

ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA YAPILAN DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI İŞLEMLERİNDE MUHTEMEL HUKUKA AYKIRILIKLAR

Güven Çetin¹

Özet

Arazi ve arsa düzenlemesi kapsamında gündeme gelen düzenleme ortaklık payı işlemi İmar Kanunu'nun 18. maddesinde düzenlenmiş ve birçok yönetmelik ile de işlemin usul ve esasları tespit edilmiştir. Teknik birtakım iş ve işlem gerektiren düzenleme ortaklık payı işleminin, hukuka uyar bir şekilde tesis edilmesi kamuda planlı şehirleşme ve özelde mülkiyet hakkı için önem arz ettiği tartışma kabul etmeyecek niteliktedir. Nitekim mahkemelerce hukuka aykırılığın tespit edilmesi halinde fiiliyatta geri döndürülmesi güç sonuçların doğacağı da açıktır. Bu sebeple düzenleme ortaklık payı işleminin şart, usul ve esaslarının doğru bir şekilde tespit edilmesi gerekmektedir.

Anahtar Kelimeler: Düzenleme ortaklık payı, arsa ve arazi düzenlemesi, madde 18 uygulaması, hukuka aykırılık

Abstract

The development readjustment share which comes up within scope of land readjustment is regulated in Article 18 of the Zoning Law and its procedures and principles is determined by many regulations. It is important that the developmen readjustment share, which requires some technical work and transaction, is established in accordance with the law for planned urbanization and property right. As a matter of fact, it is clear that if the unlawfulness of the administrative act is determined by the courts, there will be consequences that are difficult to reverse in practise. For this reason, the terms,

¹ Sakarya Üniversitesi Kamu Hukuku (Tezli) Yüksek Lisans Öğrencisi, Öğrenci No: 216086006, guven.cetin@ogr.sakarya.edu.tr

procedures and principles of the development readjustment share process must be determined accurately.

Keyword: The development readjustment share, land readjustment, practice of article 18, illegality

Giriş

İmar Kanunu'nun 18. maddesinde düzenlenen arazi ve arsa düzenlemesi ile kişilerin kadastral parselleri imar parseli haline dönüşmekte² ve bu da maliklerin taşınmazlar üzerinden ekonomik menfaat sağlanmasına yol açmaktadır. Uygulamada arazi ve arsa düzenlemesi işlemine “madde 18 uygulaması” da denmektedir. Uzun bir madde olan İK m. 18, son olarak 04/07/2019 tarihinde 7181 sayılı Kanunla yapılan düzenlemeler ile son halini almış bulunmaktadır.

Kanun koyucu tarafından her ne kadar detaylı bir şekilde kaleme alınmış olsa da uygulama açısından önem arz eden madde metni, yönetmelikle detaylandırılmıştır. Nitekim arazi ve arsa düzenlemesi işleminin şart, usul ve esasları farklı hukuki kaynaklarda kaleme alınmıştır. Buna göre anılan işlemin icrası açısından Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik (AADY) önem arz etmektedir.

Yetkili idare, arazi ve arsa düzenlemesi işlemini tesis ederken planlanan bölgenin sivilize edilmesini hedeflemekte, kamu hizmeti ve bu hizmetlerle ilgili tesislere³ erişim ve ulaşımı kolaylaştırmakta, böylece taşınmazlara değer katmaktadır. Bu sebeple arazi ve arsa düzenlemesi yapılırken taşınmaz maliklerinden birtakım feragatler beklenilmektedir. Buna göre arsa ve arazi düzenlemesi kapsamında bulunan bu “feragat” İmar Kanunu kapsamında “düzenleme ortaklık payı” olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bu noktada belirtmek gerekir ki imar planı uygulamaları kapsamında kamulaştırma, bedelsiz terk uygulaması, hamur kuralı, ifraz ve tevhid⁴ gibi birtakım işlemler de idare

² Egemen Karaca, “İmar Planı Uygulama Yöntemlerinden Arazi ve Arsa Düzenlemesinin İlgili Mevzuat Çerçevesinde İncelenmesi”, *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi* 6/11 (Haziran 2018), 218-219.

