ve Yapı ile İlgili Esaslar"a yer verilmiş; "Yapı" başlıklı 20.maddesinde, " Yapı:

a) Kuruluş veya kişilerce kendilerine ait tapusu bulunan arazi, arsa veya parsellerde,

b) Kuruluş veya kişilerce, kendisine ait tapusu bulunmamakla beraber kamu kurum ve kuruluşlarının vermiş oldukları tahsis veya irtifak hakkı tesis belgeleri ile,

İmar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabilir." hükmüne ; "Yapı ruhsatiyesi" başlıklı 21. maddesinde; " Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (....) yapı ruhsatiyesi alınması mecburidir.

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve 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 tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir."hükmüne; "Ruhsat alma şartları" başlıklı 22.maddesinde; "Yapı ruhsatiyesi almak için belediye, valilik (....) bürolarına yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilir. Dilekçeye sadece

tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge), mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa, ebatlı kroki eklenmesi gereklidir.

Belediyeler veya valiliklerce (....) ruhsat ve ekleri incelenerek eksik ve yanlış bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatiyesi verilir.

Eksik veya yanlış olduğu takdirde; müracaat tarihinden itibaren onbeş gün içinde müracaatçıya ilgili bütün eksik ve yanlışları yazı ile bildirilir. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılacak müracaattan itibaren en geç onbeş gün içinde yapı ruhsatiyesi verilir." hükmüne; "Müelliflik, fenni mesuliyet, şantiye şefliği, yapı müteahhitliği ve kayıtlar" başlıklı 28.maddesinde; " (Değişik: 9/12/2009-5940/1 md.)

Bu Kanun kapsamındaki mimarlık, mühendislik ve planlama hizmetine ilişkin harita, plan, etüt, proje ve eklerinin düzenlenmesi ve bunların yerine getirilmesinin; uygulamada bulunulacak alanın, yerleşme merkezinin ve yapının sınıfına, özelliğine ve büyüklük derecesine göre, uzmanlık alanlarına uygun olarak 38 inci maddede belirtilen meslek mensuplarına yaptırılması mecburidir. Müellifler ve uygulamada bulunan meslek mensupları, işlerini bu Kanuna ve ilgili diğer mevzuata uygun olarak gerçekleştirmekten sorumludur.

Yapıda inşaat ve tesisat işleri ile kullanılan malzemelerin kamu adına denetimine ilişkin fenni mesuliyet, ruhsat eki etüt ve projelerin gerektirdiği uzmanlığı haiz meslek mensupları tarafından ayrı ayrı üstlenilmek zorundadır. Fenni mesul mimar ve mühendisler uzmanlık alanlarına göre; yapının, tesisatı ve malzemeleri ile birlikte, bu Kanuna, ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa edilmesini denetlemekle görevlidir. Yapı sahibine ve idareye karşı sorumlu olan fenni mesuller, uzmanlık alanına uygun olarak yapıda yetki belgesi olmayan usta çalıştırılması veya şantiye şefi bulundurulmaksızın yapım işinin sürdürülmesi veya yapının mevzuata aykırı yapılması veya istifaları halinde, bu durumları altı iş günü içinde ilgili idareye yazılı olarak bildirmek zorundadır. Aksi takdirde, fenni mesuller kanuni mesuliyetten kurtulamaz. Bildirim üzerine, en geç üç iş günü içinde 32 nci maddeye göre işlem yapılır.

Fenni mesulün istifası veya ölümü halinde, başka bir meslek mensubu fenni mesuliyeti üstlenmedikçe yapının devamına izin verilmez. Fenni mesulün istifası halinde, istifa tarihinden önce yapılan işlere dair sorumluluğu devam eder. Yeni atanan fenni mesul, daha önce yapılan işlerin denetlenmesinden ve eksiklik ve hata var ise giderilmesini sağlamaktan ve bildirimde bulunmaktan da sorumludur. Tespit edilen bu eksiklik ve hatalar giderilmedikçe inşaatın devamına izin verilmez.

Fenni mesuller, Bakanlık tarafından çıkarılan yönetmelikte belirlenen sınıf, özellik ve büyüklüğe sahip bulunan yapıların denetimi faaliyetine yardımcı olmak üzere, 38 inci maddeye göre uygun nitelikte ve sayıda fen adamı istihdam etmek mecburiyetindedir.

