

# Yapı Kayıt Belgesi\*

## Building Registration Certificate

Hüseyin Melih ÇAKIR\*\*

### ABSTRACT

The building registration document is a new type of document that has been introduced to our legal literature further to Provisional Article 16, which has been added to Zoning Law No 3194, also known as the “Zoning Peace Law”. This document shall provide for the registration of buildings built in breach of financial obligations and in violation of the law; its purpose is to create a zoning amnesty between the people and the State. In line with this purpose the scope of buildings that can obtain a building registration document has been kept wide and under restricted conditions it provides the possibility of obtaining a registration document by declaration. Although this appears to be compatible with the purpose of the law, it may knowingly or unknowingly result in misapplication. Each misapplication is a candidate for creating legal issues. In order to reduce this possibility or to provide guidance when an issue arises, the conditions of obtaining a building registration document, its legal characteristic, results that accompany it, revocation and other matters that need clarification related to the document are considered with a holistic approach.

**Keywords:** zoning peace, zoning peace law, zoning law, Provisional Article 16, building registration certificate, zoning amnesty.

### I. Giriş

Yapı kayıt belgesi, “İmar Barışı Kanunu” olarak da adlandırılan, 7143 Sayılı Vergi Ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunla<sup>1</sup> 3194 sayılı İmar Kanunu’na Geçici 16’ncı madde olarak eklenen hükümlerle birlikte hukuk literatürümüze girmiştir. Bu belge literatürümüze yeni girmekle beraber, getiriliş amacı ve doğurduğu sonuçlar hukuk düzenimize hiç de yabancı değildir. Zira, belgenin düzenlendiği Kanun’un bir imar affi kanunu niteliği gösterdiği söylenebilecektir.

İmar affi kanunları konusunda ise ülkemizin sicili oldukça kabarıktır. Geçmişten bugüne, birçok imar affi kanunu ile bu sonucu doğuran mevzuat yürürlüğe girmiş ve uygulanmıştır<sup>2</sup>. 5218 sayılı “Ankara Belediyesine, Arsa Ve Arazisinden

\* Makale gönderim tarihi: 06.12.2018. Makale kabul tarihi: 27.12.2018. Hüseyin Melih Çakır, “Yapı Kayıt Belgesi”, *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 5, Sayı 2, 2018, s. 15-92.

\*\* Dr. Öğr. Üyesi, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi İdare Hukuku Anabilim Dalı Öğretim Üyesi. İletişim: melih.cakir@marmara.edu.tr

1 Bundan sonra “İmar Barışı Kanunu” olarak anılacaktır.

2 Bu hususta bkz. Binali Tercan, “1948’den Bugüne İmar Afları”, *Mimarlık*, Sayı 403, Eylül-Ekim 2018, s. 21 vd.

*Belli Bir Kısmını Mesken Yapacaklara 2490 Sayılı Kanun Hükümlerine Bağlı Olmaksızın Ve Muayyen Şartlarla Tahsis Ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Kanun*<sup>3</sup>, 5431 sayılı “*Ruhsatsız Yapıların Yıkıtılmasına ve 2290 Sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanununun 13 ncü Maddesinin Değiştirilmesine Dair Kanun*”<sup>4</sup>, 6188 sayılı “*Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun*”<sup>5</sup> ve 2981 sayılı “*İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun*”<sup>6</sup> bu kanunların örneklerindedir.

1948 yılından bu yana yürürlüğe girmiş olan her af uygulamasında, af kapsamına giren yapı sayısı artmış; her af, bir sonraki kaçak yapılaşma sürecini daha da hızlandırmıştır<sup>8</sup>. Gerçekten de, af kavramının ceza hukukundaki suçun bir daha işlenmesini önleme ve suçluyu topluma kazandırma işlevi, imar aflarında bulunmamaktadır. Zira, imar konusunda yasaları çiğneyenlerin topluma verdikleri zararların ortada kaldırılması olanaksızdır. İmara aykırılıkların bağışlanmasında, sorunun nedenleriyle değil sonuçlarıyla uğraşma çabası vardır. Böyle olunca da her imar affı, yeni imar aflarının bir başlangıcı, nedeni olmaktadır<sup>9</sup>.

Bu zincirin şimdilik son halkasını, “İmar Barışı Kanunu” olarak adlandırılan ve 7143 sayılı Kanunla 3194 sayılı İmar Kanunu’nun Geçici 16’ncı maddesine eklenen hüküm oluşturmaktadır. Bu madde kapsamına giren yapı sahipleri, maddede öngörülen şartları taşımaları halinde yapı kayıt belgesi almaya hak kazanacaklardır. Yapı kayıt belgesi ise, belge sahibine birçok haktan faydalanma imkanı tanıyacaktır.

Bu çalışma kapsamında, mevzuatımıza ilk kez giren ‘yapı kayıt belgesi’ bütüncül bir yaklaşımla ele alınarak; belgenin alınma şartları, hukuki niteliği, sonuçları ve iptali ayrı ayrı irdelenmek suretiyle belgenin anlamının ortaya konulması amaçlanmaktadır. Bu doğrultuda, zaman zaman yapı kayıt belgesine

3 R.G.: T.22.07.1948, S.693.

BİRİNCİ MADDE - “Ankara Belediyesi; mülkiyetinde bulunan veya bu kanun gereğince mülkiyetine geçecek olan arsalar ve arazinin, ilişik hartada mavi çizgi ile taranan kısımlarından, Belediye Meclisi kararıyla belli edileceklerini, mesken yapmak isteyenlere 2490 sayılı Kanun hükümlerine bağlı olmaksızın tahsis ve bina yapıldıktan sonra temlik eder”.

İKİNCİ MADDE - “Ankara şehri sınırları içinde şimdiki kadar kendisine ait olmyan arsalar üzerine ruhsatsız olarak vücuda getirilmiş olan yapıların işgal ettiği yer, ilişik hartada mavi çizgi ile taranan sahaya rasladığı ve bu yer Belediye malı veya bu kanun gereğince Belediyeye geçecek olan arsalar ve araziden bulunduğu takdirde Ankara Belediyesi, bunlar hakkında da birinci maddedeki yetkiyi haizdir”.

4 R.G.: T.11.06.1949, S.7230.

GEÇİCİ MADDE - “Bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar kendilerine ait olmyan arsalar üzerinde ruhsatsız olarak yapılan yapılar hakkında da 5218 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

Zaruret halinde şehrin hususiyetleri ve imar esasları nazara alınmak şartıyla 5218 sayılı Kanuna tevfik ve Bakanlar Kurulu kararıyla yeni mavi çizgili bölgeler ihdasına belediye meclisleri yetkilidir”.

ilişkin mevzuat ile daha önce yürürlüğe girmiş imar affi kanunları karşılaştırılarak, İmar Barışı Kanunu ve yapı kayıt belgesinin daha önceki uygulamalara benzeyen ve bunlardan ayrılan yönlerine dikkat çekilecektir. Böylece, ülkemizin bir hayli fazla olan imar affi tecrübelerinden ve buna ilişkin yargı kararlarından faydalanılarak, yapı kayıt belgesinin hukuki niteliği ve sonuçları nedeniyle ortaya çıkması muhtemel hukuki problemlerin tespiti ile bu problemlere çözüm önerileri getirilmeye çalışılacaktır.

## II. Genel Olarak İmar Affi

İmar affi, yürürlükte olan kurallara uyulmayarak belli bir zaman zarfına kadar meydana getirilen yapılaşmanın, durum ve konum itibarıyla yasada belirtilen koşullara uygun olanlarının başlanması ve korunmasıdır<sup>10</sup>. Keleş, imar affini, imar ve yapı yasalarına göre alınması gereken izinler alınmaksızın, yani kaçak olarak yapılmış yapılarla, yapı izin belgeleri alınmış olmakla birlikte, sonradan bunlara uyulmaksızın yürütülmekte olan yapıların, bu yapıları yapanlardan bir para cezası alınarak ya da alınmaksızın başlanması olarak tanımlamaktadır<sup>11</sup>. Başka bir tanıma göre ise imar affi; meşru olmayanı meşrulaştırma, yasal olmayanı yasallaştırma ya da hukuka aykırı fiili durumun hukukileştirilmesidir<sup>12</sup>.

Buna göre imar affi/barışının unsurları şu şekilde sıralanabilir: i) Yürürlükte olan kurallara uyulmayarak yapılan bir yapının varlığı, ii) bu yapının yasada belirlenmiş bir zamanda inşa edilmiş ya da inşasına başlanmış olması, iii) yasada belirlenmiş- var olan koşulların sağlanması, iv) Yapının mevcut haliyle başlanması ve/veya korunması.

İmar affi düzenlemeleri esas itibarıyla Devletin, hukuka aykırı fiili durumu hukukileştirmesi, yasalara uygun olmayarak ihdas edilmiş tasarrufları yasalas-

5 R.G.: T.29.07.1953, S.8470. Bu kanun hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Kemal Demiroğlu, *6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkındaki Kanunu'nun Şerh ve İzahı*, Örnek Matbaası, Ankara, 1954.

Madde 17 - "Bu kanunun neşriden önce ruhsatiye alınmadan yapıldığı halde yıkılmamış ve belediyelerce de burasının imar plânına ithali kararlaştırılmış olan binalardan her hangi birisi su, kanalizasyon, yol, meydan gibi âmmeye hizmetlerine tahsis edilecek bir tesisin vücuda getirilmesi veya imar plânının tatbiki için kaldırılmasına zaruret hâsıl olduğu takdirde enkazı sahibine ait olmak üzere belediye tarafından takdir edilecek inşa bedeli verilmek suretiyle yıktırılır.

Belediyelerce takdir edilecek kıymetler için 12. maddeye göre itiraz olunabilir.

Bu kabil kimselere 10 uncu madde gereğince tercihan arsa verilir".

Madde 23 - "Bu kanunun neşri tarihinden önce kendilerine ait olmıyan arsalar üzerinde ruhsatsız olarak vücuda getirilmiş olup bu kanunun hükümlerinden faydalanabilecek yapılar:

A) Belediyeye ait veya belediyeye intikal edecek arsalar üzerinde yapılmış olup da 6. maddenin 3. fıkrasındaki mahzurları bulunmıyan ve imar plânına uygun olan binaların bu arsalar için

tırma amacı taşımaktadır. Bunun temelinde toplumsal yararın bulunduğu kabul edilmekte<sup>13</sup>; bu yararın varlığına da siyasal iktidar karar vermektedir<sup>14</sup>.

İmar affi kavramı, yasalarda kullanılmayan ancak, imar hukuku alanında yerleşmiş bir uygulama terimidir<sup>15</sup>. Gerçekten de imar aflarının, hukuka uygun davranan vatandaşlarda cezalandırıldıkları hissi yaratmaları sebebiyle, yasa koyucu çoğu zaman, doğabilecek tepkilerin önüne geçmek adına kanunun lafzında bu ifade ya da türevlerine yer vermemektedir. Ancak, her ne kadar, genellikle “imar affi” ifadesi yasaların lafzında geçmese de, bu amaç doğrultusunda getirilen müesseseleri imar affi olarak nitelendirmek mümkündür<sup>16</sup>. 3194 sayılı İmar Kanunu’nun Geçici 16’ncı maddesine eklenen hükmü de bu doğrultuda incelemek gerekmektedir.

### III. İmar Barışı Kanunu

İmar Barışı Kanunu olarak adlandırılan ve 3194 Sayılı Kanun’un Geçici 16.Maddesi’ne eklenen hükümlerle getirilen düzenlemenin de tipik ‘imar affi’ niteliğinde olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır. Kanun koyucu, “imar affi” yerine “imar barışı” kavramını tercih ederek, “af” kavramının çağrıştırdığı olumsuz algıyı ortadan kaldırmak istemişse de; madde metni okunduğunda kanunun af amacı kolaylıkla anlaşılacaktır. Ayrıca diğer imar affi kanunlarından farklı olarak bu kanunda kanun koyucu açıkça “imar barışı” kavramına madde metninde yer vermek suretiyle iradesini açıkça ortaya koymaktan da çekinmemiştir.

3194 Sayılı Kanun’un Geçici 16/1’inci maddesi şu şekildedir: *“Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt*

11 inci maddedeki maliyet masrafları nazarı dikkate alınmak suretiyle bedel takdirine ve bu bedelleri bina sahiplerinden dörtte biri peşinen ve mütebaki kısmı beş senede ve beş müsavi taksitte tahsil etmeye belediye meclisleri yetkilidi.

Bedeli ödendikten sonra arsa sahibine temlik ve tapuya tescil olunur.

B) Eşhasa veya Evkafa ait arsalar üzerinde yapılmış olup da yukarki fıkraya uygun bulunan binaların sahipleri ile arsa sahipleri uyuştukları takdirde belediye ve tapu daireleri bu yerler için yapılmış veya yapılacak imar planındaki duruma göre ifraz ve tapuya tescil muamelelerini yapmaya mecburdurlar. Bu muameleler harç ve resimden muaftır. (...)

6 R.G.: T.08.03.1984, S.18335.

Madde 10: “a) Bu Kanun hükümlerine göre hazine, belediye, il özel idaresine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa veya araziler üzerinde, gecekondularla yapılmış yapılar, 12. madde hükümlerine göre tespit ettirildikten sonra, kayıt maliki kamu kuruluşuna bu yer hak sahibine tahsis edilir ve bu tahsisin yapıldığı tapu sicilinin beyanlar hanesinde gösterilerek ilgisine “Tapu Tahsis Belgesi” verilir.

Tapu tahsis belgesi, ıslah imar planı veya kadaströ planları yapıldıktan sonra hak sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil eder”.

Bu Kanun’da 3290 sayılı Kanun ve 3366 sayılı Kanunla yapılan değişikliklerle kapsam daha da genişletilmiştir.

*altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanhğı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir”.*

Bu kanunla kanun koyucu öncelikli olarak, ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınmasını ve bu şekilde kullanılmasını hedef tutmuştur. Nitekim Kanun’un genel gerekçesinde kanunla amaçlanan husus şu şekilde ifade edilmiştir: *“Mali yükümlülükleri yerine getirilmeden yapılmış kaçak yapıların, yapılan düzenleme ile Yapı Kayıt Belgesi altında kayıt altına alınması amaçlanmıştır. Yapılan düzenleme ile vatandaşla Devlet arasında imar barışı yapılmaktadır”*.<sup>17</sup>

Yapılan düzenlemeyle, mali yükümlülüklerini yerine getirmeksizin, ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapı inşa eden kişilerin başvurusu üzerine, idarece belirlenecek bedelin ödenmesi karşılığında yapı kayıt belgesinin alınabileceği düzenlenmektedir. Bu düzenlemenin iki boyutu bulunmaktadır. Birinci boyutu, ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak inşa edilen her yapı için idareye bedel ödenmesi ve idare için mali kaynak yaratılmasıdır. İkinci boyutu ise, ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı sahiplerinin, yapılarını kayıt altına aldırarak suretiyle yıkım ve idari para cezası tehdidi olmaksızın yapılarını kullanmalarının sağlanmasıdır.

7 5228 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu (06.07.1948 tarih ve 6950 sayılı Resmi Gazete) ve 7367 sayılı Hazineye Devredilecek Arazi, Arsalar Hakkında Kanun (21.07.1959 tarih ve 7367 sayılı Resmi Gazete), 775 sayılı Gecekondu Kanunu (30.07.1966 tarih ve 12362 sayılı Resmi Gazete) ve 4706 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi Ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’da (18.07.2001 tarih ve 24466 sayılı Resmi Gazete) var olan hükümler, ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapıların affedilmesinden ziyade, imar kamu düzeninin tesisi, arsa üretimi ile bu yapıların, tespit edilecek hak sahiplerine veya kamu kurum/kuruluşlarına devir ve satışını konu edinmişlerdir.

8 İkbal Erbaş, “Kimileri İçin Bir Fırsat, Kent İçin İse Bir Tehdit: İmar Barışı”, *Mimarlık*, Sayı 403, Eylül-Ekim 2018, s. 27.

9 Ruşen Keleş, *Kentleşme Politikası*, İmge Yay., Ankara, 1990, s. 201.

10 Aydın Aybay, “İmar Affı”, *Tapu ve Kadastro Dergisi*, Cilt 2, Sayı 4, 1989, s. 4.

11 Keleş, s.197.

12 Tercan, s.20.

13 Behlül Aksay, *Hukuki Açıldan Arazi ve Arsa Düzenlemesi*, Mahalli İdareler Derneği Yayınları, Ankara, 2005, s. 124.

14 Tercan, s. 21.

Gerçekten de İmar Barışı Kanunu'yla 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16'ncı maddesiyle eklenen hükme bakıldığında, düzenlemenin bu amacı gerçekleştirmeye yönelik ve elverişli; ancak bu amacın dışına taşacak şekilde uygulanmasının ve olumsuz sonuçları ortaya çıkarmasının da kuvvetle muhtemel olduğu söylenebilecektir. Bu düşüncenin oluşmasına neden olan sebeplerin başında, yapı kayıt belgesinin alınma şartları ile hukuki niteliği gelmektedir. Bu nedenle aşağıda ilk olarak bu hususların açıklığa kavuşturulması gerekmektedir.

#### IV. Yapı Kayıt Belgesinin Alınma Şartları

Yapı kayıt belgesinin alınabilmesi için, yapının ve yapı sahibinin aşağıda yer alan şartları sağlaması gerekmektedir. Anayasa Mahkemesi, 3194 sayılı Kanun'un Geçici 16'ncı maddesinde öngörülen başvuru koşullarının bir bütün olarak değerlendirildiğinde, objektif ve makul olduğunu; ayrıca başvuruculara aşırı külfet yüklediğini ifade etmiştir. Bu şartların sağlanması halinde, idarenin yapı kayıt belgesi düzenleme ya da düzenlememe konusunda herhangi bir takdir yetkisi de bulunmamaktadır<sup>18</sup>.

Yapı kayıt belgesi alma hakkının belirli bir süreyle sınırlandırıldığı<sup>19</sup> ve bu başvuru süresinin sonuna dek alınmış olan yapı kayıt belgelerinin kişilere hak sağladığı göz önüne alındığında, ön görülen tarihten sonra bu başlığın arkaik bir hal alacağı düşünülebilir. Ancak beyana dayalı olarak verilen yapı kayıt belgesinin, aşağıdaki şartları taşımaksızın verildiğinin tespit edilmesi halinde, belgenin ve ona bağlı sonuçların iptal edilebileceği<sup>20</sup> hususu, konunun daha uzunca bir süre gündemde kalacağına işaret etmektedir. Aşağıda, bu şartların her biri ayrı ayrı değerlendirilecektir.

15 Tercan, s. 20.

16 Aksay, s. 124.

17 [http://mevzuat.tbmm.gov.tr/mevzuat/faces/kanunmaddeleri?\\_adf.ctrl-state=sg7v9k7j6\\_14&pkanunlarno=230486&pkanunnumarasi=7143](http://mevzuat.tbmm.gov.tr/mevzuat/faces/kanunmaddeleri?_adf.ctrl-state=sg7v9k7j6_14&pkanunlarno=230486&pkanunnumarasi=7143). (03.07.2018).

18 AYMK, 30.10.2018 tarih, Başvuru No: 2018/1275. (Bundan sonra Anayasa Mahkemesi kararları için ayrıca bir kaynak belirtilmeyen hallerde, kararların Anayasa Mahkemesi'nin resmi internet sitesinde yer alan 'Kararlar Bilgi Bankası'ndan alındığı kabul edilecek ve ayrıca kaynak gösterilmeyecektir).

19 Bu hususta bkz. "Yapının 31.12.2017 Tarihinden Önce Yapılmış Olması" başlığı.

20 Bu hususta bkz. "Yapı Kayıt Belgesinin İptali" başlığı.

21 "İmar düzeni; bir arsa üzerine yapılacak olan resmi ve özel nitelikli değişik çeşitte ve değişik amaçlara özgülenecek yapıların, çeşidine ve amacına göre hangi özellikler taşıması gerektiğini düzenleyen kuralların bütünüdür" ifade eder. 3194 Sayılı İmar Kanununun 26 ve 27. maddelerinde belirtilen ayrı durumlarda dışarıda inşaata başlanmadan önce tüm yapılar için ruhsat alınması zorunludur.

Buradaki "ruhsat" kavramı (ya da yapı izin belgesi) arsa malikine taşınmazı üzerinde imar

### A. Ruhsatsız veya Ruhsat ve Eklerine Aykırı Yapının Varlığı

İmar Barışı Kanunu kapsamında yapı kayıt belgesi alınabilmesi için, öncelikle ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı bir yapının (uygulamadaki adıyla kaçak yapının<sup>21</sup>) varlığı gerekmektedir. Ruhsatlı, ruhsat ve eklerine uygun bir yapının imar barışı kapsamında değerlendirilmesine ise olanak yoktur. Zira bu durumda ortada imar düzeniyle<sup>22</sup> 'barışacak' bir yapı bulunmamaktadır. Dolayısıyla öncelikle yapı vasfını haiz bir taşınmaz bulunmalı; bu yapı, ruhsatsız olmalı ya da ruhsat ve eklerine aykırılık taşımamalıdır. Yapının mevcut durumu, yapı kayıt belgesi için başvurulabilecek aykırılığın türünü ve sınırını belirlemede önem arz etmektedir. Bunun için öncelikle yapı kavramından ne anlaşılması gerektiği açıklığa kavuşturulmalıdır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5'inci maddesine göre yapı, *"karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir"*. Buna göre, sabit ya da hareketli, ana yapı ya da ana yapıya ek olarak yapılan ilaveler, ana yapıdaki değişiklikler ile onarımlar da yapı sayılmaktadır<sup>23</sup>. Şu halde, imar hukuku alanında yapı kavramının geniş kapsamlı olduğu söylenebilecektir<sup>24</sup>.