³ İmar Kanununun 18/3 maddesinde “bu hizmetlerle ilgili tesisler” olarak ifade edilmiş, böylece düzenleme ortaklık payı için kullanılacak bölgelerin amacının sayma yoluyla olarak değil, örnekleme yoluyla gösterildiği hüküm altına alınmıştır.

⁴ Karaca, “İmar Planı Uygulama Yöntemlerinden Arazi ve Arsa Düzenlemesinin İlgili Mevzuat Çerçevesinde İncelenmesi”, 227-230.

tarafından uygulanabilmektedir ancak çalışmamızın kapsamı sebebiyle bu işlemlere ilişkin açıklama yapılmayacak, terimlerin anılması ile yetinilecektir.

Arazi ve arsa düzenlemesi, idarece re'sen yapılan bir plan uygulaması olup, imar sınırları içinde bulunan binalı ve binasız arsa ve arazilerin, malikleri ve diğer hak sahiplerinin rızası aranmaksızın birbirleriyle, yol fazlaları ile kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirilmesi, bunların yeniden imar planına uygun ada ve parsellerle ayrılarak, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtılması ile tapuya tescil edilmesi işlemlerinden oluşan bir idari işlemler bütünüdür.⁵ Belirtmek gerekir ki bu arazi ve arsa düzenlemesi, düzenlemeye tabi tuttukları taşınmaz sahipleri için sübjektif ve kişisel işlemler olduklarından⁶ bireysel idari işlem niteliğindedir.⁷

Düzenleme ortaklık payı, zincirleme işlemlerden oluşan “arazi ve arsa düzenlemesi” işlemleri içerisinde meydana gelmektedir. AADY 4/ç maddesine göre düzenleme ortaklık payı “*Düzenleme alanındaki ve bölgedeki yaşayanların kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet ve kamu hizmet alanlarını elde etmek ve/veya düzenleme dolayısıyla yüzölçümlemlerinden, imar planındaki kullanım kararlarına göre yüzde kırk beşe (%45) kadar düşülebilen miktardır. Düzenleme ortaklık payı, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgede yaşayanların ihtiyacı olan ve herkesin ortak kullanabileceği, kamusal alanı ifade eder ve bölgede yaşayan insanların ortak kullanımı dışında hiçbir fonksiyon için kullanılamaz.*” şeklinde tanımlanmıştır.

Açıklamaya çalıştığımız arsa ve arazi düzenleme prosedürü kuşkusuz teknik eleman ve işlemlerle yürütülecektir. Düzenlemeye ilişkin iş ve işlemler ise uzun ve yoğun çalışmalar sonucu ortaya konacaktır. Neticede yapılan iş ve işlemler sonrasında, düzenleme konusu taşınmazlarda geri alınması güç yapılaşmaya gidilecektir. Nitekim idare tarafından yapılan bu düzenleme işleminin hukuka aykırı olması halinde Türk Mahkemeleri işlemin iptaline karar verecek ve kararın tatbiki fiiliyatta son derece güçlük arz edecektir. Bu sebeple düzenleme işleminin hukuka uygun bir şekilde yapılması önemlidir. Biz çalışmamız kapsamında arsa ve arazi düzenlemeleri kapsamında yapılan düzenleme ortaklık payı işlemleri sonucunda doğabilecek hukuka aykırılıklar üzerinde açıklamalar

⁵ Gül Filiz Ercan Aslantaş vd., *İmar Hukukunda Arazi ve Arsa Düzenlemesi* (Ankara: Yetkin, 2006), 35.

⁶ Murat Buğra Tahtalı, *Türk İmar Hukukunda Düzenleme Ortaklık Payı Uygulaması* (Antalya: Akdeniz Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2012), 35-36.

⁷ Danıştay 6. Dairesi (Danıştay), K. 1998/4766 (21 Ekim 1998).

yapmaya çalışacağız. Çalışmanın sınırlarını aşmaması açısından diğer işlemlere çalışmamız kapsamında yer vermeyeceğiz.