Fenni mesuller, uzmanlık alanlarına göre yapım işlerinin denetimine ilişkin ayrıntılı bütün belgeler ile mimarlık ve mühendislik hizmetleri raporunu idareye vermek ve yapı kullanma izin belgesini imzalamak mecburiyetindedir. Yapıya ilişkin bilgiler, ilgili idarece, etüt ve proje müelliflerinin, fenni mesullerin, yapı müteahhitlerinin ve şantiye şefi mimar veya mühendisin üyesi bulunduğu meslek odasına, üyelik kayıtlarına işlenmek üzere bildirilir.

Fenni mesuller, mesuliyet üstlendikleri yapı ile alakalı olarak yapı müteahhitliği, şantiye şefliği, taşeronluk ve malzeme satıcılığı yapamaz. Yapı sahibi, yapısının fenni mesuliyetini üstlenemez.

27 nci madde kapsamındaki yapılar ile entegre tesis niteliğinde olmayan ruhsata tabi tarım ve hayvancılık yapılarına ait 22 nci maddede yer alan etüt ve projeler, il özel idarelerince veya Bakanlığın taşra teşkilatınca hazırlanabilir. Bu tarım ve hayvancılık yapılarına dair fenni mesuliyet, il özel idaresinin veya Bakanlığın taşra teşkilatının mimar ve mühendisleri tarafından üstlenilebilir.

Yapı müteahhidi ve şantiye şefi; yapıyı, tesisatı ve malzemeleriyle birlikte bu Kanuna, ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa etmek, neden olduğu mevzuata aykırılığı gidermek mecburiyetindedir. Yapı müteahhidi ve şantiye şefi, ilgili fenni mesullerin denetimi olmaksızın inşaat ve tesisatlarına ilişkin yapım işlerini sürdüremez, inşaat ve tesisat işlerinde yetki belgesi olmayan usta çalıştıramaz.

Bakanlıktan veya Bakanlıkça yetkilendirilmiş idareden yetki belgesi almaksızın, inşaat ve tesisat dahil yapım işlerinin müteahhitliği üstlenilemez. Yetki belgeleri geçici veya daimi olarak düzenlenebilir. Gerçek kişilere ve özel hukuk tüzel kişilerine yapı inşa eden müteahhitlerin kayıtları, her yapı için ayrı ayrı tutulur. Bu kayıtların birer nüshası, ilgili yapı müteahhidinin yetki belgelendirmesi işlemlerinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa gönderilir. Müteahhitlere yetki belgesi verilmesi işlemleri, bu kayıtlar da değerlendirilerek Bakanlıkça yürütülür.

Fenni mesullerce denetime ilişkin mimarlık ve mühendislik raporları hazırlanan, yapı sahibi, fenni mesuller ve ilgili idare elemanlarının birlikte düzenlediği tespit tutanağı ile tamamlandığı belirlenen, ancak, yapı müteahhidinin yapım işlerinden doğan vergi ve sigorta primi borçlarının ve diğer sorumluluklarının gereğinin yerine getirilmemesi sebebiyle yapı kullanma izin belgesi verilmesi işlemleri tamamlanamayan yapılar için, yapının müteahhidi olmayan yapı sahibinin talebi üzerine, ilgili idarece durum tespit edilerek yapı kullanma izin belgesi verilir. Bu belgenin bir örneği, ilgili kurumlara ve ilgililerin kayıtlarına işlenmek ve değerlendirilmek üzere ilgili meslek odalarına ve Bakanlığa gönderilir.

Yapı sahibi, ruhsat süresi dolmamış olan bir yapının etüt ve proje müellifliği, yapı müteahhitliği ve şantiye şefliği görevlerinden herhangi birini üstlenmemiş ise bütün sorumluluk, ilgisine göre etüt ve proje müelliflerine, yapı müteahhidine, şantiye şefine ve ilgili fenni mesullere aittir." hükmüne; "Yapı kullanma izni" başlıklı 30.maddesinde; " Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik

(...) bürolarından; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir.

Belediyeler, valilikler (...) mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır.(...)

Bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz." Hükmüne; "Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak başlanan yapılar" başlıklı 32.maddesinde ise; " Bu Kanun hükümlerine göre ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar hariç; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce (...) tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur.

Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebligatın bir nüshasıda muhtara bırakılır.

Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak, belediyeden veya valilikten mühürün kaldırılmasını ister.