Yapı, sürekli ya da geçici olarak kalmak üzere, yer altı ve yer üstünde toprağa bağlı veya suda hareketli inşa teknikleriyle yapılan tesislerdir. Bu anlamıyla yapı kavramı içerisine, tüm binalar, duvar, mecra, kiler, depo, garaj, kömürlük, kanal, menfez, direk, sütun gibi şeyler girmektedir. Ayrıca, İmar Kanunu'nun 21'inci maddesinde sayılan ve ruhsata tabi olmadığı belirtilen derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları da yapı kavramı içerisinde değerlendirilmekte; ancak bunlar için ruhsat alınmasına gerek olmadığı ifade edilmektedir<sup>26</sup>.

*koşullarına uygun bir yapıyı veya yapılmış bir yapı üzerindeki esaslî değişiklik, ek ve onarımları yapabilmesi için yetkili merciin verdiği izin belgesini ifade eder. Bu belgeyle arsa maliki taşınmazı üzerine yapı yapabilme yetkisini kazanır. 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. maddesinin başlığında "yapı ruhsatı" olarak ifade edilen bu belgeye uygulamada "inşaat ruhsatı" denilmektedir. İnşaat yapımına ruhsat alınarak başlanmış ve inşaat ruhsata uygun yürütülerek tamamlanmışsa hiçbir sorun yoktur. Ancak yapıya ruhsat alınmadan başlanmışsa ortada imar kurallarına aykırı bir inşaat var demektir. Uygulamadaki adı ile bu tür inşaat "kaçak inşaat"tır. Diğer taraftan İmar Kanununun 32. maddesi hükmüne göre ruhsat alınmış olmakla beraber inşaat, ruhsat ve eklerine aykırı yapılmışsa bu inşaat kaçak yapı sayılır. Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak sürdürülen yapılara ne gibi bir müeyyide uygulanacağı İmar Kanununun 32/son maddesinde gösterilmiştir. Buna göre yapı belediye encümeni veya il idare kurulu kararını takiben yasal hale getirilmez veya yasal hale getirilmesi olanaksız ise masrafı sahibinden tahsil edilerek yıkılması gerekir". Yargıtay 14. HD. 26.11.2012 tarih. E.2012/11675 – K.2012/13642. (Bundan sonra Yargıtay kararları için ayrıca bir kaynak belirtilmeyen hallerde, kararların <https://emsal.yargitay.gov.tr/BilgiBankasiIstemciWeb/yeniTasarim/index.jsp> sitesinde yer alan 'Bilgi Bankası'ndan alındığı kabul edilecek ve ayrıca kaynak gösterilmeyecektir). (05.12.2018).*

Şu halde, 3194 Sayılı Kanun'un Geçici 16.maddesinde, yapı kayıt belgesi verilebilecek yapılar için ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olmak dışında herhangi bir özel nitelik öngörülmediğine göre, İmar Kanunu kapsamında ruhsata tabi olan tüm yapılar için -diğer şartların da varlığı halinde- yapı kayıt belgesi verilebilecektir<sup>27</sup>. Ruhsata tabi olmayan yapılar ise, ruhsatsız ya da ruhsat ve eklerine aykırı olarak değerlendirilemeyeceği için, yapı kayıt belgesine konu olmayacaktır. Kaldı ki, böyle bir başvuruya gerek de yoktur.

Bu kapsamda, bina niteliği taşıyan veya tamamlanmış ancak ruhsatsız ya da ruhsat ve eklerine aykırılık bulunan yapılarda belirlemenin nispeten kolay olduğu söylenebilecektir. Ancak, tamamlanmamış, inşaat halindeki yapılar için bu belirleme güçlük arz edebilecektir. Yapı tanımında geçen ve/fakat İmar Kanunu'nda tanımlanmamış olan 'inşaat' kavramı, sadece tamamlanmış yapıları değil; yapının imalatının her bir evresini kapsamaktadır<sup>28</sup>. Nitekim Geçici 16'ncı maddenin uygulanmasını göstermek amacıyla yürürlüğe giren Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul Ve Esaslar'ın (Usul ve Esaslar) 6/6'ncı maddesinde yer alan, "(i)nsaat halindeki yapılarda 31/12/2017 tarihi itibari ile bitmiş olan kısımlar için ilave inşaat alanı ihdas etmemek şartı ile Yapı Kayıt Belgesi verilir ve Yapı Kayıt Belgesi verilen kısımların eksik inşaat işleri tamamlanabilir" hükmü de bu yapılar için yapı kayıt belgesi verilebileceğini ifade etmektedir. Bu düzenleme, 'yapı' tanımına paralel şekilde, tamamlanmamış yapılar için de yapı kayıt belgesi verilebileceğini düzenlemektedir<sup>29</sup>.

22 "İmar düzeni denildiği zaman, bir taşınmaz üzerine yapılacak resmi ve özel nitelikli değişik çeşitte ve değişik amaçlara özgülenecek yapıların, çeşidine ve amacına göre, hangi özellikleri taşıması gerektiğini düzenleyen kurallarının tümünün oluşturduğu bir bütün anlaşılır". Aydın Zevkçililer, *İmar Kurallarına Aykırı ve Zarar Verici İnşaat*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1982, s. 165.

23 Halil Kalabalık, *İmar Hukuku Dersleri*, Seçkin Yay., Ankara, 2017, s. 502.

24 Zevkçililer, s. 206. Bina ise; "kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapı" olarak tanımlanmıştır. (3194 Sayılı Kanun, Madde 5/9) Görüldüğü üzere bina, yapı kavramı üzerinden tanımlanmakta ve daha dar bir anlam ifade etmektedir. her bina bir yapı olarak değerlendirilebileceken; her yapı bina değildir.

25 Hasan Nuri Yaşar, *İmar Hukuku*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2008, s. 229.

26 İmar hukuku açısından yapı tanımının bu denli geniş tutulmuş olmasının nedeni, bu alanın idarenin denetimi içerisinde tutulmak istenmesi olarak ifade edilmiştir. Kalabalık, *İmar Hukuku Dersleri*, s. 502, 503.

27 Nitekim Usul ve Esaslar'ın "yapı kayıt belgesi bedeli ve ödenmesi" başlık 5/1/b-8'de, "İstinat duvarı, dolgu alanı, havuz, spor sahaları ve benzeri bina niteliğinde olmayan yapılar için 150 TL/m<sup>2</sup>" birim fiyatı belirlenmiştir.

28 Ömer Köroğlu, *İmar Hukukunda Yapı Kavramı ve Temel Yapı Belgeleri*, On İki Levha Yay., İstanbul, 2017, s. 11. Ayanoğlu'na göre "(i)nsaat tabiri, yapım sürecini ifade eden bir kavram



## B. Yapının 31.12.2017 Tarihinden Önce Yapılmış Olması

İmar Barışı Kanunu kapsamında yer alan bir yapı için yapı kayıt belgesi alınabilmesi, yapının 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış olmasına bağlıdır. Bu tarihten sonra yapılan yapılar için yapı kayıt belgesi alınamayacağı gibi, yapı kayıt belgesi alınmış yapılara ek inşaat alanı da kazandırılmayacaktır. Ayrıca bu tarihten önce yapılmış olmakla beraber çeşitli nedenlerle yıkılmış yapılar için de yapı kayıt belgesi verilemeyecektir<sup>30</sup>. Bir diğer ifadeyle yapı kayıt belgesi, yapının 31.12.2017 tarihindeki durumuna göre verilecektir.

Yapı kayıt belgesinin elektronik ortamda ve beyan üzerine verilmesi sebebiyle, beyan edilen ruhsatsız ya da ruhsat veya eklerine aykırı yapının hangi tarihte yapıldığının tespiti mümkün olamayabilecektir. Nitekim uygulamada, imar barışına ilişkin düzenlemenin çıkacağı söylentisi üzerine -hatta Kanun'un yürürlüğünden sonra- yapı inşa eden ve başvuru yapmak suretiyle yapı kayıt belgesi alan çok sayıda kişi bulunmaktadır. Belirtilen tarihten sonra yapılan yapılar için alınan yapı kayıt belgelerinin hukuka aykırı olduğu noktasında hiçbir tereddüt bulunmamaktadır. Bu kişiler hakkında yapı kayıt belgesine ilişkin mevzuatta öngörülen işlemler tesis edilecektir<sup>31</sup>.

Bu noktada asıl cevaplanması gereken soru, yapının 31.12.2017 tarihindeki durumunun nasıl tespit edileceğidir. Bu sorun, idarenin yapacağı bir denetim neticesinde ya da yapı kayıt belgesine karşı dava açılması halinde gündeme gelebilecektir. Burada, uydu ya da diğer araçlarla coğrafi verileri<sup>32</sup> toplayan bilgi sistemleri<sup>33</sup>

---

olmayıp; yapının bitmiş, inşa edilmiş, inşası tamamlanmış eser anlamındadır". Taner Ayanoğlu, *Yapı Hukukunun Genel Esasları*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014, s. 9. Ancak yazar, inşaat deyiminin İmar Kanunu'nun birçok maddesinde yapım süreci içindeki varlığı ifade etmek üzere kullanıldığını da göz ardı etmemektedir. Ayanoğlu, *Yapı...*, s. 8 dn 21.

29 Bu hususta ayrıca bkz. "Eksik İnşaatların Tamamlanması" başlığı.

30 "Olayda, 4706 sayılı Kanun'un 5. maddesi kapsamında hak sahibi olabilmek için, 31.12.2000 tarihinden önce ve satış tarihi itibarıyla satışı talep edilen taşınmaz üzerinde bir yapının bulunması gerekmekte olup, söz konusu taşınmaz üzerinde davacıların inşa ettiği yapının 1998 yılında mahkeme kararıyla yıkıldığı, dolayısıyla başvuru tarihi itibarıyla taşınmaz üzerinde 4706 sayılı Kanun kapsamında hak sahipliği sonucunu doğuran bir yapının bulunmadığı anlaşıldığından, davacının başvurusunun zımnen reddine ilişkin işlemde hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna varılmıştır". Danıştay 10.D.,22.05.2015 tarih, E.2011/7572 – K.2015/2482. (Bundan sonra Danıştay kararları için ayrıca bir kaynak belirtilmeyen hallerde, kararların 'http://emsal.danistay.uyap.gov.tr/BilgiBankasiIstemciWeb/' sitesinde yer alan 'Bilgi Bankası'ndan alındığı kabul edilecek ve ayrıca kaynak gösterilmeyecektir). (10.11.2018).

31 Bu hususta bkz. "Yapı Kayıt Belgesinin İptali" başlığı.

32 Ulusal Coğrafi Bilgi Sisteminin Kurulması Ve Yönetilmesi Hakkında Yönetmelik (R.G.:T.23.03.2015, S.29301), Madde 3/1-c: "Coğrafi veri: Bir nesneye veya konuyla ilişkilendirilebilen bir olaya ait niteliksel ve niceliksel detayları belirten ölçülebilir özellikler bütünü,"

33 Bu bilgi sistemlerinin kurulması ve kullanılmasına ilişkin idareye (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) ödev yükleyen mevzuat hükümlerine rastlamak mümkündür.

vasıtasıyla yapının 31.12.2017 tarihinden önceki durum tespitinin yapılabilmesi mümkündür<sup>34</sup>. Ancak inşaat tekniklerinin çok gelişmiş olması ve bazı teknik imkansızlıklar yapının ‘milat’ olarak alınan 31.12.2017 tarihinden önce yapılp yapılmadığının tespitini zorlaştırabilecektir. İmar barışı kapsamına giren yapılar için herhangi bir sınır öngörülmemesi<sup>35</sup>, kısa sürede bir yapının yapılması imkanını beraberinde getirmektedir<sup>36</sup>. Yine, yapı kayıt belgesi alınabilecek yapıların üzerinde bulunduğu arazilerin çok geniş bir coğrafyaya tekabül etmesi sebebiyle bazı alanlar için coğrafi veri alınmasının mümkün olamayabileceği ve uydu üzerinden alınan verilerin çoğunlukla kuşbakışı görüntüyü yansıtması sebebiyle yapının bazı kısımlarının belirlenen tarihten önce inşa edilmiş olup olmadığının tespit edilemeyebileceği bu konuda karşılaşılabilecek güçlükler arasında sayılabilir.

### C. Yapının Yapı Kayıt Belgesi Düzenlenemeyecek Yerlerde İnşa Edilmemiş Olması

Yapı kayıt belgesi alabilme şartlarından birisi de yapının İmar Barışı Kanunu kapsamı dışında bırakılan yerlerde inşa edilmemiş olmasıdır. 3194 sayılı Kanun’un Geçici 16.maddesinin farklı fıkralarında Kanun kapsamı dışında kalan alanlar sayılmıştır. Kanun’un uygulamasını göstermek üzere çıkarılan Usul ve Esaslar’ın 8’inci maddesinde ise bu yerler daha derli toplu halde şu şekilde ifade edilmiştir:

- “18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi

---

3194 Sayılı Kanun, Madde 8/1-ç: “Bakanlıkça belirlenen tanımlar ve esaslara göre hazırlanıp onaylanan halihazır haritalar, plan, plan değişikliği ve revizyonları, parselasyon planları, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri ile imar mevzuatına konu edilen diğer coğrafi veri ve bilgilerin, ilgili idareler ile kurum ve kuruluşlarca; Cumhurbaşkanınca belirlenen usul ve esaslara uygun şekilde ve sayısal olarak; üretilmesi, elektronik ortamda ilan edilmesi, Bakanlıkça tesis edilecek elektronik ortam üzerinden paylaşılması, arşivlenmesi ve güncellenmesi zorunludur. Yapı ruhsatına ilişkin işlemlerde bu veriler esas alınır”.

1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi, Madde 97/1-i: “Ulusal Coğrafi Bilgi Sisteminin kurulmasına, kullanılmasına ve geliştirilmesine dair iş ve işlemleri yapmak, yaptırmak, mahalli idarelerin planlama, harita, altyapı ve üstyapıya ilişkin faaliyetleri ile ilgili kent bilgi sistemlerinin kurulması, kullanılması ve Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi ile entegre olmasını desteklemek”,

- 34 Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından kurulan Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi’nin henüz tam anlamıyla işlerlik kazanmaması sebebiyle, bu tespit uygulamada çoğunlukla ‘Google Earth’ verileriyle yapılmaktadır. Konuya ilişkin bir örnek için bkz. “Somut olayda; 05/09/2005 tarihli google earth fotoğrafiyla sınığın, “47\*16,60 metre ölçülerinde zemin kat betonarme karkas tuğla duvarlı, sıvası boyası bitmiş, çelik profil çatı açıkları üzerine çatı kaplamalı yüzme havuzu olarak kullanılan yapı” yapmaktan ibaret eyleminin, 3194 sayılı Kanun’un 5. maddesindeki bina tanımını da göz önüne alındığında, 5237 sayılı TCK’nın 184. maddesindeki imar kirliliğine neden olma suçunu oluşturduğu gözetilmeden, “yapının bina niteliğinde”

ziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde, 3194 sayılı Kanunun geçici 16. maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanda,

- İstanbul tarihi yarımada içinde 3194 sayılı Kanunun geçici 16. maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda,

- 19/5/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2. maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda,

- Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde,

- Kesinleşmiş planlar neticesinde sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş ve Maliye Bakanlığınca aynı amaçla değerlendirilmek üzere ilgili kurumlara tahsis edilmiş Hazineye ait taşınmazlar üzerinde, bulunan yapılar hakkında Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemez”.

Bu hükmün mefhum-u muhalifinden, sayılan yerler dışında kalan arz üzerine inşa edilen her türlü yapı için yapı kayıt belgesi düzenlenebileceği sonucu çıkarılabilecektir. Burada önemli olan, bu alanın sınırını doğru tespit edebilmektir. Bu minvalde, kapsam dışında bırakılan taşınmazları ayrı ayrı değerlendirmek yerinde olacaktır. Bu taşınmazları şu üç grupta incelemek mümkündür: mekansal yapı yasağı olanlar, idareye ait olanlar ve üçüncü kişilere ait olanlar.

---

olmadığı şeklindeki kanuni olmayan gerekçeyle beraat kararı verilmesi”, Yargıtay 4.CD., 12.11.2014 tarih, E.2014/32768 – K.2014/32727. “...(İ)mara aykırı hususlara ilişkin iddialar açıklanırken (...)söz konusu aykırılıkların giderilip giderilmediği, giderilmişse ne şekilde giderildiği yolunda bir tespit açıklama ve değerlendirme yapılmadığı, (...) mevzuata aykırı olduğu belirtilen bina, otel, büfe, işletme gibi taşınmazların son durumunun ne olduğunun saptanmadığı, kaldı ki, bilirkişi raporunda mevzuata aykırı olduğu belirtilen hususların ayrıntılı incelemelere dayanmadığı, (bazı maddelerde google earth 2013 görüntülerine göre yorum yapılması gibi) belirtilen hususlar dikkate alınmadan ve eksik inceleme içeren ön inceleme üzerine söz konusu mevzuata aykırılıklar nedeniyle ilgililerin görevi kötüye kullanma suçunu işledikleri kanaatine varıldığı, tüm bu tespitlere göre de ön incelemenin eksik yapıldığı sonucuna varılmıştır”. Danıştay 1.D.,27.04.2016 tarih, E.2015/2192 – K.2016/611.

35 Bu hususta bkz. “Ruhsatsız veya Ruhsat ve Eklerine Aykırı Yapının Varlığı” başlığı.

36 “Yet(k)ililer, Urla'nın Çeşmealtı bölgesinde, 2018 yılından sonra inşa edilen bir evi tespit etti. Hem 2'nci derecede arkeolojik sit alanı hem de Hazine arazisi olan bölgede, bir vatandaşın kaçak tek katlı prefabrik ev yaptırdığı, bunun için de Yapı Kayıt Belgesi aldığı anlaşıldı. Müze Müdürlüğü yetkilileri, evin kurulduğu yerde, milattan önce 600 yılından kalma tarihi eserlerin olabileceğini belirtti”. <http://www.hurriyet.com.tr/yerel-haberler/izmir/urla/urlada-arkeolojik-sit-alani-uzerindeki-kacak-40995797>. (23.10.2018).

37 “Plan ve Bütçe Komisyonunda 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nun öngörünümüne dahil bölümü

## 1. Mekansal Yapı Yasağı Olan Taşınmazlar

İmar Barışı Kanunu'nda ifade edilen bazı alanlar üzerine inşa edilen yapılar için hiçbir şekilde yapı kayıt belgesi alınmayacağı ifade edilmiştir. Buna göre;

- 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde, 3194 sayılı Kanunun geçici 16. maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanda<sup>37</sup>,

- İstanbul tarihi yarımada içinde 3194 sayılı Kanunun geçici 16. maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda,

- 19/5/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2. maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda,

İnşa edilmiş ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar için yapı kayıt belgesi alınamayacaktır. Bu yapıların özel mülkiyete konu araziler ile kamuya ait araziler üzerinde inşa edilmiş olmasının sonuca bir etkisi bulunmamaktadır. Benzer mekânsal sınırlamalara daha önceki imar affi kanunlarında da yer verilmiştir<sup>38</sup>. Ancak İmar Barışı Kanunu, yapı kayıt belgesi alınamayacak bu alanları, önceki imar affi kanunlarına nazaran oldukça sınırlı tutmuştur. Bu da yapı kayıt belgesi alınabilecek alanları oldukça genişletmiştir<sup>39</sup>.

## 2. İdareye Ait Bazı Taşınmazlar Üzerine İnşa Edilen Yapılar

İmar Barışına ilişkin mevzuatta, idareye ait bazı taşınmazlar üzerine inşa edilen yapıların da kapsam dışında kaldığı hüküm altına alınmıştır. Geçici Madde

---

nün yararlanamaması hükmü getirilmişti. Ancak genel kurulda yapılan değişiklikle barıştan yararlanamayacak alan miktarı 8 bin 500 hektardan 4 bin 564 hektara indirildi". <http://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/bogazdaki-9-mahalle-ile-imar-barisi-40834821>. (18.08.2018).

38 Bu hususta karşılaştırma yapmak için bkz. 2981 sayılı Kanun, Madde 14. Danıştay, 2981 sayılı Kanunu'un istisnalar içerisinde düzenlediği alanda bulunan taşınmaz üzerindeki yapı için, tapu tahsis belgesi verilmesine istemini reddeden idari işlemi şu gerekçeyle hukuka uygun bulmuştur: "...Boğaziçi alanının kıyı ve sahil şeridi ile öngörünüm bölgesinde bulunan mevzuata aykırı yapıların imar affından yararlandırılmasının mümkün bulunmadığı, ancak etkilenme ve geri görünüm bölgelerinde bulunan bu tür yapılar için böyle bir sınırlama getirilmediği kuşkusuzdur.

2981 sayılı Yasanın istisnalar başlığını taşıyan 3. maddesinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenmiş ve belirlenecek yerlerde anılan yasa kuralının uygulanmayacağı belirtilmiştir.