1 – Düzenleme Ortaklık Payı İşlemlerinde Doğabilecek Hukuka Aykırılıklar

1.1 – Düzenleme Ortaklık Payı İşleminin Şartları

Düzenleme ortaklık payının temel amacı, düzenleme alanındaki taşınmazların değerinde, yol geçmesi, okul yapılması, sosyal tesis alanlarının yakınında olması, gerektiğinde bina yapılamayacak kadar şekil bozukluğu bulunan taşınmazların, hisseli de olsa geometrik şeklinin düzeltilerek bina yapımına uygun hale getirilmesi nedeni ile artışların olmasıdır.⁸ Ancak taşınmaz maliklerinden düzenleme ortaklık payı talep edilebilmesi için birtakım şartlar mevcuttur. Somut olaylar bakımından bu şartların bulunmaması hali, işlemin hukuka aykırı olmasına sebep olacaktır. Buna göre şartları şu şekilde sıralayabiliriz:

- I. İmar planlarının onaylanması ve sonrasında parselasyon planı ve işlemlerinin yapılması gerekir.^{9 10}
- II. Düzenlemeye giren tüm taşınmazlardan düzenleme ortaklık payı kesilmesi gerekir.^{11 12}
- III. Düzenlemeye giren tüm parsellerden yüzölçümşeri oranında eşit ve dengeli düzenleme ortaklık payı alınması gerekir.^{13 14}
- IV. Düzenleme ortaklık payının %45 oranını aşmaması gerekir.¹⁵
- V. İfraz, tevhid ve bedelsiz terk uygulamaları sonucu terkin edilen pay, düzenleme ortaklık payından mahsup edilmelidir.
- VI. Arsa ve arazi düzenlemesi idare tarafından resen yapılıyorsa, düzenleme nedeniyle yapılan giderlere iştirak istenmemelidir.¹⁶

⁸ Halil Kalabalık, *İmar Hukuku Dersleri*, (PDF: Seçkin, 2021), 337.

⁹ Yasin Sezer vd., *İmar Hukuku Dersleri*, (PDF: Adalet, 2018), 123.

¹⁰ Yargıtay 7. Hukuk Dairesi (Yargıtay), K. 1992/15154 (15 Haziran 1992).

¹¹ Kalabalık, *İmar Hukuku Dersleri*, 338.

¹² Danıştay 6. Dairesi (Danıştay), K. 1993/4077 (12 Ekim 1993).

¹³ Kalabalık, *İmar Hukuku Dersleri*, 338.

¹⁴ Danıştay 6. Dairesi (Danıştay), K. 1997/828 (19 Şubat 1997).

¹⁵ İmar Kanunu'nun 18/7 maddesine göre farklı düzenlemeler kapsamında taşınmazlardan birden fazla sayıda düzenleme ortaklık payı alınabilmektedir. Fakat alınan düzenleme ortaklık paylarının toplamı %45 oranını aşmayacak nitelikte olmalıdır.

¹⁶ Kalabalık, *İmar Hukuku Dersleri*, 338.

VII. Bir alanda yeniden arsa ve arazi düzenlemesi yapılıyor ise maliklerden yeniden değerlendirilme resmi talep edilmemelidir.

Düzenleme ortaklık payı işlemlerinin yapılabilmesi için sayılan bu şartlara riayet edilmesi gerekmektedir. Aksi durumda işlem hukuka aykırı olarak tesis edilmiş olacaktır ve Türk Mahkemeleri tarafından işlemin iptaline karar verilecektir.

1.2 – Düzenleme Ortaklık Payında Yetki Unsuru

Yetki, bir kişinin (kurul ya da organın), idare adına irade beyanında bulunabilme, idare adına karar alabilme kudretidir.¹⁷ Nitekim ilgili parsel sahiplerinden alınacak düzenleme ortaklık payı da yetkili idare tarafından alınmalıdır. Nitekim konu hakkında yetki belediyeler ve il özel idarelerinde bulunmaktadır. Buna göre belediyelerde, arazi ve arsa düzenlemesi yetkisi belediye encümenine aittir. 3194 sayılı Kanun'un 19. maddesinin 1. fıkrasında, imar planlarına göre yapılan parsellasyon planlarının belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni tarafından onaylanacağı açıkça belirtilmiştir.¹⁸