Ruhsata aykırılık olan yapıda, bu aykırılığın giderilmiş olduğu veya ruhsat alındığı ve yapının bu ruhsata uygunluğu, inceleme sonunda anlaşılırsa, mühür, belediye veya valilikçe kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir.

Aksi takdirde, ruhsat iptal edilir, ruhsata aykırı veya ruhsatsız yapılan bina, belediye encümeni veya il idare kurulu kararını müteakip, belediye veya valilikçe yıktırılır ve masrafı yapı sahibinden tahsil edilir." Hükmüne yer verilmiştir.

Dava dosyasının incelenmesinden; dava konusu edilen bina için 02.09.2005 tarihinde inşaat ruhsatı alındığı, bu ruhsata dayanılarak yapılan bina için davalı idarece 19.10.2007 tarihinde yapı kullanma izin belgesinin verildiği, davacının binanın 10 numaralı bağımsız bölümünü 28.12.2007 tarihinde satın aldıktan sonra binada projesine aykırılıklar bulunduğundan bahisle davalı idareye yaptığı başvuru üzerine davalı idarece projesine aykırı olduğu saptanan hususlara ilişkin yapı tatil tutanağının düzenlendiği ve bu aykırılıklar nedeniyle yapının müteahhidine ve yapı denetim şirketine imar para cezası verildiği, davacı tarafından, davalı idare yönünden, inşaatı denetim yükümlülüğünü zamanında ve gereği gibi yerine getirmediğinden bahisle oluşan zararın tazmini istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununda, yapı denetim kuruluşlarının imar mevzuatı uyarınca öngörülen sorumluluklarını idareye karşı üstlenecekleri hususunun yanında; 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca, yapılara ilişkin ilgili idarenin sorumlulukları, görev ve yetkilerini kapsamında tesis ettiği işlemlerin, kamu gücüne dayalı olarak, tek yanlı ve re'sen tesis edilen idari işlemler niteliğinde bulunduğu tartışmasızdır. İdari işlem ve eylemlerden doğan zararların tazmini istemiyle açılan davaların ise, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 12 ve 13'üncü maddeleri uyarınca, İdari Yargı yerlerinde açılacak tam yargı davalarına konu edilmeleri, anılan yasa hükümlerinin gereğidir.

Somut olayda davacının; inşaatın bitiminden sonra bir daire satın aldığı binaya ilişkin olarak; davalı idarenin, inşaat ve yapı kullanma izni verilmesi aşamalarında İmar Kanunu uyarınca yerine getirilmesi gereken denetim ve yaptırım uygulama görevini de içeren hizmetini hukuka uygun yürütmediğini iddia ettiği; dolayısıyla idarenin bu olayda, hizmet kusuru esasına göre veya başka bir nedenle sorumlu bulunup bulunmadığının yargısal denetiminin idare hukuku ilkelerine göre saptanmasının gerektiği açıktır.

Bu durumda; -davalılardan Mamak Belediyesi yönünden- imar mevzuatı uyarınca kamu gücü kullanılarak, tek yanlı irade ile yapılan işlemler nedeniyle oluşan zararın tazminine ilişkin uyuşmazlığın 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendinde yer alan "idari eylem ve işlemlerden dolayı hakları doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları" kapsamında ve imar mevzuatı hükümleri çerçevesinde İdari Yargı yerinde çözümlenmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

Belirtilen nedenlerle, Danıştay Başsavcısı'nın başvurusunun kabulü ile Davalılardan Mamak Belediye Başkanlığı vekilinin görev itirazının reddine ilişkin Ankara 24.Asliye Hukuk Mahkemesi kararının kaldırılması gerekmiştir.

S O N U Ç : Davanın çözümünde İDARİ YARGININ görevli olduğuna, bu nedenle Danıştay Başsavcısı'nın BAŞVURUSUNUN KABULÜ ile davalılardan Mamak Belediye Başkanlığı vekilinin GÖREV İTİRAZININ REDDİNE İLİŞKİN Ankara 24.Asliye Hukuk Mahkemesinin 21.11.2013 gün ve E:2012/651 sayılı KARARININ KALDIRILMASINA, 14.7.2014 gününde OY BİRLİĞİ İLE KESİN OLARAK karar verildi.

Başkan Serdar ÖZGÜLDÜR	Üye Eyüp Sabri BAYDAR	Üye Ali ÇOLAK	Üye Nurdane TOPUZ
	Üye Alaittin Ali ÖĞÜŞ	Üye Ayhan AKARSU	Üye Mehmet AKBULUT