Dava dosyasının incelenmesinden tapu tahsis belgesi istemine konu olan taşınmazın Boğaziçi Sit Alanında kaldığı anlaşıldığından olayda yukarıda anılan yasa kuralı uyarınca 2981 sayılı Yasa kuralının uygulanması mümkün olmadığından İdare mahkemesince davanın yukarıda belirtilen gerekçeyle reddine karar verilmesinde isabet görülmemiştir. Kaldı ki gerekondunun işyeri olarak kullanılması nedeniyle 2981 sayılı Yasanın 3290 sayılı Yasayla

16/9'da yer alan hükme göre, "...*Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar bu madde hükümlerinden yararlandırılmaz*". Usul ve Esaslar'ın 8/1-d maddesinde de benzer bir hüküm bulunmaktadır: "*kesinleşmiş planlar neticesinde sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş ve Maliye Bakanlığınca aynı amaçla değerlendirilmek üzere ilgili kurumlara tahsis edilmiş Hazineye ait taşınmazlar üzerinde*" bulunan yapılar hakkında Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecektir. Buna göre, hazineye ait taşınmazlardan, imar planında sosyal donatı<sup>40</sup> alanı olarak ayrılan ve aynı amaçla değerlendirilmek üzere ilgili kurumlara tahsis edilmiş olan alanlar üzerine inşa edilmiş yapılar hakkında yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek; planda sosyal donatı olarak gösterilen ve/fakat kesin tahsisi yapılmayan alanlarda bulunan yapılar için başvuru yapabilecektir. Bu hükmün, idare tarafından yürütülen/yürütülecek kamu hizmetlerinin aksamasının önüne geçmek amacıyla getirildiği düşünülebilir<sup>41</sup>.

Burada son olarak, sayılan alanlar içerisinde yer almayan; hazine ya da belediye idareleri dışında kalan kamu tüzel kişilerine ait araziler üzerine inşa edilmiş yapılar hakkında yapı kayıt belgesi düzenlenip düzenlenemeyeceği üzerinde ayrıca durulmalıdır. İmar Barışı Kanunu, hazine ve belediyeye ait taşınmazlar üzerine inşa edilen yapıların devrine ilişkin açık düzenlemeye yer verirken, bunlar dışında kalan kamu tüzel kişilerine ait alanlar üzerinde inşa edilen yapıların devrine ilişkin bir düzenleme getirmemiştir. İdari teşkilat içerisinde yalnızca hazine ya da belediyeye ait taşınmazlar bulunmamaktadır. Kamu tüzel kişileri de tüzel kişi olmanın bir sonucu olarak taşınır ve taşınmaz mallara sahip olabilmektedirler<sup>42</sup>. Bu idarelerin taşınmazları, İmar Barışı Kanunu'nun kapsamı dışında bırakılmamış; ancak gerek İmar Barışı Kanunu'nda gerekse Usul ve Esaslar'da

*değişik 8. maddesinde yer alan kural nedeniyle de tapu tahsis belgesi verilmesi mümkün değildir...*". Danıştay 6.D., 12.12.1990 tarih, E.1990/466 – K.1990/2579.

39 Kalabalık, yapı kayıt belgesi alınmak amacıyla başvuru yapılan yapıların, "arsa" niteliğindeki taşınmazlar üzerinde inşa edilmesi halinde Geçici 16'ıncı Madde hükümlerinden faydalanabileceğini ifade etmektedir. Yazar bu düşüncesini "*Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir*" şeklindeki Geçici Madde 16/1 hükmünde yer alan ve Usul ve Esaslar'ın 5'inci maddesinin çeşitli yerlerinde geçen "arsa" ifadesine dayandırmakta; böylece mekânsal yapı yasağı olan geniş bir kategori yaratmaktadır. Halil Kalabalık, *İmar Barışı*, Seçkin Yay., Ankara, 2018, s. 74-75.

40 Sosyal donatı alanına ilişkin 3194 sayılı Kanun ile diğer kanunlarda herhangi bir tanım olmadığı; çeşitli yönetmeliklerde yapılan tanımların, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde düzenlenen sosyal altyapı alanları ile sosyal tesis alanları tanımlarına karşılık gelecek şekilde yapıldığı hususunda bkz. Kalabalık, *İmar Barışı*, s. 168-170.

41 Anayasa Mahkemesi, "*Belediyenin proje karşılığı borçlanma yoluyla elde ettiği gelirleri, şartlı bağışlar ve kamu hizmetlerinde fiilen kullanılan malları ile belediye tarafından tahsil edilen vergi, resim ve harç gelirleri haczedilemez*" kuralının Anayasaya uygunluğunu denetlediği kararında benzer bir gerekçeyle iptal istemini reddetmiştir. Kararın gerekçesi

bu taşınmazların devrine ilişkin herhangi bir hüküm de konulmamıştır. Bu nedenle, il özel idaresi, köy ya da diğer kamu tüzel kişilerine ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş yapılar hakkında yapı kayıt belgesi düzenlenip düzenlenemeyeceği sorusu akla gelmektedir. Düzenlenebilecekse, yapı kayıt belgesi bu taşınmazların devrine olanak sağlayacak mıdır? Bu sorular, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan, özel mülkiyete konu olamayacak taşınmazlar üzerine ruhsatsız şekilde inşa edilmiş yapılar hakkında da geçerlidir<sup>43</sup>.

Öncelikle, idareye ait taşınmazlar üzerinde inşa edilmiş ruhsatsız yapılar için yapı kayıt belgesi düzenlenmesi ile bu yapıların özel mülkiyete konu edilmesi arasında fark olduğunu belirtmek gerekmektedir. Nitekim, bu yapılar için düzenlenen yapı kayıt belgesinin, yapı kayıt belgesinin beraberinde getirdiği tüm hukuki sonuçlarını doğurup doğurmayacağı aşağıda ayrıca incelenecektir<sup>44</sup>. Burada maddenin lafzi yorumundan yola çıkılarak, Geçici Madde 16'da kapsam dışında bırakılan alanlar ile 'özel kanunları gereğince değerlendirilmesi gerekenler'<sup>45</sup> haricinde kalan idareye ait arazi üzerine inşa edilmiş ruhsatsız yapılar hakkında yapı kayıt belgesi düzenlenebileceği söylenilebilecektir.

### 3. Üçüncü Kişilere Ait Özel Mülkiyete Konu Taşınmazlar Üzerine İnşa Edilen Yapılar

İmar Barışı Kanunu'nun kapsam dışında bıraktığı bir diğer alan, üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlardır. Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde inşa edilen yapılar için de yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecektir<sup>46</sup>. Maddenin yazım şekli eleştiriye açıktır. Zira, üçüncü kişi' kimdir? Üçüncü kişiye ait olup, özel mülkiyete konu olmayan taşınmazlar mevcut mudur?

*şu şekildedir: "İtiraz konusu kuralla, belediyelerin bazı varlıkları haciz yasağı kapsamına alınarak belediyeden olan alacaklarını icra yoluyla tahsil etmek zorunda kalanlar bakımından mülkiyet hakkına bir sınırlama getirilmiş ise de, belediyelerin, 5393 sayılı Kanun'un 15. maddesinin son fıkrasında belirtilenlerin dışındaki gelir ve varlıkları üzerine haciz işlemi yapılabilmesi imkânının bulunması, kişilerin bu hakkının tamamen ortadan kaldırılmadığını ve hukuk düzeninin korunması altındaki haklarını elde edebilme imkânlarının bulunduğunu göstermektedir.*

*Ayrıca belediyelerin, belde sakinlerinin mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını karşılamak üzere kurulan kamu tüzel kişileri olmaları nedeniyle, bunlara yasalarla yüklenilen görevler, yerel toplumsal yaşamın zorunlu gereksinimleridir. Belediyeler bu gereksinimleri karşılamak amacıyla bazı etkinliklerde bulunurlar. Bunun için de aynı ve nakdi varlığa ihtiyaç duyarlar. Toplumsal yaşamın sürekli, düzenli ve sistemli bir şekilde sürdürülebilmesi için, bu etkinliklerden bazılarının kesintisiz bir biçimde yürütülmesi; bunun sağlanabilmesi bakımından da belediyelerin aynı ve nakdi varlığa sahip olmaları gerekir. Belediyelere ait bazı aynı ve nakdi varlıklara haciz yasağı getirilmesindeki amaç da belediyelerce yerine getirilen kamu hizmetlerinin bazılarının, toplumsal yaşamın gerektirdiği zorunluluklara bağlı olarak sürekli ve düzenli bir şekilde yürütülmesi gereğidir. Yani toplum yararının üstün tutulmasıdır. Yine belirtmek gerekir ki, belediyelerin devamlılık gösteren kamu hizmetleri*

Üçüncü kişi, hukuki ilişkinin dışında kalan kişi anlamına gelmekte ve genellikle sözleşmenin tarafı olmayan kişiyi karşılayacak şekilde kullanılmaktadır. Yapı kayıt belgesi verilmesi, tek taraflı bir idari işlem olup; yapı kayıt belgesi vermeye yetkili makam<sup>47</sup> ile hak sahibi arasında sözleşmesel bir ilişki bulunmamaktadır. Şu halde burada bahsedilen “üçüncü kişi” kimdir? Burada maddenin lafzından ve amacından yola çıkılarak iki şekilde yorum yapılabilir.

Bu ifadenin lafzından yola çıkılarak, işlemi tesis eden idari makam ile yapı maliki dışında kalan gerçek ve tüzel kişileri ifade etmek amacıyla kullanıldığı kabul edilirse; öncelikle, özel hukuk kişilerine ait özel mülkiyete konu olamayacak taşınmazların ne olduğu hususu izah edilmelidir. Bu durumda kanun koyucunun, özel mülkiyete konu olamayacak nitelikte olup da; -hukuka aykırı- bir şekilde özel hukuk kişileri adına tescili gerçekleşmiş taşınmazları<sup>48</sup> kastettiği düşünülecektir. Böylece, özel mülkiyete konu olamayacak nitelikteki bu taşınmazlar için yapı kayıt belgesi düzenlenmesi mümkün olacaktır. Ancak özel mülkiyete konu olamayacak bu taşınmazlar üzerindeki yapı için yapı kayıt belgesi düzenlenebileceğini kabul etmek; bizi, bu taşınmazların yapı kayıt belgesi aracılığıyla yeniden özel hukuk kişisi tarafından kullanılmasına ve/veya yeniden özel mülkiyete konu olmasına neden olmak gibi kabulü mümkün olmayan bir döngü içerisine sokacaktır.

Öte yandan bu yorum tarzı, Hazineye ait taşınmazlar dışında kalan, diğer kamu tüzel kişilerinin özel mülkiyete konu taşınmazları (özel mallar) üzerine inşa edilen yapılar için yapı kayıt belgesi düzenlenememesi; ancak bu idarelerin kamu malları üzerine inşa edilenler için yapı kayıt belgesi düzenlenebilmesi gibi anlamsız bir sonucu da beraberinde getirmektedir.

---

*nin görülmesine ayrılmış olan tüm kaynaklarının hacze konu olabilesinin, bu hizmetlerin ifa araçlarını tamamen ortadan kaldırmak gibi bir sonuç doğurabileceği de kuşkusuzdur. İtiraz konusu kuralla getirilen sınırlamadaki amaç da belirtilen nitelikteki istenilmeyen sonucun ortaya çıkmasını engellemektir”. Anayasa Mahkemesi, 16.12.2010 tarih, E.2007/37 – K.2010/114.*

42 Begüm İşbir, *Kamu Tüzel kişiliği*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2017, s. 70. “Kamu kurumları, görevlerini yerine getirebilmeleri için gereken personele ve merkezi idareden ayrı mal varlığına sahiptirler”. Turan Yıldırım, “Türkiye'nin İdari Teşkilatı”, *İdare Hukuku*, Ed.: Turan Yıldırım, 7. Baskı, On İki Levha Yay., İstanbul, 2018, s. 109.

43 Bu hususta bkz. “Hazineye Ait Taşınmazlar İçin Aranan Özel Şart: Özel Kanunlar Kapsamında Kalmama” başlığı.

44 Bu hususta bkz. “Yapı Kayıt Belgesi Alınmasının Sonuçları” başlığı.

45 Bu hususta ayrıca bkz. “Hazineye Ait Taşınmazlar İçin Aranan Özel Şart: Özel Kanunlar Kapsamında Kalmama” başlığı.

46 Geçici Madde 16/9: “Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar (...) bu madde hükümlerinden yararlandırılmaz”.

Bu nedenle burada kanunun amacından yola çıkılarak bir yorum yapılması yerinde olacaktır. Burada ifade edilen “üçüncü kişi” ifadesinin, Devlet ve diğer kamu tüzel kişileri dışında kalan gerçek ve tüzel kişileri ifade etmek amacıyla kullanıldığı kabul edilmelidir. Bu nedenle maddeyi, ‘gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin taşınmazları üzerinde inşa edilen yapılar’ şeklinde okumak daha doğru olacaktır.

Kamu tüzel kişilerinin de özel malları bulunmakla birlikte, İmar Barışı Kanunu kamu malı/kamunun özel malı<sup>49</sup> ayırımına gitmemiştir. Kanun, taşınmazın idareye ait olmasını, bu taşınmazlar üzerine inşa edilen yapılar için yapı kayıt belgesi düzenlenmesi konusunda yeterli kabul edilmiştir.

Bu noktada asıl sorun, kamu tüzel kişiliği tartışmalı olan kişilere ait taşınmazlar üzerine inşa edilen ruhsatsız yapılar konusunda belirecektir. Şu halde belediye şirketleri<sup>50</sup> ile diğer kamu sermayeli kuruluşlara<sup>51</sup> ait taşınmazlar üzerine inşa edilen yapılar için de yapı kayıt belgesi düzenlenebilecek midir? Bu sorunun cevabı, bu kuruluşların özel hukuk kişisi olarak nitelendirilip nitelendirilemeyeceği sorusunun cevabına bağlıdır. Zira, kamu sermayeleri kuruluşların özel hukuk kişisi olarak nitelendirilmesi halinde, bu kuruluşların malları da ‘özel hukuk tüzelkişilerinin taşınmazları’ kapsamında değerlendirilecek ve bu arazi üzerine yapılmış bulunan yapılar hakkında yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecektir. Kamu sermayeli kuruluşların, mevzuatının dağınık olması<sup>52</sup>, türlerinin her geçen gün

47 Bu hususta bkz. “Yapı Kayıt Belgesi Vermeye Yetkili Makam” başlığı.

48 2981 sayılı Kanun’un “Bu Kanun hükümlerinden yararlanamayacak olanlar” başlıklı 14’üncü maddesinde bu nitelikteki taşınmazların örneğine rastlanmaktadır. Bu hususta bkz. Madde 14: Aşağıdaki durumlara uyan yapılar bu Kanun hükümlerinden yararlanamazlar: (...)

i) Kıyı tanımına giren yerlerde gerçek kişilere veya hukuk tüzel kişilerine ait yapılar”.

49 Bu husustaki değerlendirmeler için bkz. “Belediyeye Ait Taşınmazlar İçin Aranılan Özel Şart: Belediyenin Özel Mülkiyetinde Olma” başlığı. Bu ayırım hakkında ayrıca bkz. Bu ayırım hakkında bkz. Lütfi Duran, “Kamusal Malların Ölçütü”, *AİD*, Cilt 19, Sayı 3, 1986, s. 43-52; Aydın Gülan, “Kamu Malları”, *Gün Işığında Yönetim*, İl Han Özyay, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2017, s. 665-669.

50 Bilindiği üzere, gerek 5393 sayılı Belediye Kanunu (madde 70) gerekse 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu (madde 26/1), belediye idarelerinin kendisine verilen görev ve hizmet alanlarında, ilgili mevzuatta belirtilen usullere göre sermaye şirketleri kurabilmelerine imkan tanımaktadır. Belediye şirketleri hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Fatma Didem Sevgili Gençay, “Belediye Şirketlerinin Hukuki Statüsü”, *TBB Dergisi*, Sayı 134, 2018, s. 153-174. 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu’nun 52’inci maddesinde il özel idarelerine de şirket kurma imkanı verilmekle beraber, şirket kurma yöntemine belediyelerce daha çok başvurulması sebebiyle konu belediyeler üzerinden ele alınacaktır.

51 ‘Kamu sermayeli kuruluşlar’ ifadesi, kamu ihtiyaçlarını karşılamak ve kamu hizmetlerini günün gerekleri doğrultusunda görmek amacıyla kamu sermayesiyle kurulan özel teşebbüslerin genel adı olarak kullanılmaktadır. Bu hususta bkz. Erdoğan Bülbül, *Kamu İştirakleri*, Beta Yay., İstanbul, 2004, s. 4 vd.



artması<sup>53</sup>, karma hukuki rejime tabi olması<sup>54</sup>, bunların hukuki niteliği konusunda verilen farklı yargı kararları<sup>55</sup> ile doktrinde<sup>56</sup> görüş birliğinin bulunmaması gibi sebepler, bu kuruluşlara ait malların ‘özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmazlar’ kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceğine ilişkin genel bir tespit yapmayı neredeyse imkansızlaştırmaktadır. Bu tespit, her bir kuruluş için, tabi olduğu hukuki rejim göz önüne alınarak ayrı ayrı yapılmalıdır.

Peki, yapı kayıt belgesi alınacak yapının, kısmen gerçek veya özel hukuk tüzel kişisinin taşınmazı üzerinde inşa edilmiş olması halinde ne olacaktır? Daha önceki imar affı kanunlarının<sup>57</sup> aksine, İmar Barışı Kanunu’nda bu konuya ilişkin herhangi bir düzenleme öngörülmemiştir. Çevre Şehircilik Bakanlığı’nın 2018/8 Sayılı “3194 Sayılı İmar Kanunu’nun Geçici 16. Maddesi (İmar Barışı) Uyarınca Yapılacak Olan İşlemler” (Genelge) konulu genelgesinde, “*Hazinenin ve üçüncü kişilerin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar üzerinde kısmen tecavüzü bulunan yapılar için hazinenin/ilgililerinin muvafakati alınması koşuluyla tapu kütüğünün beyanlar hanesinde tecavüze yönelik belirtme yapılarak tapu sicilinde gerekli tescil işlemi yapılabilecektir*” denilmektedir. Genelge’ye göre, özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde bulunan bir taşınmaza kısmen tecavüz halinde tapu kütüğüne tescil, ancak özel hukuk kişisinin muvafakatiyle gerçekleştirilebilir. Bu düzenlemeden, kısmen özel hukuk kişilerine ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş yapılar için yapı kayıt belgesi alınabileceği; ancak, tapuya tescil

52 “Diğer taraftan, kamu sermayeli şirketlerin basit bir yasal çerçeveye tabi olduklarını söylemek güçtür. Hukuki açıdan kamu işletmeleri arasında bir yeknesaklık bulunmamakta, bir kısmı 233 sayılı KHK’ya, bir kısmı 4046 sayılı Kanuna tabi iken, bir kısmının ise kendilerine özel kanunları bulunmaktadır.”: *T.C. Kalkınma Bakanlığı, Onuncu Kalkınma Planı (2014-2018)*, Kamu İşletmeciliği, Özel İhtisas Komisyon Raporu, Ankara, 2014, s. 24. Kamu sermayeli kuruluşlarına ilişkin düzenleme içeren mevzuata örnek olarak şunlar verilebilir: 233 sayılı Kamu İktisadi Teşebbüsleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, 4046 sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun, 6461 sayılı Türkiye Demiryolu Ulaştırmasının Serbestleştirilmesi Hakkında Kanun, 4603 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası, Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi Ve Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanun, 6107 İller Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanun, 5659 sayılı Atatürk Orman Çiftliği Kuruluş Kanunu, 406 sayılı Telgraf ve Telefon Kanunu(TÜRKSAT), 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu(BORSA İSTANBUL A.Ş.), 6446 sayılı Elektrik Piyasaları Kanunu(EPIAŞ).

53 Bu hususta bkz. Bülbül, *Kamu İştirakleri*, s. 5 vd.

54 Kamu İktisadi Teşebbüslerinin karma hukuki rejime tabi oldukları hususunda bkz. Turgut Tan, *Ekonomik Kamu Hukuku Dersleri*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2015, s. 206; Bu hususta ayrıca bkz. Ali Ulusoy, *Türk İdare Hukuku*, Cilt I, Yetkin Yay., Ankara, 2017, s. 141; Tahsin Bekir Balta, *İdare Hukuku: Genel Konular*, AÜSBF Yayınları, Ankara, 1970, s. 202.

55 T.C. Merkez Bankası’na ilişkin olarak bkz. Uyuşmazlık Mahkemesi, 11.2.1991 tarih, E.990/37 - K.991/1, RG: 12.5.1991, S. 20869, s. 10 vd.; Tarım Satış Kooperatifleri ve Birlikleri hakkında bkz. Uyuşmazlık Mahkemesi, 18.5.1992 tarih, E.992/21 - K.992/22, RG: 24.6.1992, S. 21264, s. 22 vd.; Adalet Teşkilatını Güçlendirme Vakfı’na ilişkin olarak bkz. Uyuşmazlık Mahkemesi,

işleminin özel hukuk kişinin muvafakatiyle gerçekleştirilebileceği gibi yanlış bir anlam çıkarılabilecektir. Halbuki İmar Barışı Kanunu, ‘gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin taşınmazları üzerinde inşa edilen yapılar’ için yapı kayıt belgesi alınmayacağını ifade etmiş; bu yapıların kısmen ya da tamamen inşası noktasında herhangi bir ayırım yapmamıştır. Öte yandan, kısmen tecavüz halinde yapı kayıt belgesinin düzenlenebileceğinin kabulü, özel hukuk kişinin mülkiyet hakkını kaybetmemekle beraber, mülkiyet hakkından doğan yetkilerini kullanamaması gibi kabul edilemeyecek bir sonucu da beraberinde getirecektir. Bu nedenle, kısmen de olsa özel hukuk kişilerine ait taşınmazlara tecavüz eden yapılar için yapı kayıt belgesi düzenlenemeyeceğini söylemek yanlış olmayacaktır.