İl özel idareleri ise bu yetkisini il encümeni vasıtası ile yürütmektedirler. Nitekim İmar Kanunu'nda belediye sınırları dışında yapılacak parsellasyon işlemlerinin il idare kurulu tarafından onaylanacağı belirtilmiş ise de 5302 sayılı Kanundan sonra belediye ve mücavir alan sınırları dışında parsellasyon yapma yetkisi il özel idarelerine aittir.¹⁹

Nihayet yetki hususunu şu şekilde özetleyebiliriz: 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin 1. ve 2. fıkrasında belirtildiği üzere düzenleme ortaklık payı uygulaması, belediye ve mücavir alanlarda belediyeler, belediye ve mücavir alan sınırları dışında il özel idareleri tarafından gerçekleştirilir. Aksi takdirde yetki bakımından hukuka aykırı hale gelir. Örneğin büyükşehir belediyelerinin düzenleme ortaklık payı uygulaması konusunda yetkisi bulunmamaktadır.^{20 21}

Düzenleme ortaklık payı bir idari işlem olması sebebiyle İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2. maddesinde sayılan yetki unsuru açısından sakat olmaması gerekmektedir. Yetkili idareler ise yukarıda sayılmıştır. Buna göre işlemin başka bir idare

¹⁷ Ramazan Çağlayan, *İdare Hukuku Dersleri* (Ankara: Adalet, 2015), 457.

¹⁸ Suat Şimşek - İlhami Hazar, *İmar Davaları Rehberi* (PDF: Seçkin, 2021), 434.

¹⁹ Şimşek – Hazar, *İmar Davaları Rehberi*, 437

²⁰ Mustafa Yılmaz, “İmar Kanunu’nun 18. Maddesi Çerçevesinde Düzenleme Ortaklık Payı Kavramı ve Uygulamaları”, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi* 16/3-4 (2010), 55.

²¹ Danıştay 6. Dairesi (Danıştay), K. 1999/3968 (14 Eylül 1999).

tarafından ya da idarenin farklı bir organı tarafından yapılması halinde işlem hukuka aykırı nitelikte olacak ve tesis edilen işlemin iptaline karar verilecektir.

1.3 – Düzenleme Ortaklık Payının Amaç Unsuru

Düzenleme ortaklık payının bir idari işlem olduğunu daha önce söylemiştik. Buna göre her idari işlemin ortak gayesinin kamu yararını sağlamak olduğu tartışmasızdır. Buna karşılık düzenleme ortaklık payının kullanılabileceği alanlar İmar Kanunu’nda sayılmıştır. Buna göre düzenleme ortaklık payında kullanılabilecek kamu tesisleri düzenlenen alanda bulunan parsel maliklerinin yararlanabileceği yerel nitelikte tesisler olmalıdır. Örneğin arsa ve arazi düzenlemesi yapılan bir bölgede binlerce kişiyi ağırlayabilecek bir stadyum yapılması planlanıyor ise bu stadyumun işgal edeceği alanın düzenleme ortaklık payına katılmaması gerekmektedir. Zira bu tesis, kamusal veya umumi olsa dahi düzenleme sahasından veya bu sahanın içinde bulunduğu bölgeden daha geniş bir kitleye hitap eden hizmet olduğu için kural olarak düzenleme ortaklık payından karşılanamaz. Bu tür kamu hizmetleri için ihtiyaç duyulan alanlar kamulaştırma yoluyla elde edilir.²²

Nitekim açıklanmaya çalışılan husus İmar Kanunu’nun 18/3. maddesinde “*düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.*” şeklinde düzenlenmiştir.

Düzenleme ortaklık payının temelinde yatan düşünce düzenlenen alanın veya bu alanın içinde bulunduğu bölgenin ortak ihtiyaçlarının karşılanmasıdır.²³ Dolayısıyla düzenleme

²² Tahir Muratoğlu, *İmar Hukuku* (PDF: Seçkin, 2021), 254.