#### D. Başvuru Yapılması

İmar Barışı Kanunu’ndan faydalanabilmek için, yukarıda yer verilen şartların varlığı yeterli değildir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara<sup>58</sup> 31.10.2018 tarihine kadar<sup>59</sup> başvurulması gerekmektedir. Hatta Anayasa Mahkemesi, yapı kayıt belgesi başvurusunu, Anayasa Mahkemesine bireysel başvuru yapabilmek için tüketilmesi zorunlu bir başvuru yolu olarak değerlendirmiştir<sup>60</sup>. Kararın değerlendirilmesi bu çalışmanın kapsamı dışında kalmaktadır<sup>61</sup>. Bu nedenle burada, Anayasa Mahkemesinin vermiş olduğu bu kararın - kişileri yapı kayıt belgesi bedeli ödemek ve yapı kayıt belgesi almak

3.5.1999 tarih, E.999/1 - K.999/11, RG: 8.6.1999, S. 23719, s. 25 vd.; OYAK (Ordu Yardımlaşma Kurumu)’ın kamu kurumu olduğuna ilişkin olarak bkz. Uyuşmazlık Mahkemesi, 29.9.1997 tarih, E.997/43 - K.997/42, RG: 30.10.1997, S.23/55, s. 21; İlkokul Öğretmenleri Sağlık ve Sosyal Yardım Sandığı’nın (İLKSAN) hukuki statüsüne ilişkin olarak bkz. Danıştay 10.D., E.2001/674 - K.2003/4126, Danıştay Kararları Dergisi, S.3, 2004, s. 311. Aynı Kurumun özel hukuk tüzel kişisi olduğuna ilişkin bkz. Danıştay 10.D., E.1992/2323 - K.1994/1871, (www.kazanci.com). (10.10.2018).

56 Bu husustaki farklı görüşler için bkz. Kemal Gözler, *Mahalli İdareler Hukuku*, 1. Baskı, Ekin Yay., Bursa, 2018, s. 476-478; Yahya Kazım Zabunoğlu, *İdare Hukuku*, Cilt 1, Yetkin Yay., Ankara, 2012, s. 285; Halil Kalabalık, *İdare Hukuku Dersleri* Cilt 1, Seçkin Yayıncılık, 4. Baskı, Ankara, 2018, s. 378; Oğuz Sancakdar, Eser Us, Mine Kasapoğlu Turhan, Lale Burcu Öniit, Serkan Seyhan, *İdare Hukuku*, Seçkin Yay., 7. Baskı, Ankara, 2018, s. 236 vd; Ulusoy, s. 141; İsbir, s. 452.

57 Bu hususta bkz. 5218 sayılı Kanun, Madde 8; 6188 sayılı Kanun, Madde 9; 2981 sayılı Kanun, Madde 9, 11, 12, 22.

58 Usul ve Esaslar, Madde 3/1-b: “Kurum ve kuruluş: Yapı Kayıt Belgesi vermek üzere Bakanlık tarafından yetkilendirilen kurum ve kuruluşları”, (...) ifade eder.

59 Başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir (3194 sayılı Kanun, Geçici Madde 16/2). Bu süre, 257 sayılı Cumhurbaşkanı Kararıyla 31.12.2018’e kadar uzatılmıştır. (R.G.: T.31.20.2018, S.30581) Cumhurbaşkanlığı Sistemine geçildikten sonra bakanlar kurulu kaldırılmıştır. Anayasa’nın Geçici 21/G maddesinde yer alan, “Kanunlar ve diğer mevzuat ile Başbakanlık ve Bakanlar Kuruluna verilen yetkiler, ilgili mevzuatta değişiklik yapıncaya kadar Cumhurbaşkanı tarafından kullanılır” hükmü gereğince, uzatma

zorunda bırakması; aksi halde bireysel başvuru yoluna başvuramayacakları sonucunu doğurması nedeniyle - bireysel başvuru hakkını kısıtlayıcı nitelik taşıdığı söylenilmekle yetinilecektir.

Bu başlık altında ise, öncelikle başvurabilecekler tespit edilecek; ardından da başvuru usulü üzerinde durulacaktır.

### 1. Başvuruda Bulunabilecekler

İmar Barışı Kanunu'nun gerekçesinde yer alan ve Kanunla gerçekleştirilmesi hedeflenen 'İmar Barışı'nı sağlama adına, Kanun'un kapsamı da oldukça geniş tutulmuştur. Nitekim Usul ve Esaslar'ın "yapı kayıt belgesi müracaatı" başlıklı 4/2'inci maddesinde, "Yapı Kayıt Belgesi için yapı maliklerinden herhangi birisi veya vekili tarafından" başvuru yapılabileceği düzenlenmiştir. Peki burada başvuru yapabileceği ifade edilen 'yapı maliki' kim ya da kimlerdir? Bu tespitin yapılması, yapı kayıt belgesi alınması sürecini başlatmanın yanı sıra, sürecin sonunda yapı kayıt belgesi bedelinin ödenmesi sonucunu doğuracağı için oldukça önem arz etmektedir.

Kendisine ait arazi üzerinde yapı inşa eden ve yapı malikinin tek kişi olduğu hallerde bu tespiti yapmak kolaydır. Burada arazinin maliki genellikle<sup>62</sup> yapının da malikidir ve malik başvuruda bulunabilecektir. Yine, kat mülkiyetine geçilmiş yapılarda ruhsat ve eklerine aykırılık gerçekleştirilmesi halinde, aykırılık hangi

---

işleminin Geçici 16'ıncı maddede "Bakanlar Kurulu" tarafından yapılacağı yazılmış olsa da Cumhurbaşkanı tarafından gerçekleştirilmiştir.

60 AYMK, 30.10.2018 tarih, Başvuru No: 2018/1275. "...(B)ireysel başvuru yoluyla Anayasa Mahkemesine başvurulabilmesi için olağan kanun yollarının tüketilmiş olması gerekir.

32. Bireysel başvuru, iddia edilen hak ihlallerinin derece mahkemelerince düzeltilmemesi halinde başvurulabilecek ikincil nitelikte bir kanun yoludur. Bireysel başvuru yolunun bu niteliği gereği Anayasa Mahkemesine bireysel başvuruda bulunulabilmesi için öncelikle olağan kanun yollarının tüketilmesi zorunludur. Bu ilke uyarınca başvuru Anayasa Mahkemesi önüne getirdiği şikayetini öncelikle ve süresinde yetkili idari ve yargısal mercilere usulüne uygun olarak iletmesi, bu konuda sahip olduğu bilgi ve kanıtlarını zamanında bu makamlara sunması, aynı zamanda bu süreçte dava ve başvurusunu takip etmek için gerekli özeni göstermiş olması gerekir (İsmail Buğra İşlek, B. No: 2013/1177, 26/3/2013, § 17). (...)

34. Başvuru yollarının tüketilip tüketilmediği, ilke olarak Anayasa Mahkemesine başvurunun yapıldığı tarihteki duruma bakılarak değerlendirilir. Ancak Anayasa Mahkemesi bazı durumlarda bireysel başvuru yapıldıktan sonra oluşturulan yeni başvuru yollarının tüketilmesi gerektiğine de karar verebilir. (...)

36. Dolayısıyla bireysel başvuru yapıldıktan sonra yeni bir başvuru yolunun oluşturulması halinde Anayasa Mahkemesinin görevi, söz konusu başvuru yolunun düzenleniş şekli itibarıyla ulaşılabilir olup olmadığını, ihlal iddiaları yönünden makul bir başarı şansı sunma ve yeterli giderim sağlama kapasitesine sahip olup olmadığını değerlendirmektir. (...)

42. 3194 sayılı Kanun'un geçici 16. maddesinde öngörülen başvuru koşulları bir bütün ola

bağımsız bölümde/bölmelerde yapılmış ise o bağımsız bölüm sahipleri başvuru-  
da bulunabilecektir.

Burada asıl üzerinde durulması gereken, elbirliğiyle ya da paylı mülkiyetin söz konusu olduğu taşınmazlar üzerine inşa edilmiş yapılar ve kat mülkiyetine geçilmiş yapıların ortak alanlarındaki yapılar ile mülkiyeti idareye ait araziler üzerine inşa edilmiş yapılar için gerçekleştirilecek başvurulardır.

### **a. Birden Fazla Yapı Malikinin Varlığı Halinde Başvuruda Bulunulması**

Usul ve Esaslar'ın 4/2'inci maddesinin lafzından hareketle, yapının birden fazla maliki bulunması halinde, yapı maliklerinden birisinin başvurusu, sürecin başlaması için yeterli kabul edilmektedir. Şu halde yapı üzerinde birden fazla kişinin hak sahibi olması halinde, bir malikin başvurusu süreci başlatabilecek; diğer malikler de zorunlu olarak bu sürecin bir parçası haline geleceklerdir<sup>63</sup>.

Bu hüküm, mülkiyet hakkının yanı sıra, birden fazla malikin bulunduğu taşınmazlar üzerine inşa edilen yapıların idaresine ve tasarrufuna ilişkin yasal düzenlemelerle çelişir gözükmemektedir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (TMK) "elbirliğiyle mülkiyet"i düzenleyen 702/2'inci maddesine göre, "Kanunda veya sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadıkça gerek yönetim, gerek tasarruf iş-

---

*rak değerlendirildiğinde başvuru koşullarının objektif ve makul olduğu, başvuruçulara aşırı külfet yüklenmediği, yetkili kurum ve kuruluşlarının takdir yetkisinin sadece objektif başvuru koşullarının yerine getirilip getirilmediğini denetlemekle sınırlı olduğu anlaşıldığından söz konusu başvuru yolunun yeterli giderim sağlama kapasitesine sahip olduğu kanaatine ulaşılmıştır.*

43. Başvurucunun ihlal iddiaları dikkate alındığında ilk bakışta ulaşılabilir ve ihlal iddialarıyla ilgili başarı şansı sunma ve yeterli giderim sağlama kapasitesi olduğu görünen başvuru yolu tüketilmeden yapılan başvurunun incelenmesinin bireysel başvurunun ikincil niteliği ile bağdaşmayacağı sonucuna varılmıştır.

44. Açıklanan gerekçelerle başvurunun başvuru yollarının tüketilmemiş olması nedeniyle kabul edilemez olduğuna karar verilmesi gerekir".

61 Bu hususta bir değerlendirme için bkz. Burak Gemalmaz, *İmar Barışı (Yapı Kayıt Belgesi) İmkanından Yararlanmak, Bireysel Başvurularda Tüketilmesi Gereken Bir Yol Mudur?*, <http://blog.lexpera.com.tr/imar-barisi-yapi-kayit-belgesi-imkanindan-yararlanmak-bireysel-basvurularda-tuketilmesi-gereken-bir-yol-mudur/> (01.12.2018).

62 Arazi ve yapı bağının koptuğu bir örnek için bkz. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, Madde 728: "Başkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan kulübe, büfe, çardak, baraka ve benzeri hafif yapılar, bunların malikine aittir.

Bu tür yapılar, taşınır mal hükümlerine tâbi olur ve tapu kütüğünde gösterilmez".

63 Benzer tartışma 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 3'üncü maddesi çerçevesinde yapılmıştır. Kanun'un 3'üncü maddesine göre, "(r)iskli yapıların tespiti, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdare

lemleri için ortakların oybirliğiyle karar vermeleri gerekir". Yine, paylı mülkiyetin<sup>64</sup> varlığı halinde, Medeni Kanun'un, ister 691'inci maddesi<sup>65</sup> kapsamında "önemli yönetim işleri" olarak, isterse 692'inci maddesi<sup>66</sup> kapsamında "olağanüstü yönetim işleri ve tasarruflar" olarak değerlendirilsin, tek bir malikin inisiyatifi, taşınmazın idaresi ve üzerinde tasarrufta bulunmak için yeterli görülmemiştir. "Önemli yönetim işleri"nin yapılması, pay ve paydaş çoğunluğuna; "olağanüstü yönetim işleri ve tasarruflar"ın gerçekleştirilmesi ise oybirliğine bağlanmıştır. Benzer sorun, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (KMK) kapsamında kat mülkiyetine geçmiş taşınmazların ortak alanları konusunda da yaşanabilecektir<sup>67</sup>. Zira kat malikleri, ortak yerler<sup>68</sup> üzerinde kullanma hakkına sahiptirler ve aksine sözleşme olmadıkça, bu alanlar her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır.

Bu temel Kanun hükümleri bir yana, Usul ve Esaslar'ın 4/2'inci maddesiyle, mülkiyet hakkı sahiplerinden birisinin<sup>69</sup> başvurusuyla diğer malikleri mali külfet altında bırakabilecek bir sürece başlanılmasını kabul etmek mümkün değildir. Zira Usul ve Esaslar'ın 4/2'inci maddesi bu yönüyle zikredilen Kanunlara ve mülkiyet hakkına aykırılık taşımaktadır. Anayasa'nın 13'üncü maddesi gereğince mülkiyet hakkına yönelik böyle bir sınırlama ancak kanunla yapılabilecektir.

Nitekim, 3194 sayılı Kanun Geçici Madde 16/5, "yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda (...)

---

ye bildirilir". Burada yer alan 'yapı malikleri' ifadesinin de, TMK ve KMK açısından benzer sorunları doğurduğu ifade edilmektedir. Konuya 6306 sayılı Kanun açısından yaklaşan Özsunay, aynı aykırılıkları şu şekilde dile getirmektedir: "Yapı maliki tek kişi" ise, 6306 sayılı Kanunun uygulanmasında önemli bir sorun ortaya çıkmamaktadır. (...)

4721 sayılı yeni Türk Medeni Kanunu'nun "paylı mülkiyet" adını verdiği; önceki TMK'nın ve halkın "müşterek mülkiyet" olarak tanıdığı "birlikte mülkiyet" rejiminde, "yapının malikleri birden fazla"dır. Böyle olunca da, sadece bir "paydaş"ın (yani maliklerden birinin) başvurusuyla "riskli yapı tespiti"nin yaptırılabilmesi mümkün değildir. Zira, paylı mülkiyet rejiminde, 6306 sayılı Kanun anlamında "binanın yıktırılıp yenisinin yaptırılması", her paydaşın yapabileceği "olağan işlerden" veya "oyçokluğuyla yapılabilecek önemli tasarruflar"dan olmayıp; tüm paydaşların oybirliğine dayalı "olağanüstü tasarruflar"dandır TMK m. 692, "olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girilmesi"ni bütün paydaşların kabulüne bağlı kılmıştır. Bu nedenle de, "riskli yapı tespiti", ancak tüm paydaşların "oybirliğiyle alacakları bir karar" üzerine yaptırılabilir. Zira burada, "eşyanın tamamına ilişkin bir tasarruf" söz konusudur. (...)

Paylı mülkiyette olduğu gibi, TMK'undaki "elbirliği mülkiyeti"nde de (m. 701 vd.) durum aynıdır. (...) Elbirliği mülkiyetinde, riskli yapı tespiti istemek için, öncelikle oybirliğine dayalı bir kararın bulunması aranmalıdır. (...)

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda, "yapı maliki" ve "daire maliki" (ya da "kat veya bağımsız bölüm maliki") birbirinden farklı ve ayrı kavramlardır. (...) Kat mülkiyeti, arsa payı ve ana gayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir (...) Anagayrimenkulün "esas yapı kısmı" olan "anayapı", tüm daire maliklerine ait olup, "paylı mülkiyet" rejimine tabidir. Kat Mülkiyeti Kanunu'nda "ortak mülkiyet" (m. 16) kavramıyla ifade edilen rejim, yeni TMK'nda "birlikte mülkiyet" başlığı altında düzenlenen "paylı mülkiyet" rejimidir (m. 688 vd.). (...)

*cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebil(mesini)*”, maliklerin tamamının muvafakatinin bulunmasına bağlamıştır. Bir diğer ifadeyle kanun koyucu, mülkiyet hakkı sahiplerinin karşılaşacakları mali külfete binaen, -isabetli bir şekilde- bu külfete katlanacakların, külfete katlanma iradelerinin varlığını aramıştır. Böylece, malikler arasında ileride doğması muhtemel hukuki sorunlar, en baştan önlenmek istenmiştir. Kanun koyucunun cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin olarak sergilemiş olduğu bu yerinde tutumun tüm başvurulara tahvil edilmesi gerekirken; maliklerden sadece birinin başvurusuyla yapı kayıt belgesi alınması sürecinin başlatılmasına imkan tanıyan Usul ve Esaslar’ın 4/2’inci maddesi yerinde bir düzenleme olmaması; malikler arasında yıllarca sürececek davalara davetiye çıkarılmıştır.

### **b. İdareye Ait Taşınmaz Üzerine İnşa Edilen Yapılar İçin Başvuruda Bulunulması**

Kişilerin mülkiyet hakkına sahip olmadığı, idareye ait taşınmaz üzerinde bulunan yapılar için yapılacak başvurular üzerinde de durulması gerekmektedir. Zira bu durumda, yapı maliki nasıl tespit edilecektir? Birden fazla kişinin hak iddia etmesi halinde ne şekilde işlem yapılacaktır? Konuya ilişkin olarak mevzuatta herhangi bir düzenleme bulunmaması ve başvuru usulünün beyana dayalı olması tespiti daha da zor hale getirmektedir. Öncelikle ifade etmek gerekir ki,

Yukarıdaki açıklamalarımızdan anlaşılacağı üzere, 6306 Kanun anlamında “yapının (anayapının) yıktırılması”nın söz konusu olacağı durumlarda, riskli yapı tespitini yapacak lisanslı kurum, kuruluş veya firmanın, anayapıda teknik operasyonlara (karotların alınması vb.) başlamazdan önce, inceleme isteminde bulunan kişiden, paylı mülkiyet ve “elbirliği mülkiyeti” rejimlerinde usulüne uygun olarak “oybirliğiyle alınmış bir karar”ın sunulmasını; kat mülkiyeti rejimine tabi yapılarda da, kat malikleri kurulunun kararını istemesi gerekir (TMK m. 692)”. Ergun Özsunay, “6306 Sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler”, *İstanbul Barosu Dergisi*, Cilt 88, Sayı 6, 2014 s. 42-44.

64 “...Paylı durumda bulunan taşınmazlarda paydaşlık giderilmediği sürece paydaşlardan her biri payı oranında taşınmazın her noktasında hak sahibi olduğundan, taşınmazın hangi bölümünün hangi paydaşa ait olduğunun belirlenemeyeceği, ...”. Danıştay 6.D.,15.01.2009 tarih, E.2007/1520 – K.2009/358.

65 Madde 691: “İşletme usulünün veya tarım türünün değiştirilmesi, adı kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması veya feshi, toprağın ıslahı gibi önemli yönetim işleri için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gerekir.

Olağan yönetim sınırlarını aşan ve paylı malın değerinin veya yarar sağlamaya elverişliliğinin korunması için gerekli bakım, onarım ve yapı işlerinde de aynı çoğunluk aranır (...).”

66 Madde 692: “Paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girişilmesi veya paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemlerinin yapılması, oybirliğiyle aksi kararlaştırılmış olmadıkça, bütün paydaşların kabulüne bağlıdır. (...)”.

67 Bu hususta bkz. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, Madde 42 vd.

68 Madde 16: “Kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar. Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkında

idareye ait taşınmaz üzerine yapı inşa eden yapı malikinin başvuruda bulunabilmesi için ‘işgalci’ statüsünde olması gerekmektedir. Bir diğer ifadeyle, idareyle girdiği bir hukuki ilişki sebebiyle taşınmazı kullanan yapı maliki yapı kayıt belgesi için başvuramayacaktır<sup>70</sup>. Usul ve Esaslar’ın 4/5’inci maddesinin ilk halinde, “her yapı için sadece bir Yapı Kayıt Belgesi düzenlenir” hükmü yer almaktaydı. Bu da idareye ait taşınmazlar üzerinde inşa edilmiş ruhsatsız bir yapı için, önce başvuranın yapı kayıt belgesini alacağı; ‘gerçek hak sahibi(!)’<sup>71</sup> ise, yapı kayıt belgesinin iptali için hukuki yollara başvurmak durumunda kalması sonucunu beraberinde getirmektedir. Bu kural, 20.09.2018 tarih ve 30541sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan yönetmelikle yürürlükten kaldırılmıştır. Bu durumda, aynı yapı için birden fazla başvuru için yapı kayıt belgesi düzenlenebilecek; hangisinin ne oranda hak sahibi olduğu konusundaki muhtemel bir uyuşmazlık, belge sahipleri kendi aralarındaki anlaşma ya da yargı kararı aracılığıyla çözüme kavuşturulacaktır.

## 2. Başvuru Usulü

Yapı kayıt belgesi alınmasında başvuru usulü olarak, ‘beyan’ esas alınmıştır. Geçici Madde 16/1’e göre, bu maddede yer alan şartların gerçekleştirilmesi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara başvuru yapılması halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebileceği; başvuruya konu yapının ve

---

sahiptirler; bu hakkın genel kömürlük, garaj, teras, çamaşırhane ve çamaşır kurutma alanları gibi yerlerdeki ölçüsü, aksine sözleşme olmadıkça, her kat malikine ait arsa payı ile oranlıdır”.

69 Bu %1 pay oranına sahip bir malik de olabilecektir.

70 “Dosyanın incelenmesinden, dava konusu taşınmazın bir vatandaşa ait iken 10 yıl süreyle kayyum tarafından idare edildikten sonra 6.2.2006 tarihinde Hazine adına tescil edildiği, bu tarihten itibaren davacı tarafından Defterdarlıktan kiralanan suretiyle taşınmazın kullanıldığı, öncesinde ise 1989 yılında Defterdarlık Kayyum Bürosu ile yapılan yapılan kira sözleşmesine dayalı olarak kullanıldığı, söz konusu taşınmazın 4706 sayılı Kanun kapsamında tarafına satılması için Belediyeye devredilmesi istemiyle yaptığı başvurunun taşınmaz üzerindeki yapının muvakkat yapı olduğundan bahisle reddedilmesi üzerine bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Olayda, 4706 sayılı Kanun’un Hazine taşınmazlarının işgalcilerine satışını öngördüğü ve 31.12.2000 tarihinden önce işgalci olunması gerektiği dikkate alındığında, bu tarih öncesinde kayyum marifetiyle idare edilen taşınmazı Defterdarlık Kayyum Bürosu ile yapılan kira sözleşmesine dayalı olarak kullanılan davacının taşınmaz üzerinde işgalci olmaması nedeniyle 4706 sayılı Kanun kapsamında hak sahibi olmadığı sonucuna varılmıştır”. Danıştay 10.D., 22.05.2015 tarih, E.2011/3578 – K.2015/2483. (Lexpera) (20.11.2018).

71 Bu ifade, başvuru hakkı sahibini ifade etmek amacıyla kullanılmıştır. Kendisine ait olmayan bir arazi üzerine yapı inşa etmiş olan kişiler hakkında, ‘hak sahibi’ veya ‘gerçek hak sahibi’ kavramlarını kullanmak, sadece mevzuatın bu şekilde ihdas edilmesi sebebiyle ve konunun daha iyi anlaşılmasını sağlamak amacıyla. Yoksa bir hukuk devletinde, başkasının mülkiyetinde bulunan bir taşınmaz üzerine hiçbir hukuki sebebe dayanmaksızın yapı inşa edenlerin ‘hak sahibi’ olarak nitelendirilmesine ve bu şekilde kabul görmesine olanak bulunmamaktadır.

arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedileceği düzenlenmiştir.

Bu doğrultuda, Usul ve Esaslar'ın 4'üncü maddesinde başvuru usulü düzenlenmiştir<sup>72</sup>. Buna göre, ister e-Devlet üzerinden isterse Yapı Kayıt Belgesi vermek üzere Bakanlık tarafından yetkilendirilen kurum ve kuruluşlar üzerinden yapılsın, yapı kayıt belgesi almak için yapılacak müracaatta yapı sahibinin beyanı esas alınmakta ve bu aşamada herhangi bir denetim söz konusu olmamaktadır. Müracaat sonrasında gerçekleştirilecek işlemler de, bu beyana dayanılarak yapılmaktadır. Bu beyanın doğruluğu ise, beyanda bulunanın sorumluluğundadır. Yalan beyanda bulunanalar hakkında Usul ve Esaslar'ın 9 veya 10'uncu maddesi gereğince işlem tesis edilecektir<sup>73</sup>.

### E. Yapı Kayıt Belgesi Bedelinin Ödenmesi

İmar Barışı Kanunu'nun idare açısından belki de en önemli yönü, idarenin yapı kayıt belgesi karşılığında başvuranlardan alacağı bedeldir. Nitekim, yapı kayıt belgesi almak için aranan en esaslı şart da, yapı kayıt bedelinin ödenmesi olarak karşımıza çıkmaktadır. Yukarıda aktarılan şartlar ile imar barışına ilişkin mevzuat dikkatle incelendiğinde, yasa koyucunun amaçları arasında öncelikli

72 Madde 4: "Yapı Kayıt Belgesi için yapı maliklerinden herhangi birisi veya vekili tarafından, e-Devlet üzerinden Yapı Kayıt Sistemindeki Yapı Kayıt Belgesi formunun doldurulması suretiyle müracaatta bulunulabileceği gibi kurum ve kuruluşlara başvurulmak suretiyle de müracaatta bulunulabilir.

Müracaatın e-Devlet üzerinden yapılması durumunda, Yapı Kayıt Belgesi formunun eksiksiz olarak doldurulmasından ve Yapı Kayıt Belgesi bedelinin yatırılmasından sonra, Yapı Kayıt Sistemi tarafından oluşturulan Yapı Kayıt Belgesi talepte bulunan yapı sahibince e-Devlet üzerinden alınır.

Müracaat kurum ve kuruluşlara yapılmış ise, Yapı Kayıt Belgesi formu müracaat sahibinin beyanına göre eksiksiz olarak doldurulur, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin yatırılması sağlanır, Yapı Kayıt Belgesi formu sistem üzerinden onaylanmak üzere Müdürlüğe gönderilir ve formun Müdürlükçe onaylanmasından sonra bir örneği talepte bulunan yapı sahibine verilir".

73 Bu hususta bkz. "Yapı Kayıt Belgesinin İptalinin Sonuçları" başlığı.

74 İmar Barışı Kanunu'nun madde gerekçesinde bu husus şu şekilde ifade edilmiştir: "Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız, ruhsat ve eklerine aykırı veya imar mevzuatına aykırı yapıların kayıt altına alınması ile dönüşüm projelerine finans sağlanarak dönüşüm daha hızlı ve etkin yapılması (...)".

75 Bu bedelin ne şekilde belirleneceği hususunda bkz. Kalabalık, İmar Barışı, s. 82 vd.

76 Madde 5: "(1) Yapı Kayıt Belgesi bedeli, yapının bulunduğu arsanın 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden, konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranındadır. Yapı Kayıt Belgesi bedeli belirlenirken;

a) Yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri, ilgili belediyesinden temin edilen arsa ve arazi asgari metrekare birim değerleri esas alınmak suretiyle hesaplanır. Arsa emlak vergi değeri hesaplanırken;



olanının, bu düzenleme sonucunda idarenin gelir elde etmesini sağlamak olduğu görülmektedir<sup>74</sup>.

İmar Barışı Kanunu'nun 16/2'inci maddesinde, yapının bulunduğu arsanın 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na göre belirlenen emlak vergi değeri<sup>75</sup> ile yapının Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranında alınacak kayıt bedeli üzerinden hesaplanacak bedelin ödenmesi halinde yapı kayıt belgesi verileceği düzenlenmiştir. Usul ve Esaslar'ın 5'inci maddesinde<sup>76</sup> ise yapı kayıt belgesi bedelinin hesaplanmasında esas alınacak değerler gösterilmiştir. Anayasa Mahkemesi Yapı Kayıt Belgesi verilmesi için yapılacak başvurularda alınması öngörülen bedelin, makul ve kabul edilebilir düzeyde olduğunu; kişileri yüksek bir mali külfet altına sokmadığını ifade etmiştir<sup>77</sup>.

Burada bir hususa dikkat çekmek gerekmektedir. İmar barışı kapsamına giren ve/fakat 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu kapsamında emlak vergisinden muaf tutulmuş idareye ait araziler<sup>78</sup> üzerine inşa edilen yapılar için yapı kayıt belgesi bedeli ödenmesinde, yapı kayıt belgesi bedelinin tespitinde gerekli olan emlak vergi değerinin hesaplanması mümkün olmayabilecektir. Bu noktada şu

- 
- 1) Hazineye ve belediyelere ait taşınmazlar üzerinde inşa edilmiş yapılar için yapının oturma alanına karşılık gelen arsa payı üzerinden,
  - 2) Parsel üzerinde birden fazla yapı bulunması durumunda, sadece Yapı Kayıt Belgesi müracaatında bulunulan yapıya isabet eden arsa payı üzerinden,
  - 3) Hisseli taşınmazlarda, yapı malikine ait hisse oranı üzerinden hesaplama yapılır.
  - b) Yapının yaklaşık maliyet bedeli belirlenirken birim maliyet bedeli;
    - 1) Tarımsal amaçlı basit binalar için 200 TL/ m2
    - 2) 1-2 katlı binalar ve basit sanayi yapıları için 600 TL/m2
    - 3) 3-7 katlı binalar ve entegre sanayi yapıları için 1000 TL/m2
    - 4) 8 ve daha yüksek katlı binalar için 1600 TL/m2
    - 5) Lüks binalar, villa, alışveriş kompleksi, hastane, otel ve benzeri yapılar 2000 TL/m2
    - 6) Enerji üretim tesisleri için 2.000.000 TL/MW,
    - 7) İskele, liman, tersane için 1500 TL/m2,
    - 8) İstinat duvarı, dolgu alanı, havuz, spor sahaları ve benzeri bina niteliğinde olmayan yapılar için 150 TL/m2, esas alınmak suretiyle hesap yapılır. Binanın katları hesap edilirken bodrum katlar da hesaba katılır.
  - c) Yapı Kayıt Belgesi bedeli; yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri ile binanın toplam yapı alanı dikkate alınarak hesaplanacak yapı yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden, yapının konut veya ticaret olarak tek kullanımlı veya karma kullanımlı olup olmadığı da gözetilerek ve karma kullanımlı yapılarda konut ve ticari olarak kullanılan alanların arsa oranları ayrı ayrı dikkate alınarak konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş katsayısı ile çarpılması suretiyle belirlenir.
  - ç) İbadethaneler ile merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin ticari maksatla kullanılmayan yapıları için belge bedeli alınmaz.

soru sorulmalıdır: “Yapının bulunduğu yerin belediyesi tarafından belirlenen emlak vergi değerine esas arsa birim değeri”<sup>79</sup> yoksa, yapı kayıt belgesi bedeli belirlenemeyecek midir? Yapı kayıt belgesi bedeli belirlenemeyen bu araziler için yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek midir? Şayet düzenlenemeyecekse, bu durumda bulunan taşınmazlar, Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yerler kategorisi içerisinde yeni bir alan mıdır? Öncelikle ifade etmek gerekir ki, yapının bulunduğu yerin belediyesi tarafından belirlenen emlak vergi değerine esas arsa birim değeri hesaplanmamış araziler, yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek alanlar içerisinde sayılmamıştır. Bu nedenle, Usul ve Esaslar marifetiyle böyle bir kategorinin yaratılmasına olanak bulunmamaktadır. Bu da bizi, bu araziler için de yapı kayıt belgesi düzenlenebileceği; bu arazilerin arsa birim değerini hesaplamamanın ise idarenin görevi olduğu sonucuna götürmektedir.

Burada, yapı kayıt belgesi bedelinin beyan üzerine ödenmesi sebebiyle, konuya ilişkin sorun çıkmayacağı düşünülebilir. Ancak Usul ve Esaslar’ın 10’uncu maddesinde, Bakanlıkça yapılacak denetimler neticesinde, bu ve benzeri sebeplerle, eksik bedel ödeyenler hakkında gerekli düzeltme işlemi yapılması ve eksik olan meblağın ödenmesinin sağlanması öngörülmüştür. Maddede ayrıca, fazla ödenen bedellerin iadesi imkanı da getirilmiştir. Şu halde 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen emlak vergi değerinin tespitindeki güçlük, yapı kayıt belgesi bedelinin eksik veya fazla ödenmesi sonucunu doğurabilmekle beraber; -belirlenebildiği sürece- tek başına yapı kayıt belgesinin alınmasını engel-

77 AYMK, 30.10.2018 tarih, Başvuru No: 2018/1275.

78 1319 sayılı Kanun, Madde 4: “Aşağıda yazılı binalar, kiraya verilmemek (24/11/1994 tarihli ve 4046 sayılı Kanun kapsamında yapılan işletme hakkı devirleri hariç) şartıyla Bina Vergisinden daimi olarak muaftır. (a), (b), (s), (y) ve (z) fıkraları için kiraya verilmeme şartı aranmaz.)

a) Özel bütçeli idarelere (Mazbut vakıflar dahil), il özel idarelerine, belediyelere, köy tüzel kişiliğine, kanunla kurulan üniversitelere ve Devlete ait binalar; (...)

u) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan binalar (Gelir Vergisinden muaf esnaf ile basit usulde Gelir Vergisine tabi mükellefler tarafından bizzat işyeri olarak kullanılan binalar hariç olmak üzere, ticari, sınai ve turistik faaliyetlerde kullanılan binalar ile muayyen zamanlarda dinlenme amacıyla kullanılan binalar için bu muafiyet uygulanmaz.)”

Madde 14: “Aşağıda yazılı arazi kiraya verilmemek (24.11.1994 tarihli ve 4046 sayılı Kanun kapsamında yapılan işletme hakkı devirleri hariç) şartıyla Arazi Vergisinden daimi olarak muaftır. ((a), (b), (f), (i) ve (j) fıkralarındaki arazi için kiraya verilmeme şartı aranmaz.)

a) Özel bütçeli idarelere, il özel idarelerine, belediyelere ve köy tüzel kişiliğine, kanunla kurulan üniversitelere ve Devlete ait arazi; (...)

g) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan arazi. (Gelir Vergisinden muaf esnaf ile basit (1) usulde Gelir Vergisine tabi mükellefler tarafından bizzat işyeri olarak kullanılan arsa ve arazi hariç olmak üzere, ticari, sınai ve turistik faaliyetlerde kullanılan arazi ile arsalar ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazi için bu muafiyet uygulanmaz.)”

79 “Arsa Birim Değeri (TL / metrekaare)” olarak, e-Devlet üzerinden yapılan başvuru ekranında yer alan ve doldurulması zorunlu alanın açıklaması budur.

leyebilecek bir husus değildir.

Bu ön sorunun açıklığa kavuşturulmasından sonra, bedelin ne şekilde ödeneceği hususu üzerinde durulmalıdır. Hatırlanacağı üzere, Usul ve Esaslar'ın "yapı kayıt belgesi müracaatı" başlıklı 4/2'inci maddesine göre, yapı kayıt belgesi alabilmek için yapı maliklerinden herhangi birisinin başvurusu yeterlidir. Usul ve Esaslar'ın 5'inci maddesi de bu hükme paralel olarak vaz edilmiştir. Buna göre, "Yapı malikleri; (y)apı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılarıdaki aykırılıklarda, birinci fıkranın (c) bendi uyarınca yapının tamamı için hesaplanan Yapı Kayıt Belgesi bedeline, kendi bağımsız bölümünün kullanım durumuna göre eşit olarak katılmak zorundadır. Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılardaki aykırılıklarda, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin tamamı ödenmeden Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmez. Yapı Kayıt Belgesi bedelinin tamamını ödeyen yapı maliki genel hükümler çerçevesinde diğer yapı maliklerinden kendi paylarına düşen miktarı talep etme hakkına sahiptir" (Madde 5/2-a).

Madde metninde "yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılar" olarak ifade edilen ve uygulamada 'arsa tapulu' olarak nitelendirilen yapıların malikleri, -Geçici 16'ıncı madde'de böyle bir zorunluluk bulunmamasına karşın- Usul ve Esaslar'ın anılan hükmü nedeniyle kendi bağımsız bölümünün kullanım durumuna göre yapı kayıt belgesi bedelini ödemek durumunda kalmaktadır. Bu hükmün, İmar Barışı Kanunu'nun amacı olan "(m)ali yükümlülükleri yerine getirilmeden yapılmış kaçak yapıların, (...) Yapı Kayıt Belgesi altında kayıt altına alınması"<sup>80</sup> doğrultusunda getirildiği söylenebilecekse de; Kanunla düzenlenmesi ihtimalinde dahi hukuka uygunluğu tartışmalı olacak bu düzenlemenin, Usul ve Esaslar'la yapılması hukuka aykırı olarak değerlendirilmelidir. Zira mülkiyet hakkına yönelik müdahale, düzenleyici işlemle gerçekleştirilmiştir.

Öte yandan, yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapı maliklerinden bir kısmının, yapı kayıt belgesi bedeline iştirak etmek istememesi halinde<sup>81</sup>, Usul ve Esaslara göre, maliklerden birisi yapı kayıt belgesi bedelinin tamamını ödeyerek diğer yapı maliklerine genel hükümler çerçevesinde rücu edebilecektir. Böylece, yapı kayıt belgesi almak istemeyen yapı malikleri, Usul ve Esaslar'ın bu hükmüne dayanılarak yapılan başvuru ve sonucunda ödenen yapı kayıt belgesi bedeline katlanmak zorunda kalabileceklerdir.

80 [http://mevzuat.tbmm.gov.tr/mevzuat/faces/kanunmaddeleri?\\_adf.ctrl-state=sg7v9k7j6\\_14&pkanunlarno=230486&pkanunnumarasi=7143](http://mevzuat.tbmm.gov.tr/mevzuat/faces/kanunmaddeleri?_adf.ctrl-state=sg7v9k7j6_14&pkanunlarno=230486&pkanunnumarasi=7143). (03.07.2018).

81 Her ne kadar yapı maliklerinin, yapı kayıt belgesi bedeline, kendi bağımsız bölümünün kullanım durumuna göre eşit olarak katılmak zorunda olduğu ifade edilse de bu zorunluluğa uymamaya bağlanmış herhangi bir hukuki sonuç bulunmamaktadır.

Burada, yapı kayıt belgesi almak istemeyen yapı maliklerinin, “bağımsız bölümün<sup>82</sup> kullanım durumu”nun başvuran malik tarafından nasıl tespit edileceği de soru işaretidir. Bu durumda başvuran ve bedeli ödeyen malikin yanlış hesaplama neticesinde eksik bedel ödemesi halinde, karşılaşılabilecek ek mali külfete<sup>83</sup> diğer yapı malikleri de katlanacak mıdır? Yapı malikleri arasındaki davaların genel hükümler çerçevesinde çözümlenecek olması sebebiyle, bu sorunun cevabı çalışmanın kapsamını aşmaktadır. Ancak düzenleme mevcut şekliyle, yapı malikleri arasında uzun yıllar devam edecek davaları beraberinde getirme potansiyelini taşımasının yanı sıra, açılacak olan davalarda uyuşmazlığı çözecek hakimleri de çetrefil hukuki problemler beklemektedir. Bu noktada, idare hukukunu da ilgilendirmesi bakımından bunlardan sadece bir tanesine dikkat çekilmekle yetinilecektir: Yapı maliklerinden birisi tarafından, yapı kayıt belgesi bedelinin diğer maliklerden rücu tazmini istemiyle açılacak bir davada adli yargı hakiminin, hukuka aykırı ve/fakat yürürlükte olan Usul ve Esaslar ile aksi yöndeki Medeni Kanun hükümleri arasında kalması kuvvetle muhtemeldir. Bir diğer ifadeyle hakim, Usul ve Esaslar uyarınca rücu kararı vermek ile bu mevzuat hükmünü ihmal edip Medeni Kanun hükümleri doğrultusunda rücu talebini reddetmek seçeneklerinden birisini tercih etmek durumunda kalabilecektir<sup>84</sup>.

82 Bu nitelikteki kısımların “bağımsız bölüm” olarak nitelendirilmesi de yerinde olmamıştır. Zira 634 sayılı KMK’nun 2’inci fıkrasında bağımsız bölüm, “anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerin(i)” ifade etmektedir. Usul ve Esaslar’da bahsedilen alanlar ise mevcut haliyle bağımsız mülkiyete konu olma niteliğini haiz değildir.

83 Madde 10: “(1) Yapı Kayıt Belgesi verilmesine ilişkin iş ve işlemler Bakanlık tarafından denetlenir.

(2) Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmesi safhasında e-Devlet sistemi üzerinden veya kurum ve kuruluşlara yapılan müracaatta yalan beyanda bulunulması durumunda;

a) Yapı Kayıt Belgesi bedeli eksik olarak ödenmiş ise müracaat sahibince e-Devlet üzerinden gerekli düzeltme işlemi yapılması ve eksik olan meblağın ödenmesi sağlanarak, duruma uygun yeni Yapı Kayıt Belgesi düzenlenir. Eksik olan meblağın ilgisince ödenmemesi halinde verilmiş olan Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir, daha önce yatırılmış olan bedel iade edilmez ve yalan beyanda bulunan hakkında 5237 sayılı Kanununun 206. maddesi uyarınca suç duyurusunda bulunulur”.

84 Hukuk Genel Kurulu, idari işlem iptal edilmeden adli yargı hakiminin davayı göremeyeceğine şu şekilde karar vermiştir: “*Davacılar, davalı Boğazköy Belediye Başkanlığı tarafından yapılan imar uygulaması sonucu davalılar adına oluşan dava konusu 4552 ada, 4 parsel sayılı taşınmazın, gerçekte kendilerine ait olduğunu, davalıların edinimlerinin yolsuz ve hukuka aykırı bulunduğunu ileri sürerek, tapu kaydının iptali ile adlarına tesciline karar verilmesini talep ve dava etmişlerdir. (...) Dosyada bulunan çap kaydı ve imar belgelerinin incelenmesinde; dava konusu 4552 ada, 4 parsel sayılı taşınmazın Boğazköy Belediyesinin 12.10.1998 tarih ve 174 sayılı Encümen kararı ile 3194 sayılı İma Kanununun 18.maddesi uyarınca yapılan imar şuyulandırması sonucu oluştuğu anlaşılmaktadır.*

*Davacı imar işlemine konu Encümen kararının iptalini ve idari işlemin ortadan kaldırılmasını istemediğine, tapu iptal ve tescil isteğinde bulunduğuna göre, ortada mülkiyet uyuşmazlığı söz konusu olduğundan, uyuşmazlığın idari yargı yerinde değil adli yargı yerinde*

## V. Yapı Kayıt Belgesinin Hukuki Niteliği

Yapı kayıt belgesini temel alan bu çalışma açısından ortaya konulması gereken en önemli hususların başında, Yapı Kayıt Belgesi'nin hukuki niteliğinin tespiti gelmektedir. Hukuki nitelik kavramı, bir hukuksal kurum, diğer kurumlardan ayıran özellikler, vasıflar; onun hukukta var olmasını sağlayan hususlar şeklinde ifade edilebilir. Bir diğer ifadeyle hukuki nitelik, bir hukuksal kurumun hukuki esas ve temelini belirleme, hukuken ne anlama geldiğini ortaya koyma anlamına gelmektedir. Hukuki niteliğe ilişkin değerlendirmeler, hukuk düzende daha önce var olmayan, mevzuat değişikliği veya teknolojik gelişmeler neticesinde sonradan ortaya çıkan yeni hukuki durumların, hukukta var olan yerleşik kurumlara açıklanma ihtiyacı nedeniyle yapılmaktadır<sup>85</sup>. Aşağıda yapı kayıt belgesinin hukuki niteliğine ilişkin yapılacak değerlendirmeler de benzer bir ihtiyaçtan ötürü yapılacaktır. Zira yapı kayıt belgesi de mevzuatımıza İmar Barışı Kanunu'yla girmiş yeni bir belge türüdür. Bunun için İmar Barışı Kanunu hükümlerinin, bu amaçla daha önce yürürlüğe girmiş benzer mevzuat hükümleri ve diğer yerleşik hukuki kurumlarla birlikte değerlendirilmesi gerekmektedir.