²³ Muratoğlu, *İmar Hukuku*, 255.

ortaklık payından karşılanacak alanlar belirlenirken anılan düşünceye hizmet etmeyen işlemler, amaç unsuru bakımından sakat olacak ve iptal edilebilir nitelikte olacaklardır.²⁴

1.4 – Düzenleme Ortaklık Payının Hesaplanmasında Yapılan Hukuka Aykırılıklar

Düzenleme ortaklık payının nasıl hesaplanacağı Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik kapsamında düzenlenmiştir. Buna göre düzenlenen sahada bulunan parsellerden %45 oranına kadar düzenleme ortaklık payı alınabilecektir (İK m. 18/2). Buna karşılık uygulamada hiç hesaplama yapılmadan azami haddenden düzenleme ortaklık payı alındığına tanıklık edilmektedir.²⁵ Önemle belirtilmelidir ki bu suretle tesis edilecek bir idari işlem hukuka aykırı nitelikte olacaktır. Zira düzenleme ortaklık payının oranı yapılan parselasyon çalışmaları ve hizmete sunulması planlanan kamu tesislerine göre tespit edilmelidir. Bu çalışmalar sonucunda yetkili idare, kural olarak %45 oranına kadar düzenleme ortaklık payı alabilecektir.

Düzenleme ortaklık payı oranı AADY kapsamında “*Bir düzenleme sahasındaki toplam düzenleme ortaklık payı miktarının, bu saha içinde düzenlemeye giren kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçümü miktarına oranıdır. Düzenleme ortaklık payı oranı, virgülden sonra yedi basamak olarak hesaplanır*” şeklinde tanımlanmıştır.

Yönetmeliğin 14/8. maddesinde ise hesaplama ile ilişkin “*düzenleme sahasındaki taşınmazlardan bir kısmının umumi ve kamu hizmet alanlarında kullanılmak üzere bağışlanması ya da belediye veya hazine arazilerinin tahsis edilmesi durumunda; bağışlanan ya da tahsis edilen miktar, toplam umumi ve kamu hizmet alanlarından düşülmek suretiyle düzenleme ortaklık payı hesaplanır. Parselasyon planı yapılmadan ifraz, tevhit ve terk yoluyla; düzenleme ortaklık payına konu alanlara terk edilen ya da bağışlanan alanlar hariç olmak üzere, bağış ve tahsis yapılan taşınmazdan, bağış ve tahsis miktarı düşüldükten sonra geri kalan alandan düzenleme ortaklık payı alınır*” şeklinde hükme yer verilmiştir.

Nitekim düzenleme ortaklık payı oranı, umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan alanların yüzölçümünün, düzenleme ortaklık payı alınacak parsellerin düzenlemeye giren miktarları toplamına bölünmek suretiyle bulunur. Düzenlemeye giren miktar, bu

²⁴ Danıştay 6. Dairesi (Danıştay), K. 1998/438 (21 Ocak 1998).

²⁵ Danıştay 6. Dairesi (Danıştay), K. 1991/2101 (22 Ekim 1991).

parsellerin tapu senedi alanından düzenlemeye girmeyen ve bağışlanan alanların çıkarılması ve kapanan kadastral yolların miktarı düşülmesi ile elde edilir.²⁶ Buna göre örneğin düzenlemeye giren parseller toplamının 20.000 m2 olduğu ve umumi hizmetlere ayrılan alan toplamı 5.000m2 olduğu varsayıldığında; düzenleme ortaklık payı oranı %25 olarak tespit edilebilecektir.²⁷

Buna karşılık kişiler tarafından kamu hizmet alanlarında kullanılmak üzere bağışlanan taşınmazlar, kamulaştırılacak alanlar, kapanan kadastral yollar, hazine ya da belediye tarafından umumi hizmetler için tahsis edilen alanlar, daha önce düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmış eski imar parsellerinin bulunması yapılacak hesapta önem arz etmektedir.