Öncelikle ifade etmek gerekir ki, yapı kayıt belgesi bir idari işlemdir<sup>86</sup>. Belge, yapının hukuki statüsünde önemli değişiklikler yaratmaktadır. Burada asıl üzerinde durulması gereken husus, yapı kayıt belgesinin yapının hukuki statüsünde ne gibi değişikliklere yol açtığıdır.

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16/2'inci maddesine göre, “*Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yöneliktir*”. Devamındaki fıkrada, “*Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir*” hükmü yer alırken, aynı

---

*görülmesi zorunludur. Yerel mahkemenin uyuşmazlığın idari yargı yerinde görülmesi gerektiğine ilişkin gerekçesi yerinde değildir.*

*Bilindiği üzere, tapu iptal ve tescil davaları kayıt maliklerine karşı açılır. O halde davalı Belediyenin kayıtlı bir ilgisi olmadığına göde davada Belediyeye husumet yöneltilemez.*

*İptali istenen imar çapının dayanağı olan idari işlem ayakta olduğuna, idari yargı yerinde iptal edilmediğine göre, eldeki davanın dinlenme olanağı da bulunmamaktadır. Yerel mahkemece bu gerekçe ile davanın reddine karar verilmelidir”. Yargıtay HGK., 04/03/2009 tarih, E.2009/8-59- K.2009/106. Aynı yönde bkz. “...Diğer taraftan yerel mahkemece imar plânı değişikliğinin bir düzenleyici işlem olduğu, bireysel (kişisel) işlemlerin aksine kişiler için kazanılmış hak yaratmadığı gibi davacı tarafından dava konusu taşınmazın ticaret alanı kapsamına alınmasına ilişkin imar plânının iptalini sağlamak amacıyla idare mahkemesinde iptal davası açılmadığından hâlen geçerli olduğu hususları da gözden kaçırılarak tescil isteminin kabulüne karar verilmesi doğru değildir”. Yargıtay HGK., 23.05.2018 tarih, E.2018/118 – K.2018/1112.*

85 İbrahim Halil Tavaş, “Meclis Soruşturmasında Hukuki Nitelik Sorunu”, Yasama, Sayı 3, Ekim-Kasım-Aralık 2006, s. 72.

86 Bu husustaki değerlendirmeler için bkz. “Yapı Kayıt Belgesinin Verilmesinde Yetki ve Şekil” başlığı.

maddenin 10.fıkrasında ise, “*Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır*”.

Yukarıda yapılan açıklamalardan hatırlanacağı üzere, yapı kayıt belgesi alabilecek olanların kapsamının geniş tutulduğundan bahsedilmişti. Bu kapsamda İmar Barışı Kanunu’ndan faydalanabilecekleri, temelde ikiye ayırmak gerekmektedir. Bu ayırım, Yapı Kayıt Belgesinin de hukuki niteliğinin anlaşılmasını da kolaylaştıracaktır.

Buna göre, Yapı Kayıt Belgesi alabilecek ilk grupta, kişilerin mülkiyet hakkına sahip olmadıkları, Hazine ya da Belediyenin mülkiyetinde olan yerler üzerine inşa edilen yapıların sahipleri yer almaktadır. Bu kişiler, mülkiyet hakkına sahip olmadıkları bu taşınmazlar üzerinde inşa ettikleri yapılar için Yapı Kayıt Belgesi alabilmektedirler. Burada alınan Yapı Kayıt Belgesi, hukuki niteliği itibariyle, uygulamada kısaca “*İmar Affı Kanunu*” olarak bilinen 1984 tarihli Mülga 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun<sup>87</sup> kapsamında verilen “tapu tahsis belgesi”ne benzemektedir. Hatırlanacağı üzere, 2981 sayılı Kanunda kanun koyucu, kamu arsa veya arazileri üzerine yapılmış gecekondu sahiplerine tapu tahsis belgesi verilmesini öngörmüş; bu belge sahiplerinin Kanunda yer alan koşulları sağlamaları sonucunda işgal ettikleri taşınmazların mülkiyetini kazanmaları konusunda birtakım olanaklar getirmişti.

87 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 23.maddesiyle yürürlükten kaldırılmıştır.

88 Yargıtay Hukuk Genel Kurulu bu durumu şu şekilde ifade etmiştir: “(...) (T)apu tahsis belgesi bir mülkiyet belgesi değil yalnızca fiili kullanmayı belirleyen zilyetlik belgesidir. İlgilisine ancak kişisel hak sağlayabilir ve salt tahsis belgesinin varlığı tahsis edilen yerin tahsis edilen adına tescilini sağlayamaz. (...) Anılan belge ancak bunu veren idarece taşınmazın bulunduğu yörede imar İslah çalışmalarının başlaması halinde ilgisine tapu verilmesi vaadini taşıyabilir”. Yargıtay HGK, 4.12.1996 tarih, E. 1996/14-763 -K.1996/864. Aynı yönde bkz. Hukuk Genel Kurulu’nun 4.12.1996 tarihli ve 1996/14-763-864 sayılı kararında da belirtildiği gibi, tapu tahsis belgesi bir mülkiyet belgesi olmayıp yalnızca fiili kullanmayı belirleyen ve ilgisine kişisel hak sağlayan bir zilyetlik belgesidir. Tapu tahsis belgesinin varlığı tahsis edilen yerin adına Tahsis yapılan kişi veya mirasçıları adına tescili için yeterli değildir. Tahsis kapsamındaki yerin hak sahibi adına tescil edilebilmesi için; (...)” Kanunda yer alan diğer şartların da var olması gerektiği ifade edilmiştir. Yargıtay 14.HD., 08.03.2013 tarih, E. 2012/14835 - K. 2013/3429. Danıştay 6. Dairesinin E.2003/685, K.2004/3717 sayılı ve 11/06/2004 tarihli Kararında da benzer şekilde; “Bu belge, Medeni Kanunda tanımlanan tasarruf belgelerinden farklıdır. Mülkiyeti değil, haksahipliğini belirlediğinden ve tapuya dönüşüncüye kadar işlevi, içinde oturan dar gelirli ailenin barınma ihtiyacını karşılamak olduğundan bu şekilde tasarruf edilen bir gecekonduyun yıkılması ya da yıkılarak yeniden yapılması tahsisin iptali sonucunu doğurur ve tapu verilemez. Dolayısıyla tapu tahsis belgesi ile hak sahibi kabul edilenlerin tasarruf hakları yasanın belirlediği amaçlar çerçevesinde kısıtlanmıştır”.

Yargı yerlerince tapu tahsis belgesi, bir mülkiyet belgesi olarak değil; ilgili taşınmaz üzerinde fiili kullanmayı belirleyen bir zilyetlik belgesi olarak nitelendirilmiştir<sup>88</sup>. Danıştay da yakın tarihli bir kararında tapu tahsis belgesi hakkında şu değerlendirmede bulunmuştur: *“Tapu tahsis belgesi (...) kişilere tanınan ve şahsi hak içeren bir belge olup Kanunun aradığı şartların gerçekleşmesi durumunda, ilgisine o taşınmazın mülkiyetini kazandıracak niteliğe sahiptir”<sup>89</sup>”*.

Bu minvalde, kişilerin mülkiyet hakkına sahip olmadıkları idarenin mülkiyetinde olan yerler üzerine inşa edilen yapılar için verilmiş olan Yapı Kayıt Belgesi de tapuya dönüşüncüye kadar, kişiler için hak sahipliğini ve fiili kullanmayı belirleyen bir zilyetlik belgesi olarak değerlendirilebilecektir.

Yapı Kayıt Belgesi alabilecek ikinci grupta ise, mülkiyet hakkına sahip oldukları taşınmazlar üzerinde, ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı inşa eden kişiler yer almaktadır. Bu grupta yer alan kişiler için, Yapı Kayıt Belgesinin zilyetlik belgesi olarak nitelendirilmesine olanak bulunmamaktadır. Zira bu kişiler, halihazırda yapının üzerinde inşa edildiği taşınmazın maliki konumundadırlar. Ancak taşınmaz üzerinde inşa ettikleri yapılar, ruhsatsız, iskansız (yapı kullanma izni) ya da ruhsat ve eklerine aykırılık taşır niteliktedir. Yasa koyucu, bu nitelikteki yapılar için de Yapı Kayıt Belgesi alma imkanı tanımıştır.

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16'ncı maddesine göre, bu nitelikteki yapılar için alınan Yapı Kayıt Belgesi, yapı ruhsatı bulunmayan ya da yapı ruhsatı bulunup da yapı kullanma izni olmayan yapıların, yapı kullanma izni varmışçasına cins değişikliği yapılmasına ve kat mülkiyetine geçilebilmesine imkan

89 Danıştay İDDK, 11.10.2017 tarih, E.2017/2078 – K.2017/2972, Danıştay Dergisi, S.148, Y.2018, s.15. Danıştay bu niteliğe binaen tapu tahsis belgesi sahibinin tapu tahsis belgesine konu taşınmaz hakkında alınan acele kamulaştırma kararına karşı dava açmakta menfaati olduğuna şu gerekçeyle karar vermiştir: *“... ‘Mülk’ kavramı ‘mevcut mülkler’ ile sınırlı değildir; kıymetleri, başvuranın üzerinde mülkiyet hakkını fiilen kullanabilmeye yönelik makul ve ‘yasal bir beklentiye’ sahip olduğunu iddia edebileceği arazileri de kapsar.*

*“Tapu tahsis belgesi”, imar ve gecekondü mevzuatı çerçevesinde; hazine, belediye, Vakıflar Genel Müdürlüğü ve il özel idarelerinin müstakilen sahip oldukları taşınmazlar üzerinde 2981sayılı Kanun’a göre belirlenen çerçevede ilgili kişilere tanınan ve şahsi hak içeren bir belge olup Kanunun aradığı şartların gerçekleşmesi durumunda, ilgisine o taşınmazın mülkiyetini kazandıracak niteliğe sahiptir.*

*Yukarıda anlatılanlar çerçevesinde tapu tahsis belgesine sahip bir kimsenin, bu belgenin ait olduğu alana yönelik çıkarımın, Anayasa'nın 35.maddesi hükmü ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 1 No.lu Protokol'ün 1.maddesinin ilk cümlesinin anlamı çerçevesinde önemli bir çıkar ve dolayısıyla ‘mülk’ oluşturmaya yetecek doğaya sahip olduğu ve bu durumun davacıya verilen tapu tahsis belgesi ile idarece kabul edildiği sonucuna ulaşılmaktadır.*

*Bu durumda, tapu tahsis belgesi sahibi olan davacının bakılmakta olan davayı açmakta; güncel, meşru ve kişisel bir menfaatinin varlığı açık olduğundan, Dairece davanın ehliyet yönünden reddine karar verilmesinde hukuka aykırılık görülmemiştir”.*

tanımakta<sup>90-91</sup>; bu yapılara talep halinde su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilmekte<sup>92</sup> ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın verilmektedir<sup>93</sup>. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni bulunmakla beraber, ruhsat ve eklerine aykırılık taşıyan yapılardaki aykırı imalatlar ise, yapı kayıt belgesiyle kayıt altına alınmak suretiyle hukuka uygun hale getirilmektedir.

Kısacası, ikinci grupta yer alan kişiler tarafından alınan Yapı Kayıt Belgesinin varlığı, yapıda var olan imar mevzuatına aykırılıkları hukuka uygun hale getirmekte<sup>94</sup>; 3194 Sayılı Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezalarının kendiliğinden hükümsüz hale gelmesi sonucunu doğurmaktadır. Bu yönüyle yapı kayıt belgesi, bir ‘af’ belgesidir ve yapı ruhsatı ve/veya yapı kullanma izni belgesi niteliği taşımaktadır.

Şu halde yapı kayıt belgesini, idarenin mülkiyetinde olan yerler üzerine inşa edilen yapılar için hak sahipliğini ve fiili kullanmayı belirleyen ve kişilerin mülkiyet hakkına sahip oldukları taşınmazları üzerinde var olan yapıdaki imar mevzuatına aykırılıkları hukuka uygun hale getiren *sui generis* bir belge olarak nitelendirilmesi mümkündür.

## VI. Yapı Kayıt Belgesinin Verilmesinde Yetki ve Şekil

Bu çalışma kapsamında üzerinde durulması gereken bir diğer konu da yapı kayıt belgesini kimin ne şekilde vereceği hususudur. Zira, yapı kayıt belgesi verilmesine ilişkin mevzuatta yer alan düzenleme müphem niteliktedir. Bu nedenle konunun idari işlem teorisi üzerinden açıklanması yerinde olacaktır. “İdari işlem, kural olarak, idari organ ve makamların, ‘idare alanındaki’ irade açıklamalarıdır<sup>95</sup>”. Burada önemli olan husus, bu irade açıklamalarının hukuki sonuç yaratma

90 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, Madde 3/3: “Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, bu Kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine resen çevrilir”.

91 Kat mülkiyeti kurulması için Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 12/a bendinde istenilen belgelerden birisi olan yapı kullanma izni yerini; Usul ve Esaslar 6/4-a’da yapı kayıt belgesi almaktadır.

92 3194 sayılı İmar Kanunu, Madde 31: “İnşaatın bitme günü, kullanma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılarda izin alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmazlar. Ancak, kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hizmetlerden istifade ettirilir”.

93 Usul ve Esaslar, Madde 6/8.

94 Kanun koyucu, Mülga 2981 sayılı İmar Affı Kanunu’nda bu nitelikteki yapılara Kanun’da yer alan şartları sağlamaları halinde ruhsat ve kullanma izni verilmesi öngörülmüşken; İmar Barışı Kanunu Yapı Kayıt Belgesi’ne ruhsat ve/veya yapı kullanma izni fonksiyonu tanımak suretiyle aynı sonuca, kısa yoldan ulaşmıştır.

95 Yasama ve yargı organlarının da idare işlevine giren alanda tesis ettikleri işlemlerin, fonksiyonel anlamda idari işlem olarak değerlendirileceği hususunda bkz. Lütfi Duran, *İdare Hukuku Ders Notları*, İstanbul, 1982, s. 385.



özelliğidir. Hukuki sonuç yaratmayan irade açıklamaları idari işlem olarak değerlendirilemeyecektir<sup>96</sup>. İşlemin hukuk düzeninde yarattığı sonuç, kişi ya da nesnenin hukuki durumunda değişikliğe yol açması anlamına gelmekte; yeni bir hukuki durum yaratma veya var olanı kaldırma ya da bir talebin reddedilmesi şeklinde var olanın muhafazası şeklinde karşımıza çıkabilmektedir. İdarenin yarattığı hukuki sonuca geçerlilik tanınabilmesi için, belli kurallara, şekil ve usullere, neden ve amaçlara bağlı olarak ortaya çıkarılması gerekir. İdari işlem yapılırken bu unsurlara yani kalıplara aykırı tesis edilirse, hukuka aykırı bir idari işlemden bahsedilecektir<sup>98</sup>. Bu nedenle yapı kayıt belgesinin bahsi geçen kalıplara uygun şekilde düzenlenip düzenlenmediği hususu üzerinde ayrıca durulmalıdır. Aşağıda yapı kayıt belgesi, idari işlemin yetki ve şekil unsurları yönünden incelenecektir.

### 1. Yapı Kayıt Belgesi Vermeye Yetkili Makam

Yapı kayıt belgesinin verilmesinde yetkili makamın<sup>99</sup> kim olduğu hususu, üzerinde durulması gereken bir konudur. Zira, yapı kayıt belgesi verilmesinde kimin yetkili olduğu sorusunun cevabı, belgenin iptali için başvuru yapılacak ve belgeyi iptal edecek makamın tespiti için de oldukça önemlidir<sup>100</sup>.

3194 sayılı İmar Kanunu Geçici Madde 16/1'ya göre, "(...) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. (...)". Kanun, başvurulacak makamı ve öngörülen şartların gerçekleşmesi halinde yapı kayıt belgesi verilebileceğini söylemekle beraber; yapı kayıt belgesinin

96 Yıldızhan Yayla, *İdare Hukuku*, Beta Yay., İstanbul, 2010, s. 108.

97 Dilşat Yılmaz, *İdari İşlemin İcrailik Özelliği*, Astana Yay., Ankara, 2014, s. 17.

98 Yayla, s. 116.

99 Resmî Yazışmalarda Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik'in (R.G.:T.02.02.2015, S.29255.) 3'üncü maddesine göre yetkili makam, "(m)evzuatta belirtilen görevleri yerine getirme hususunda yürütme ve karar verme yetkisine sahip görevliler" olarak tanımlanmıştır. Bu Yönetmeliğin dayanağı olan 3056 sayılı Başbakanlık Teşkilatı Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmasına karşın, Yönetmelik hala yürürlüktedir(!). Dayanağı olan yani yetki aldığı yasa yürürlükten kalkan düzenleyici işlemin hukuki etkisini ve icrailik özelliğini yitireceği hususunda bkz. Onur Karahanoğulları, *İdarenin Hukukla Kavranması: Yasalık ve İdari İşlemler*, 3. Basi, Turhan Kitabevi, Ankara, 2015, s. 77. Aksi yönde bkz. "Yürürlükten kaldırılan kanuna dayanılarak çıkarılan -özellikle düzenleyici- işlemin, salt dayanak kanunun yürürlükten nedeniyle örtülü olarak yürürlükten kalktığını savunmak zordur. Nitekim Fransız Danıştay'ının 1900'lü yıllardan günümüze kadar verdiği kararlar da bu sonucu ortaya koymaktadır. Buna göre, örneğin, bir kanunun uygulanması amacıyla çıkarılan bir yönetmelik, kanunun yürürlükten kaldırılmasına rağmen ikame edilemediği ve bu düzenleyici işlem sonraki mevzuat hükümleri ile bağdaştığı ölçüde hukuki varlığını sürdürecektir". Erdoğan Bülbül, *İdari İşlemlerin Yürürlükten Kaldırılması*, Beta Yay., İstanbul, 2010, s. 103.

100 Bu hususta bkz. "Yapı Kayıt Belgesinin İptalinde Süre" başlığı.

kim tarafından verileceğine ilişkin düzenleme ihtiva etmemektedir<sup>101</sup>. Yine, Geçici Madde 16'nın çeşitli fıkralarında<sup>102</sup>, “*yapı kayıt belgesi alınan yapılar*”dan bahsedilmekle birlikte, bu belgenin kimden alınacağı hususunda herhangi bir hüküm Kanun'da yer almamaktadır.

Maddenin uygulanmasını göstermek üzere çıkarılan Usul ve Esaslar, dolaylı da olsa bu yönde hüküm içermektedir. Usul ve Esaslar'ın “Yapı kayıt belgesi müracaatı” başlıklı 4'üncü maddesine<sup>103</sup> göre başvuru, e-Devlet üzerinden yapılabileceği gibi kurum ve kuruluşlar aracılığıyla da yapılabilmektedir. Başvurunun, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yetkilendirilen kurum ve kuruluşlara yapılması halinde, yapı kayıt belgesi başvuru formunun Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanacağı ve bir örneğinin talepte bulunan yapı sahibine verileceği düzenlenmiştir. Burada işlemi tesis etmeye yetkili makamın, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü olduğu görülmektedir. İşlem İl Müdürlüğü'nün onayıyla kesinleşmektedir<sup>104</sup>.

E-Devlet üzerinden müracaat yapılması halinde ise, yapı kayıt belgesi formunun eksiksiz olarak doldurulmasından ve yapı kayıt belgesi bedelinin yatırılmasından sonra, yapı kayıt sistemi<sup>105</sup> tarafından oluşturulan yapı kayıt belgesinin talepte bulunan yapı sahibince e-Devlet üzerinden alınacağı düzenlenmiştir. Burada işlemin, kim tarafından tesis edildiği kabul edilecektir? Yapı kayıt bel-

101 Geçici Madde 16'nın 4'üncü fıkrasında da, “*Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılar*” hakkında alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezalarının iptal edileceği düzenlenmiş; ancak belgeyi kimin vereceğinden bahsedilmemiştir. Benzer durum, 10.fıkra da yer almaktadır. “*Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen*” yapılardan bahsedilmiş; yetkili makam belirtilmemiştir.

102 Bu hususta bkz. Geçici Madde 16/3-7-8.

103 Madde 4: “*...Yapı Kayıt Belgesi için yapı maliklerinden herhangi birisi veya vekili tarafından, e-Devlet üzerinden Yapı Kayıt Sistemindeki Yapı Kayıt Belgesi formunun doldurulması suretiyle müracaatta bulunulabileceği gibi kurum ve kuruluşlara başvurulmak suretiyle de müracaatta bulunulabilir.*”

*Müracaatın e-Devlet üzerinden yapılması durumunda, Yapı Kayıt Belgesi formunun eksiksiz olarak doldurulmasından ve Yapı Kayıt Belgesi bedelinin yatırılmasından sonra, Yapı Kayıt Sistemi tarafından oluşturulan Yapı Kayıt Belgesi talepte bulunan yapı sahibince e-Devlet üzerinden alınır.*

*Müracaat kurum ve kuruluşlara yapılmış ise, Yapı Kayıt Belgesi formu müracaat sahibinin beyanına göre eksiksiz olarak doldurulur, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin yatırılması sağlanır, Yapı Kayıt Belgesi formu sistem üzerinden onaylanmak üzere Müdürlüğe gönderilir ve formun Müdürlükçe onaylanmasından sonra bir örneği talepte bulunan yapı sahibine verilir”.*

104 “*Kesinlik, idari işlemin oluşması için öngörülen sürecin tüm aşamaları ile tamamlanıp yetkili idari makam veya organlarca imzalanarak uygulanabilir duruma gelmiş olmasıdır*”. Danıştay 5.D., 17.05.1996 tarih, E.1995/4416 – K.1996/1911.

105 Usul ve Esaslar, Madde 3/1-ç: “Yapı Kayıt Sistemi: Bakanlıkça 3194 sayılı Kanunun geçici 10 ncü maddesi kapsamında imar mevzuatına aykırı yapıların kaydedilmesi için oluşturulan elektronik yazılım sistemini, ifade eder”.

gesi, e-Devlet sistemi üzerinden bir ‘internet çıktısı’ olarak alınmaktadır. Ne Geçici 16’ncı maddede ne de Usul ve Esaslarda, e-Devlet üzerinden yapılacak başvuru neticesinde verilen belgenin kim tarafından düzenlendiği hususunda açık bir hüküm bulunmaktadır. Bir önceki paragrafta aktarılan, İl Müdürlüğü tarafından onaylanma usulü burada bulunmamaktadır. İdari işlem ancak bir idari makam<sup>106</sup> tarafından tesis edilebileceğine<sup>107</sup> ve ‘E-Devlet’ bir idari makam olarak değerlendirilemeyeceğine göre, bu işlem kimin işlemidir? Mevzuatımızda E-Devlet’e ilişkin genel bir yasal düzenlemenin olmayışı, tespiti daha da zorlaştırmaktadır. Bu nedenle mevzuatın diğer hükümlerine daha yakından bakılmalıdır. Usul ve Esaslar’ın 3’üncü maddesinde, başvurunun yapıldığı yapı kayıt sisteminin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından oluşturulduğu söylenmektedir. 1 No’lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi’nin 509/3’üncü maddesinde ise, bakanlık taşra teşkilatının, Bakanlığın kuruluş amaçlarını gerçekleştirmek ve yürütmekte oldukları hizmetleri vatandaşlara sunmakla görevli olduğu ifade edilmiştir. Aynı maddenin 4’üncü fıkrasında ise, “*Bakanlık merkez, taşra teşkilatları ile bağlı ve ilgili kuruluşların hiyerarşik kademeleri; hizmetin özelliklerinden kaynaklanan farklılıklar dikkate alınmak kaydıyla aşağıdaki şekilde düzenlenir. (...)* ç) *Taşra teşkilatı il kuruluşlarında: 1) Vali, 2) İl Müdürlüğü, 3) Şube Müdürlüğü, 4) Şeflik*.” Vali, yetki genişliği sebebiyle taşra teşkilatının başında olmakla birlikte; 5442 sayılı İl İdaresi Kanunu’nun 21/1’inci maddesinde<sup>108</sup>, il idare şube başkanlarının, kendi faaliyet alanlarına giren hizmetleri yürütmekle yükümlü olduğu düzenlenmiştir. Şu halde, her ne kadar mevzuatta açıkça düzenlenmemiş olsa da; e-Devlet üzerinden yapılacak başvuru neticesinde verilen belgenin de, -asında bu sürece hiçbir dahli bulunmakla beraber- yapının bulunduğu yer Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından tesis edildiğinin kabulü gerekmektedir. Böylece, yorum yoluyla da olsa uygulamada birlik sağlanabilecektir.

## 2. Yapı Kayıt Belgesinin Şekli

Şekil unsuru, idari işlemlerin yapılışında uyulması gereken şekil ve usul kurallarını içerir. Aslında şekil, işlemin görünüşünün, hukuk alemindeki varlığının

106 Akyılmaz, idari makam kavramının hem kamu gücünü hem de kamu günü kullanan organı anlattığını ifade etmektedir. Bahtiyar Akyılmaz, *İdari İşlemin Yapılış Usulü*, Yetkin Yay., Ankara, 2000, s. 35. İdari makam kavramının sadece idare örgütünü ifade etmediği; idare işlevine ilişkin faaliyette bulunan kamu makamları ile bazı durumlarda özel hukuk tüzel kişilerini de kapsadığı hususunda bkz. Celal Erkut, *İptal Davasının Konusunu Oluşturma Bakımından İdari İşlemin. Kimliği*, Danıştay Matbaası, Ankara, 1990, s. 62.

107 Akyılmaz, s. 35.

108 Madde 21/1: “İl idare şube başkanları kendi şubelerine taallük eden işlerin yürütülmesinden ve şubeleri memur ve müstahdemlerinin kanun, Cumhurbaşkanlığı kararnamesi ve diğer mevzuatta belirtilen ödev ve görevlerinin sürat ve intizamla yapılmasından valiyeye karşı sorumludurlar”.

belgelenmesidir. Bu yönüyle, işlemin yapılışında izlenen usul hükümlerinden ayrılmaktadır. Ancak İdari Yargılama Usulü Kanunu, sadece şekil unsurundan söz ettiği için, her iki unsur şekil başlığı altında birlikte ele alınmaktadır<sup>109</sup>. Ülkemizde şekil-usul kurallarını düzenleyen genel bir idari usul yasası bulunmamaktadır. Bu nedenle, işlemin yapılışına ilişkin şekil ve usul kuralları mevzuatta dağınık biçimde yer almaktadır. Buna karşın, tüm idari işlemler için geçerli temel şekil kuralının yazılılık olduğu ifade edilmektedir<sup>110</sup>. İdare hukuku bakımından şekil, idari işlemin metninin bir kağıt üzerinde tecessüm etmesi olarak da ifade edilebilecektir<sup>111</sup>. Bir başka ifadeyle, idari işlemin özünü oluşturan iradenin yazılı olarak maddi aleme yansımaları gerekmektedir. Ayrıca yazılı olarak yapılmış bu işlemin, işlemleri yapan kamu görevlisince imzalanması gerekmektedir<sup>112</sup>. “İmza işleminin varlığının bir şartı ve işlemleri yapanın iradesinin gösterilmesi aracıdır<sup>113</sup>”. “İdari işlemler yetkili makamca imzalandıkları tarihten itibaren hukuken tekemmül etmiş (tamamlanmış) sayılırlar. Yani bu andan itibaren hukuken geçerli bir şekilde vardırırlar<sup>114</sup>”.

Yetkili makamın tespitine ilişkin yapılan değerlendirmelerden de hatırlanacağı üzere Usul ve Esaslar, yapı kayıt belgesinin düzenlenmesinde iki ayrı usul benimsemiştir. İlki, kurum ve kuruluşlar aracılığıyla yapılan başvuru sonucunda Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerinden yapı kayıt belgesi alınmasına ilişkin usuldür. Yukarıda da ifade edildiği üzere bu işlem, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerinin onayıyla ortaya çıkmakta ve işlemin geçerliliği için herhangi bir özel şekil kuralı öngörülmemektedir. Kişilerin sistem üzerinden yaptıkları başvuru neticesinde yapı kayıt belgesinin, Müdürlüğün onay işlemiyle yazılı olarak yapı maliklerine verildiği anlaşılmaktadır. Bu usule ilişkin herhangi bir sorun bulunmamaktadır.

Asıl sorun, ikinci usul olan e-Devlet üzerinden yapılan başvurular neticesinde alınan yapı kayıt belgelerinde karşımıza çıkmaktadır. Usul ve Esaslar'ın 4/3'üncü maddesinde, e-Devlet üzerinden müracaat yapılması halinde, yapı

109 Turan Yıldırım, “İdari İşlemler”, *İdare Hukuku*, Ed.: Turan Yıldırım, 7. Baskı, On İki Levha Yay., İstanbul, 2018, s. 374. İdari işlemin şekil unsuru hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Emre Can, *İdari İşlemin Şekil Unsuru*, On İki Levha Yay., İstanbul, 2016.

110 Kural, idari işlemin yazılı olması olarak ifade edilmekle birlikte; idarenin sözlü işlemler, işaretiler, zımnı ret ve zımnı kabuk gibi yazılı olmayan idari işlemleri bulunmaktadır. Bu hususta bkz. Akyılmaz, s. 19; Can, s. 270-293.

111 Ramazan Çağlayan, *İdare Hukuku Dersleri*, 5. Baskı, Adalet Yay., Ankara, 2017, s. 354.

112 Metin Günday, *İdare Hukuku*, 11. Baskı, İmaj Yay., Ankara, 2018, s. 144. Yaşar, idari işlemin şekil kuralını, yazılı, gerekçeli ve imzalı; gerektiğinde onaylı olması olarak ifade etmektedir. Hasan Nuri Yaşar, *İdare Hukuku*, 3. Basım, Der Yay., İstanbul, 2016, s. 373.

113 Akyılmaz, s. 196.

114 Gürsel Kaplan, *İdari Yargılama Hukuku*, 3. Bası, Ekin Yay., Bursa, 2018, s. 327.

kayıt belgesi formunun eksiksiz olarak doldurulmasından ve yapı kayıt belgesi bedelinin yatırılmasından sonra, yapı kayıt sistemi tarafından oluşturulan yapı kayıt belgesi'nin talepte bulunan yapı sahibince e-Devlet<sup>115</sup> üzerinden alınacağı düzenlenmiştir. Elektronik belge<sup>116</sup> niteliğinde olan bu belgenin hukuki niteliği, idari işlemin şekil unsuru yönünden değerlendirilmelidir.

Zira yukarıda da ifade edildiği üzere, idari işlemin genel şekil kuralı yazılılıktır ve bu kural, belgenin işlemi yapan kamu görevlisince imzalanması zorunluluğunu beraberinde getirmektedir. Ancak, e-Devlet üzerinden alınan 'internet çıktısı' şeklindeki yapı kayıt belgesi üzerinde, barkod, belge no, başvuru numarası ve düzenleme tarihi bulunmakla birlikte; herhangi bir imza yer almamaktadır. Bilindiği üzere imza, artık yalnızca elle atılmak zorunda değildir. 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'nun 5'inci maddesine göre, "(g)üvenli elektronik imza<sup>117</sup>, elle atılan imza ile aynı hukukî sonucu doğurur". Ancak e-Devlet üzerinden alınan yapı kayıt belgesinde böyle bir imza da yer almamaktadır. Dolayısıyla üzerinde barkod ya da belge numarasının yer alması, belgenin şekil yönünden mevzuata uygun olduğu sonucunu doğurmamaktadır.

Öte yandan, yapı kayıt belgesinin mevcut şekli, resmî yazışmalara<sup>118</sup> ilişkin kuralları belirlemek amacıyla çıkarılan Resmî Yazışmalarda Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik'in 3'üncü maddesinde yer alan "belge" tanımına da uymamaktadır. Buna Yönetmeliğe göre belge, "(h)herhangi bir bireysel

115 E-Devlet Hizmetlerinin Yürütülmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik, Madde 4/1-c: "e-Devlet hizmeti: Hizmet süreçlerinin vatandaş odaklı olarak yeniden yapılandırılması da içerecek şekilde, kurumlar arası veri paylaşımı esasına dayalı olarak yürütülmesi için kurumlar tarafından, hızlı, güvenli, etkili, verimli, şeffaf ve hesap verebilir, temel hak ve özgürlüklere riayet edilerek ve mahremiyet gözetilecek şekilde elektronik ortama aktarılan her bir kamu hizmetini," ifade eder.

116 E-Belge, idarenin irade açıklamasını içeren veya idare nezdinde tutulan, paylaşılan veya bildirilen dijital veri ve kayıt olarak tanımlanmaktadır. Yücel Oğurlu, *İdare Hukukunda 'E-Devlet' Dönüşümü ve Dijitalleşen Kamu Hizmeti*, On İki Levha Yay., İstanbul, 2010, s. 187. Kalabalık, yapı kayıt belgesinin "resmî belge" niteliğinde olduğunu ifade etmektedir. Kalabalık, *İmar Barışı*, s. 227.

117 Madde 3/1-b: "Elektronik imza: Başka bir elektronik veriye eklenen veya elektronik veriyle mantıksal bağlantısı bulunan ve kimlik doğrulama amacıyla kullanılan elektronik veriyi, (...) ifade eder". Elektronik İmza Kanunu md.4'te de belirtildiği üzere güvenli elektronik imza;

a) Münhasıran imza sahibine bağlı olan,

b) Sadece imza sahibinin tasarrufunda bulunan güvenli elektronik imza oluşturma aracı ile oluşturulan,

c) Nitelikli elektronik sertifikaya dayanarak imza sahibinin kimliğinin tespitini sağlayan,

d) İmzalanmış elektronik veride sonradan herhangi bir değişiklik yapıp yapılmadığının tespitini sağlayan, elektronik imzadır.

118 Madde 3/1-s: "Resmî yazışma: İdarelerin kendi içlerinde, birbirleriyle veya gerçek ya da tüzel kişiler ile iletişim sağlamak amacıyla fiziksel ortamda veya güvenli elektronik imza kullanarak elektronik ortamda yürüttükleri süreci, (...) ifade eder".

*işlemin, kurumsal fonksiyonun veya kurumsal işlemin yerine getirilmesi için alınmış ya da idare tarafından hazırlanmış; içerik, ilişki ve formatı ile ait olduğu fonksiyon veya işlem için delil teşkil ederek aidiyet zincirini muhafaza eden, el yazısı ya da güvenli elektronik imza ile imzalanmış ve EBYS ya da kurumsal belge kayıt sistemleri içinde kayıt altına alınmış her türlü kayıtlı bilgi veya dokümanı” ifade etmektedir. Görüldüğü üzere, burada da dokümanın elle ya da güvenli elektronik imzayla imzalanması şartı aranmaktadır. Yapı kayıt belgesinin “belge” niteliğini haiz olmaması, Usul ve Esaslar’ın 8 ve 10’uncu maddeleri uyarınca yapılacak suç duyuruları neticesinde yapılacak soruşturmalar ve devamındaki kovuşturmalara da etki edebilecektir<sup>119</sup>.*

Şu halde, e-Devlet üzerinden alınan yapı kayıt belgesi, idari işlemin şekli açısından yeni bir kategori olarak mı değerlendirilmelidir? Alman İdari Usul Kanunu’nda, otomatik araçlarla yapılan idari işlemlerde, yetkili kişinin adı ve soyadı ile imzasının bulunmayabileceği ifade edilmektedir<sup>120</sup>. Ancak, Alman Medeni Usul Kanunu’nda olduğu gibi, e-Devlet üzerinden alınan belgelerin idari işlem olarak değerlendirilmesine yönelik mevzuatımızda genel bir hüküm bulunmamaktadır. Bu nitelikteki belgelerin, imzalı belgelerle aynı hüküm ve sonucu doğurduğuna ilişkin özel yasal düzenlemelere mevzuatımızda rastlanılmaktadır<sup>121</sup>. Bu anlamda büyük bir yasal boşluğun varlığından bahsetmek mümkündür. Bu boşluk, yapı kayıt belgesi açısından da kendini göstermektedir. Zira, yapı kayıt belgesi özelinde de, bu nitelikte özel bir düzenleme ne İmar Barışı Kanunu’nda ne de Usul ve Esaslarda yer almaktadır. Bu nedenle e-Devlet üzerinden verilen yapı kayıt belgesinin, idari işlemin genel şekil kuralı olan yazılılığına aykırı nitelik taşıdığı söylemek yanlış olmayacaktır.

Peki bu durumda e-Devlet üzerinden alınan yapı kayıt belgelerine hukuken geçerlilik tanınmayacak mıdır? Bu soruya olumsuz cevap vermek mümkün değildir. Zira, aynı yapıda malik olan kişilerden, mevzuatta öngörülen iki usulden ilkini tercih edenlerin yapı kayıt belgesini geçerli kabul edip; ikincisini tercih edenlerinkini geçersiz kabul etmek eşitlik ve hakkaniyet ilkelerine aykırılık taşı-

119 Zira, yalan beyanda bulunan yapı malikleri hakkında 5237 sayılı Kanunun “resmî belgenin düzenlenmesinde yalan beyan” başlıklı 206. maddesi uyarınca suç duyurusunda bulunulması halinde, “bir resmî belgeyi düzenlemek yetkisine sahip olan kamu görevlisine yalan beyanda bulunan kişi” ifadesindeki, “resmî belge” ve “kamu görevlisi” unsurları tartışılmalı hale gelmektedir. Resmî belgenin söz konusu olabilmesi için, kamu görevlisi tarafından düzenlenme ve görevi gereği düzenlenmiş olma şartlarının var olması gerektiği hususunda bkz. Ahmet Gökcen, *Belgede Sahtecilik Suçları*, 5. Baskı, Adalet Yay., Ankara, 2018, s. 78.

120 Aktaran Akyılmaz, s. 198.

121 5490 sayılı Nüfus Hizmetleri Kanunu, Madde 44/5: “Kişiler; kendileri ve alt ya da üst soylarına ait nüfus kayıt örneklerini, kendileri ve ergin olmayan çocuklarının ise yerleşim yeri belgelerini, güvenli kimlik doğrulama araçlarını kullanarak e-Devlet kapısı üzerinden sorgulayabilir, sonucu fiziki veya elektronik ortamda merciiene verebilirler. E-Devlet kapısı üzerinden alınan belgeler, nüfus müdürlüklerinden alınmış diğer belgelerle aynı hukuki değere sahiptir”.

yacaktır. Burada idarenin eksik düzenlemesinin sonuçlarına kişilerin katlanması beklenemeyecektir. Bunun da ötesinde, idarenin bu eksikliği nedeniyle kişilerin zarara uğramaları halinde, idarenin sorumluluğundan bahsedilebilecektir.

## VII. Yapı Kayıt Belgesi Alınmasının Sonuçları

Yapı kayıt belgesinin alınması, birçok hukuki sonucu da beraberinde getirmektedir. Yapı kayıt belgesinin önemi de ortaya çıkardığı bu hukuki sonuçlara dayanmaktadır. Aşağıda bu sonuçlar ayrı ayrı incelenecektir.

### A. Yapının Mevcut Haliyle Muhafaza Edilmesi ve Sınırı

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16/2'inci maddesine göre, "*Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yöneliktir*". Yapı kayıt belgesinin hukuki niteliği başlığından hatırlanacağı üzere yapı kayıt belgesi, yapı ruhsatı ve/veya yapı kullanma izni belgesi niteliği taşıyabilmektedir. Bu da, ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapılar ile ruhsatı bulunup da yapı kullanma izni olmayan yapıların imar mevzuatına uygun şekilde değerlendirilmesi sonucunu beraberinde getirmektedir. Bu sonucun bir uzantısı olarak, yapı kayıt belgesi alınmış yapılar, yapı kayıt belgesinde gösterildiği şekliyle muhafaza edilme hakkını elde edeceklerdir. Ancak yapı kayıt belgesinin yapıyı imar mevzuatına uygun hale getirme niteliği, kanun koyucu tarafından belirli bir süreyle sınırlandırılmıştır. Maddenin 10.fıkrasına göre, "*Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir*". Bu zamana kadar yapılarda, sadece ruhsat alınmaksızın yapılabilecek basit onarım ve tadilatlar yapılabilecektir. (Usul ve Esaslar, Madde 6/7)

Burada cevaplanması gereken asıl soru, idareye ait taşınmazlar üzerine inşa edilen yapılar için alınan yapı kayıt belgesi, yapı kayıt belgesinde gösterildiği şekliyle ne zamana kadar muhafaza edileceklerdir? Hatırlanacağı üzere yapı kayıt belgesi, idareye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş yapılar için alınması durumunda bir zilyetlik belgesi niteliği taşımaktaydı. Peki bu zilyetlik belgesi, mülkiyet hakkına sahip olmadığı taşınmaz üzerine yapı inşa eden yapının malikine, yapıyı -mülkiyeti devralmaksızın- mevcut haliyle muhafaza imkanı tanıyacak mıdır? Şayet yapı kayıt belgesinin bu sonucu doğurduğu kabul edilirse, yapı kayıt belgesi sahibi, yapının yıkılmasına kadar yapıyı kullanma hakkını elde edecektir. İmar Barışı Kanun'unda Hazine<sup>122</sup> ve Belediye'ye<sup>123</sup> ait taşınmazların

122 Geçici Madde 16/7: "Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların, Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlar Bakanlığa tahsis edilir. Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır".

123 Geçici Madde 16/8: "Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların belediyelere ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödenmek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan satılır".

devri için, yapı kayıt belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin taleplerinin varlığının araması bu düşünceyi kuvvetlendirmektedir. Kanun'da, idareye ait taşınmazlar üzerinde yapı inşa etmiş yapı maliklerini, bu taşınmazları satın almaya zorlayacak herhangi bir hüküm de yer almamaktadır. Şu halde, taşınmazın devri yönünde bir talebi olmaması durumunda<sup>124</sup> yapı kayıt belgesi sahibi, idareye ait taşınmaz üzerinde inşa etmiş olduğu yapıyı, mülkiyeti devralmadan, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar muhafaza etme imkanına mı kavuşmaktadır? Bu soruya olumlu cevap vermek gerekecektir. Gerçekten de, idareye ait taşınmazlar üzerinde inşa edilen yapılar için alınan yapı kayıt belgesi de - kabulü zor da olsa - yapının yıkılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar yapıyı muhafaza imkanını sağlamaktadır. Ancak bu durumda, mülkiyeti idareye ait taşınmaz üzerine inşa edilen yapı hakkında ecrimisil<sup>125</sup> tahakkuku söz konusu olabilecektir.

Ecrimisil hakkında 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu'nda hüküm bulunmakla beraber<sup>126</sup>; konuya ilişkin en çok uygulaması olan hüküm 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 75'inci maddesidir. 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun "Ecrimisil ve tahliye" başlıklı 75'inci maddesinin birinci fıkrasına göre,

124 Kanun'un yapı kayıt belgesi almış yapılara su, elektrik ve doğalgaz bağlanabileceği yönündeki hükmü ile yapı kayıt belgesinin mirasçılara da geçebileceğini gösteren düzenlemeler göz önüne alındığında, yapı maliklerinin mülkiyetin devrine ihtiyaç duymalarını gerektiren bir durum olmadığı düşünülebilecektir.