Bu noktada belirtilmelidir ki eğer düzenlemeye giren parselde düzenleme ortaklık payı alınabilecek yapısız alan yok ise bu durumda düzenleme ortaklık payının bedele dönüştürülmesi mümkündür. İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre mevcut yapılar nedeniyle parsellerden düzenleme ortaklık payı alınamadığı hallerde bu payın miktarı, düzenlemenin gerçekleştirilebilmesi için yapılacak kamulaştırmada kullanılmak üzere bedele dönüştürülebilir.²⁸

Sonuç

Düzenleme ortaklık payı, arazi ve arsa düzenlemeleri kapsamında gündeme gelmektedir. İdare, arazi ve arsa düzenlemeleri ile modern şehirciliği hedeflemekte, düzenleme alanına yol, okul, otopark, spor alanı gibi kamu hizmetleri sağlamayı amaçlamaktadır. Yapılan bu işlemler nedeniyle düzenleme alanındaki taşınmazların değeri artmakta, bu durumdan ise taşınmaz malikleri faydalanmaktadır. İdarenin sunduğu bu değer artışına karşılık taşınmaz maliklerinden birtakım feragatlerde bulunmaları beklenilmektedir. İşte düzenleme ortaklık payı tam da bu noktada gündeme gelmektedir. Düzenleme ortaklık payı ile düzenlenen alana kamu hizmeti götürülmekte ve bölge sakinleri bu hizmetlerden yararlanmaktadırlar.

Buna karşılık düzenleme ortaklık payının birtakım şartları da bulunmaktadır. Buna göre ilk olarak düzenleme ortaklık payı düzenleme konusu taşınmaz maliklerinden eşit olarak

²⁶ Kalabalık, *İmar Hukuku Dersleri*, 342.

²⁷ Mustafa Genç, *İmar Hukuku* (PDF: Seçkin, 2015), 123.

²⁸ Şimşek – Hazar, *İmar Davaları Rehberi*, 492.

alınmalıdır. Ayrıca düzenleme ortaklık payı oranı İmar Kanunu tarafından azami %45 olarak tayin edilmiştir. Çalışmamız kapsamında saydığımız bu şartlara aykırı şekilde yapılmış düzenleme ortaklık payı işlemleri hukuka aykırı nitelikte olacak ve iptal edilebilecektir.

Düzenleme ortaklık payı alınması için imar planlarının da hazırlanıp yürürlüğe konulmuş olması gerekmektedir. İşte, imar planlarında yasa ile kamuya tahsis edilmesi öngörölmüş alanların eldesi, düzenleme ortaklık payı katılımı ile sağlanır. Malikler kamusal terke eşit oranda katkı verir ve sonrasında düzenleme sahası içinde yeni mülkiyet haklarına sahip olurlar.²⁹

Düzenleme ortaklık payı işlemleri, arsa ve arazi düzenlemeleri de göz önünde bulundurulduğunda son derece uzun ve teknik uğraşlar gerektiren işlemler bütünüdür. Yapılan düzenleme işlemi akabinde düzenleme alanında birtakım yıkım ve inşaa işlemleri icra edilecektir. Buna göre düzenlenen muhitte gözle görülür değışiklikler vuku bulacaktır. Buna karşılık düzenleme ortaklık payı işleminde herhangi bir hukuka aykırılık olması durumunda işlem iptal edilecektir. Bu durumda ise yapılan inşaa ve yıkım işlemlerinin geri alınması son derece güçlüklerle yol açacaktır. Bu sebeple düzenleme ortaklık payı işleminin hukuka uyur bir şekilde yapılması önem arz etmektedir.

Nitekim düzenleme ortaklık payının işlemlerinin hukuka uygun olarak tesis edilmesi fiiliyatta son derece önem arz etmektedir. Yukarıda açıklamaya çalıştığımız hususlar, işlemin hukuka aykırı olmasına sebep olan öğelerden yalnızca birkaçıdır.

²⁹ Murat Selim Çepni, “İmar Yasası’nın 18. Maddesindeki Değişiklikler ve İdare Hukuku Açısından Olası Sorunlar: Eşdeğer Tahsis ve Hisse Çözümleme”, *İzmir Barosu Dergisi* 88/1 (Ocak 2021), 55.

KAYNAKÇA

- Çağlayan, Ramazan. *İdare Hukuku Dersleri*. Ankara: Adalet, 3. Basım, 2015.
- Çepni, Murat Selim. “İmar Yasası’nın 18. Maddesindeki Değişiklikler ve İdare Hukuku Açısından Olası Sorunlar: Eşdeğer Tahsis ve Hisse Çözümleme”. *İzmir Barosu Dergisi* 88/1 (Ocak 2021), 53-72. <https://www.izmirbarosu.org.tr/pdfdosya/imar-yasasi-nin2021716142417655.pdf>
- Danıştay, Danıştay 6. Dairesi. K. 1991/2101 (22 Ekim 1991). <https://legalbank.net/belge/d-6-d-e-1990-5-k-1991-2101-t-22-10-1991-danistay-6-daire-karari/517832/>
- Danıştay, Danıştay 6. Dairesi. K. 1993/4077 (12 Ekim 1993). <https://legalbank.net/belge/d-6-d-e-1992-5026-k-1993-4077-t-12-10-1993-danistay-6-daire-karari/521480/>
- Danıştay, Danıştay 6. Dairesi. K. 1997/828 (19 Şubat 1997). <https://legalbank.net/belge/d-6-d-e-1996-2577-k-1997-828-t-19-02-1997-danistay-6-daire-karari/521824/>
- Danıştay, Danıştay 6. Dairesi. K. 1998/438 (21 Ocak 1998). <https://legalbank.net/belge/d-6-d-e-1997-384-k-1998-438-t-21-01-1998-danistay-6-daire-karari/521902/>
- Danıştay, Danıştay 6. Dairesi. K. 1998/4766 (21 Ekim 1998). <https://legalbank.net/belge/d-6-d-e-1997-4802-k-1998-4766-t-21-10-1998-danistay-6-daire-karari/521859/>
- Danıştay, Danıştay 6. Dairesi. K. 1999/3968 (14 Eylül 1999). <https://legalbank.net/belge/d-6-d-e-1998-4017-k-1999-3968-t-14-09-1999-parselasyon-islemi-yapma-yetkisi/401875/>
- Ercan Aslantaş, Gül Filiz vd. *İmar Hukukunda Arazi ve Arsa Düzenlemesi*. Ankara: Yetkin, 1. Basım, 2006.
- Genç, Mustafa. *İmar Hukuku*. PDF: Seçkin, 1. Basım, 2015. <https://ws1.turcademy.com/ww/webviewer.php?doc=72380>
- Kalabalık, Halil. *İmar Hukuku Dersleri*. PDF: Seçkin, 10. Basım, 2021. <https://ws1.turcademy.com/ww/webviewer.php?doc=88584>
- Karaca, Egemen. “İmar Planı Uygulama Yöntemlerinden Arazi ve Arsa Düzenlemesinin İlgili Mevzuat Çerçevesinde İncelenmesi”. *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi* 6/11 (Haziran 2018), 217-268. <https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/492714>
- Muratoğlu, Tahir. *İmar Hukuku*. PDF: Seçkin, 2. Basım, 2021. <https://ws1.turcademy.com/ww/webviewer.php?doc=81044>
- Sezer, Yasin vd. *İmar Hukuku Dersleri*. PDF: Adalet, 3. Basım, 2018. <https://ws1.turcademy.com/ww/webviewer.php?doc=74265>

- Şimşek, Suat – Hazar, İlhami. *İmar Davaları Rehberi*. PDF: Seçkin, 4. Basım, 2021.
<https://ws1.turcademy.com/ww/webviewer.php?doc=85165>
- Tahtalı, Murat Buğra. *Türk İmar Hukukunda Düzenleme Ortaklık Payı Uygulaması*. Akdeniz Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 2021.
<http://acikerisim.akdeniz.edu.tr/bitstream/handle/123456789/2263/T03405.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Yargıtay, Yargıtay 7. Hukuk Dairesi. K. 1992/15154 (15 Haziran 1992).
<https://legalbank.net/belge/y-5-hd-e-1992-6540-k-1992-15154-t-15-06-1992-kamulastirmasiz-elatmadan-dogan-alacak/202986/>
- Yılmaz, Mustafa. “İmar Kanunu’nun 18. Maddesi Çerçevesinde Düzenleme Ortaklık Payı Kavramı ve Uygulamaları”. *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi* 16/3-4 (2010), 37-83.
<https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/1271>