125 Kamu mallarında ecrimisil uygulaması hakkında bkz. Yasin Sezer, "Kamu Mallarında Ecrimisil", *Danıştay Dergisi*, Sayı 108, Ankara, 2004, s. 5-22. "Bilindiği ve gerek öğretide ve gerekse yargısal uygulamalarda ifa edildiği üzere ecrimisil, diğer bir deyişle haksız işgal tazminatı, zilyet olmayan malikin, malik olmayan kötüniyetli zilyetten isteyebileceği bir tazminat olup, 08.03.1950 tarihli 22/4 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında; fuzuli işgalin tarafların karşılıklı birbirine uygun iradeleri ile kurduğu kira sözleşmesine benzetilemeyeceği, niteliği itibarı ile haksız bir eylem sayılması gerektiği, haksız işgal nedeniyle oluşan zararın tazmin edilmesi gerekeceği vurgulanmıştır. Ecrimisil, haksız işgal nedeniyle tazminat olarak nitelendirilen özel bir zarar giderim biçimi olması nedeniyle, en azı kira karşılığı zarardır. Bu nedenle, haksız işgalden doğan normal kullanma sonucu eskime şeklinde oluşan olumlu zarar ile kullanmadan kaynaklanan olumlu zarar ile malik ya da zilyedin yoksun kaldığı fayda (olumsuz zarar) ecrimisilin kapsamını belirler. Haksız işgal, haksız eylem niteliğindedir (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 25.02.2004 günlü ve 200411-120-96 sayılı kararı)." Yargıtay 1. HD, 15.09.2015 tarih, E. 2013/20888 - K.2015/10760.

"... Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malların yasal bir nedene veya sözleşmeye dayanmadan işgal edilmesi halinde haksız zilyedin benzeri gayrimenkullerin kira bedeli kadar bir tutarı ecrimisil olarak ödemek zorunda olduğu ve bu ödemenin haksız zilyedi tazminata mahkum etme anlayışından kaynaklandığının açık olduğu vurgulanarak bu durumda; fuzuli şağil olduğu sabit bulunan ve aksi yönde bir iddiası da olmayan davacıdan, fuzuli işgali nedeniyle 2886 sayılı yasanın 75 inci maddesi uyarınca ecrimisil istenilmesinde hukuka aykırılık bulunmadığı...". Danıştay 10. D., 13.04.2004 tarih, E.2001/4196 - K.2004/3809.

126 Madde 44: Genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerince, taşınır ve taşınmaz edinilmesi, yönetilmesi, trampası, elden çıkarılması, ecrimisilin tahsil ve takibinde izlenecek yöntem,



“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 tüzel kişilerce işgali üzerine, fuzuli şağilden, 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 yıl geçmemek üzere tespit ve takdir edilecek ecrimisil istenir. Ecrimisil talep edilebilmesi için, idarelerin işgalden dolayı bir zarara uğramış olması gerekmez ve fuzuli şağilin kusuru aranmaz<sup>127</sup>”. Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik<sup>128</sup> Madde 4’e göre ecrimisil, “(h) azine taşınmazının, İdarenin izni dışında gerçek veya tüzel kişilerce işgal veya tasarruf edilmesi sebebiyle, İdarenin bir zarara uğrayıp uğramadığına veya işgalcinin kusurlu olup olmadığına bakılmaksızın İdarece talep edilen tazminatı” ifade etmektedir. Aynı Maddede fuzuli şağil (işgalci) ise, “(k)usurlu olup olmadığına bakılmaksızın, Hazine taşınmazının zilyetliğini, yetkili İdarenin izni dışında eline geçiren, elinde tutan veya her ne şekilde olursa olsun bu malı kullanan veya tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişiler” şeklinde tanımlanmıştır.

Görüldüğü üzere, bir kişinin fuzuli şağil kabul edilebilmesi için, 2886 sayılı Kanun’un 75’inci maddesinde sayılan idarelere ait bir taşınmazın zilyetliğini, yetkili İdarenin izni dışında eline geçiren, elinde tutan veya her ne şekilde olursa olsun bu malı kullanan veya tasarrufunda bulunduran konumunda olması gerekmektedir. Bu kişiden, idarenin işgalden dolayı bir zarara uğramış olup olmadığına veya kişinin kusuru bulunup bulunmadığına bakılmaksızın ecrimisil talep edilebilecektir. Bu idarelere ait<sup>129</sup> taşınmaz üzerine yapı inşa eden kişi de, idareye ait taşınmazı yetkili idarenin izni dışında eline geçirmiş ve halihazırda

---

Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin yönetimi ve korunması, işgalli malların tahliyesi gibi hususlar ilgili kanunlarında düzenlenir.) Bu malların kaydı ile taşınmazların muhafazası, kullanımı, mal yönetim hesabının verilmesi ve mal yönetim sorumlularıyla bunlar adına görev yapacak olanların belirlenmesine ilişkin usul ve esaslar, Cumhurbaşkanlığı tarafından çıkarılan yönetmeliklerle belirlenir.

127 21.03.2018 tarihli ve 7103 sayılı Kanununun 26’ncı maddesiyle, bu fıkranın birinci cümlesine “Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malları” ibaresinden sonra gelmek üzere “, özel bütçeli idarelerin mülkiyetinde bulunan taşınmaz mallar” ibaresi eklenmiş ve aynı fıkranın ikinci cümlesinde yer alan “Hazine” ibaresi “idarelerin” şeklinde değiştirilmiştir. Böylece İmar Barışı Kanunu’nun yürürlüğe girmesinden iki aydan daha az bir süre önce, maddenin kapsamı genişletilmiştir.

128 R.G.: T.19.06.2007, S.26557.

129 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 15’inci maddesi ile 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu’nun 7. Maddesinde, ilgili kurumların (Belediye ve İl Özel İdareleri) mallarına karşı suç işleyenlerin Devlet malına karşı suç işlediğinin ve 2886 sayılı Kanunun 75. maddesinin bu kurumların taşınmazları hakkında da uygulanacağı düzenlenmiştir.

elinde tutmaktadır. Bu anlamda yapı kayıt belgesi sahibinin de fuzuli şağil olarak değerlendirilmesi gerekecektir. Yapı kayıt belgesinin bu statüyü sonlandırdığı ileri sürülebilecekse de; yapı kayıt belgesi, idareye ait taşınmazın ‘idarenin izni dışında’ ele geçirildiği ve elde tutulduğu gerçeğini değiştirmemektedir. Aksine, yapı kayıt belgesi, bu işgali idarenin bilgisi dahiline sokmaktadır. Nitekim İmar Barışı Kanunu’nun gerekçesinde Kanun’un amacı şu şekilde ifade edilmektedir: “(M)ali yükümlülükleri yerine getirilmeden yapılmış kaçak yapıların, yapılan düzenleme ile Yapı Kayıt Belgesi altında kayıt altına alınması amaçlanmıştır<sup>130</sup>”.

Dolayısıyla yapı kayıt belgesi bir izin belgesinden ziyade, imara aykırı nite-likteki yapıları kayıt altına alan; -bazı durumlar hariç<sup>131</sup>- verildiği tarihten ileriye doğru sonuç doğuran bir zilyetlik belgesi olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu nedenle, yapı kayıt belgesi alınmasından önceki dönem ile mülkiyetin devrine kadar geçen zaman için de ecrimisil talep edilmesi mümkündür<sup>132</sup>. Nitekim kanun koyucu İmar Barışı Kanunu’nda bu haksız işgal tazminatının “affi”ni öngörmemiştir<sup>133</sup>. Burada yapı kayıt belgesi, fuzuli şağilin içerisinde bulunduğu fiili duruma kısmi bir hukuki koruma kazandırmaktadır. Bu koruma, yapının mevcut şekliyle kullanımını sağlayarak 2886 sayılı Kanun’un 75’inci maddesi uyarınca tahliyenin önüne geçmek ve mülkiyetin devrine olanak tanımakla sınırlıdır. Bir diğer ifadeyle, idareye ait taşınmaz üzerindeki yapı için yapı kayıt belgesi

130 Gerekçe, s. 5.

131 Yıkım ve para cezalarının iptali.

132 Danıştay, 4706 sayılı Kanun kapsamında yer alan taşınmazın devri hususunda hak sahibi olan kişi için, hak sahibi olması anından itibaren ecrimisil istenemeyeceğine karar vermiştir: “...(Y)ukarıya aktarılan 5. maddesinde; belediye ile mücavir alan sınırları dahilinde bulunan ve Kanun kapsamına girmeyen taşınmazların dışında Bakanlar Kurulu ya da Maliye Bakanlığınca belirlenen taşınmazlardan, 31/12/2000 tarihinden önce üzerinde yapılanma olanların, öncelikle yapı sahiplerine ya da bunların kanuni veya akdi haleflerine satılacağı, kuralı yer almıştır.

Kanun’un amacı ile 5. maddesi birlikte irdelendiğinde, Kanunda öngörülen şartları taşıyan ve hak sahibi kabul edilen ilgililerin, kullandıkları taşınmazın mülkiyetini Hazine’den devralma hakkının bulunduğu sonucuna ulaşılmaktadır. Bu durumda, gerek Maliye Bakanlığının gerekse belediyelerin Kanun gereği en kısa zamanda devir işlemlerini tamamladıktan sonra taşınmazın satış işlemlerine başlaması gerekmektedir.

Dava dosyasında yer alan bilgi ve belgelerden, anılan parselin 4706 sayılı Kanun çerçevesinde Küçükçekmece Belediyesi’ne devrinin talep edildiği görülmektedir.

Bu itibarla, öncelikle ecrimisile konu taşınmazın 4706 sayılı Kanun kapsamında Belediye’ye devredilip devredilmediği ve davacıya satışının gerçekleşip gerçekleşmediği hususunun aydınlatılması gerekmektedir. Davacının 4706 sayılı Kanun kapsamında hak sahibi olduğunun tespit edilmesi durumunda ise Kanun’un yürürlüğe girdiği 18/07/2001 tarihinden sonraki dönem için davacı fuzuli şağil sayılmayacağından, bu tarihten sonraki dönem için ecrimisil istenemeyeceği hususunun göz önünde bulundurulması gerekmektedir”. Danıştay 17.D., 18.01.2016 tarih, E.2015/13741 – K.2016/57. (Lexpera) Yukarıda yapılan değerlendirmeye ile Danıştay’ın bu içtihadı çelişir gözükmemekte ise de, bu yorum, 4706 sayılı Kanun ile İmar Barışı Kanunu hükümlerinin farklılığından kaynaklanmaktadır. Zira, 4706 sayılı Hazineye Ait

alınması halinde yapı maliki, ecrimisil ödemeye devam etmek suretiyle yapıyı kullanma hakkı elde ederken; ecrimisil, fuzuli şağil tarafından rızaen ödenmez ise, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre tahsil olunacaktır<sup>134</sup>.

Tahsilin gerçekleşmemesi halinde tahliyenin mümkün olup olmayacağı sorusuna ilişkin olarak, İmar Barışı Kanunu ile Usul ve Esaslar'da herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak böyle bir durumda idarenin elinde daha etkili hukuki araçlar bulunmaktadır: Haciz ve satış<sup>135</sup>.

## B. Aboneliklerin Yapılması

İmar Barışı Kanunu'nda, yapı kayıt belgesi alan yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabileceği düzenlenmiştir. (Geçici Madde 16/3) Maddede, aboneliklerin yapılması konusunda yapının idareye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması ile kişilerin kendi arazileri üzerinde inşa etmiş oldukları yapılar arasında herhangi bir ayırım yapılmamıştır.

Öte yandan, maddenin lafzından yola çıkılarak, su, elektrik ve doğalgaz bağlama konusunda idarenin takdir yetkisi olduğunu düşünülebilecektir<sup>136</sup>. Ancak

---

Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'da, devir talebinden itibaren ecrimisil alınmayacağına ilişkin açık hüküm bulunmaktadır. (Madde 5/10) Ayrıca Kanun'da, hak sahibinin taşınmazı devralmaması halinde Belediyelerce genel hükümlere göre satılabileceği; bu satışın üç yıl içerisinde gerçekleşmesi halinde ise Hazine adına resen tescil edileceğine dair hüküm de yer almaktadır. (Madde 5/8)

133 Örneğin, 2981 sayılı İmar Affı Kanun'da, kanun kapsamında kalan taşınmazlar için ecrimisil alınmayacağını açıkça ifade edilmiştir. Bkz. 2981 sayılı Kanunu, Madde 18/d: "Bu Kanun kapsamında kalan gecekondulara, ecrimisil ve arsa kullanım bedeli tahakkuk ettirilmez ve alınmaz. Tahakkuk ettirilen veya tahakkuk ettirilip tahsil edilen ecrimisiller ve arsa kullanım bedeli, arsa bedeline dönüşür".

134 2886 sayılı Kanun, Madde 75/2. 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Gül Üstün, *İdare Hukuku Boyutuyla 6182 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanun Uygulamaların Görev Sorunu*, On iki Levha Yay., İstanbul, 2013.

135 6183 sayılı Kanun kapsamında haciz ve satış işlemleri için bkz. Üstün, s. 86-131. Belgenin haczedilip haczedilemeyeceği sorusunun cevabı ise müspettir. Zira, daha önce de ifade edildiği üzere yapı kayıt belgesi devredilebilir ve satış sözleşmesine konu edilebilir niteliktedir. Geçici 16'ncı maddenin 6 ve 7'inci fıkralarında, mülkiyetin devri için yapı kayıt belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin başvurabileceğinin düzenlenmiş olmasının sebebi bu olsa gerektir. Taşınmazın mülkiyetini alamayan ve ecrimisil bedelini ödeyemeyen yapı maliki, rızaen veya cebri icra mağrifiyetiyle yapı kayıt belgesini devretmek zorunda kalacak; yapı kayıt belgesini devralan halef de talep ederse mülkiyeti alabilecektir. Bu durumda belgeyi devralan kişi, yapı için 'enkaz bedeli' ödemek durumunda kalabilecektir.

136 Yazar, yapı kayıt belgesinin varlığının aboneliklerin yapılması sonucunu kendiliğinden doğurmadığını, idarenin bu hususta takdir yetkisi olduğunu ifade etmektedir. Kalabalık, *İmar Barışı*, s. 108-109.

yapı kayıt belgesi, yapının kullanım amacına yöneliktir ve hukuki niteliği gereği ruhsat ve/veya yapı kullanma izni belgesi niteliği taşıyabilmektedir. Bu nedenle kişilerin yapı kayıt belgesi aldıkları yapılarına aboneliklerin yapılamayacağı kabul edilirse, Kanun'da öngörülen amacın gerçekleştirilememe tehlikesi karşımıza çıkmaktadır.

Bilindiği üzere, İmar Kanunu'nun 31. maddesine göre, yapı kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılar, izin alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmamaktadırlar.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin<sup>137</sup> 64/7. maddesine göre de *“(k)ullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılar elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme ve benzeri hizmetlerden ve tesislerden faydalanamazlar. Bu hizmetlerden yararlanılması durumunda hizmeti veren idare sorumludur. Kısmi yapı kullanma iznine bağlanan yapının yalnızca bu bölümleri bu hizmetlerden yararlandırılır”*.

Görüldüğü üzere, mevzuat gereği yapı kullanma izni bulunmayan yapılara elektrik, su, doğalgaz ve benzeri hizmetlerden faydalanma imkanı tanınmamaktadır. Ancak yapı kayıt belgesinin varlığı, talep halinde, bu aboneliklerin bağlanması imkanını beraberinde getirmektedir. Bu imkanı, yapı kayıt belgesinin yapı ruhsatı ve/veya yapı kullanma izni niteliğinin bir uzantısı olarak düşünmek de mümkündür. Zira mevzuatta aboneliklerin yapılması için, çoğu zaman yapı kullanma izninin varlığı aranmaktadır.

Burada üzerinde durulması gereken son husus ise, aboneliklerin geçici olarak bağlanacağına düzenlenmesidir. Geçici Madde 16/3'e göre, *“Yapı Kayıt Belgesi alan yapılara, (...) geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir”*. Bu düzenlemede yer alan “geçici” ifadesinin anlam kazanabilmesi için, “kalıcı” olarak bağlanmasının şartlarının neler olduğunun ortaya konulması gerekmektedir. Örneğin, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 11'inci maddesinde<sup>138</sup> aboneliğin, yapı kullanma izni alınmasına kadar geçerli olacağı ifade edilmek suretiyle neden

137 R.G.: T. 03.07.2017, S.30113.

138 Geçici Madde 11: “Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihe kadar yapı (inşaat) ruhsatı alınmış ve buna göre yapılmış olup, kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılara; yol, elektrik, su, telefon, kanalizasyon, doğal gaz gibi alt yapı hizmetlerinden birinin veya birkaçının götürüldüğünün belgelenmesi halinde, ilgili yönetmelikler doğrultusunda fenni gereklerin yerine getirilmiş olması ve bu maddenin yayımı tarihinden itibaren başvurulması üzerine, kullanma izni alınıncaya kadar ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su ve/veya elektrik bağlanabilir. Bu kapsamda, ilgili belediyeden dağıtım şirketlerine elektriğin kesilmesi talebinin söz konusu olması halinde aboneliği iptal edileceğinden, su ve/veya elektrik bağlanması herhangi bir kazanılmış hak teşkil etmez. Ancak, yapı (inşaat) ruhsatı alınmış ve buna göre yapılmış olma şartı 12/10/2004 tarihinden önce yapılmış olan yapılarla ilgili olarak uygulanmaz

Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılan abonelikler de ait olduğu gruba dönüştürülür”.

geçici nitelik taşıdığı ortaya konulmuştur. Yapı kayıt belgesi açısından ise, bağlanan aboneliklerin ne zamana dek geçerli olacağı hususunda Geçici 16. madde ile Usul ve Esaslar'da herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Aboneliklerin yapılması için aranan şartın yapı kullanma izni alınması olduğu düşünüldüğünde, yapı kullanma izni alınmadığı müddetçe, aboneliklerin kesilmesi tehdidi, yapı kayıt belgesi sahipleri üzerinde “Demokles’in kılıcı” gibi sallanacak mıdır? Kanun koyucunun bu tercihinin bilinçli olduğunu söylemek mümkündür. Zira, kanun koyucu özellikle hazine ve belediyeye ait taşınmazlar üzerine inşa edilen yapıların maliklerini, “abonelikleri kesme silahı”yla mülkiyeti ya da yapı kayıt belgesini devre zorlayabilme imkanını elde edeceklerdir. Ancak bu imkanın, kişilerin kendi mülkiyetinde olan taşınmazlar üzerine inşa ettikleri yapı için aldıkları yapı kayıt belgesi sonucunda yapılan abonelikler için var olduğunu söylemek mümkün değildir. Yapı kayıt belgesinin hukuki niteliği buna engel teşkil etmektedir<sup>139</sup>.

### C. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı Verilmesi

İmar Barışı Kanunu'nu 2981 sayılı İmar Affı Kanunu'ndan ayıran önemli özelliklerden birisi de, sadece konut ihtiyacının karşılanmasına ilişkin olmayıp; ticari nitelikteki yapıları da kapsamasıdır. Bu minvalde, yapı kayıt belgesinin doğurduğu sonuçlardan bir diğeri de, yapı kayıt belge almış ticari nitelikteki yapılar için, işyeri açma ve çalışma ruhsatının alınmasında yapı kullanma izninin aranmamasıdır. Usul ve Esaslar'ın 6/8'inci maddesinde düzenlenen bu imkandan faydalanmak için de, yapının idareye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması ile kişilerin kendi arazileri üzerinde inşa etmiş oldukları yapılar arasında herhangi bir ayırım yapılmamıştır.

İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'in muhtelif maddeleri<sup>140</sup> ile 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 184'üncü maddesinde<sup>141</sup> işyeri açma ve çalışma ruhsatı almak için yapı kullanma izni alınması zorunluluğu öngören hükümlere rastlamak mümkündür. Ancak, Usul ve Esaslar'ın 6/8'inci maddesi-

139 Danıştay yapı kullanma izni bulunan yapıda gerçekleştirilen imara aykırılıklar nedeniyle suyun kesilmesini şu şekilde hukuka aykırı bulmuştur: “(İ)mar mevzuatına uygun olarak inşa edilmeyen, bu nedenle de yapı kullanma izni belgesi alınmayan yapılarda yaşanmasının önüne geçilmesi, bu sayede tüm yapıların imara uygun olarak inşaa edilmesi amaçlanmıştır. Ancak maddede belirtilen yaptırımlar yapı kullanma izni belgesi henüz alınmamış yapılar için geçerlidir. Yapı kullanma izin belgesi alınmış olan bir yapıda daha sonra ruhsat ve eki projesine aykırılıklar yapılabileceği de açıktır. Bu gibi durumlarda İmar Kanunu'nun 32. ve devamı maddelerinde öngörülen yaptırımlar uygulanır. Ancak yapı kullanma izin belgesi alınmak suretiyle iskan edilen bir yapıda ruhsat ve eklerine aykırı olarak değişiklik yapılması nedeniyle yapının suyunun kesilmesi hem maddenin amaç ve kapsamına hem de temel insan haklarına aykırılık teşkil eder”. Danıştay 6.D., 14.03.2008 tarih, E.2007/9678 – K.2008/1744.

140 R.G.:T.10.08.2005, S.25902. Bkz. Madde 5, 18, EK-1. Bu hususta ayrıca bkz. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği.

141 Madde 184/3: “Yapı kullanma izni alınmamış binalarda herhangi bir sınai faaliyetin icrasına müsaade eden kişi iki yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır”.

ne göre, “Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda işyeri açma ve çalışma ruhsatı yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın verilir”. Şu halde, yapı kayıt belgesinin yapı kullanma izni niteliğinin bir yansıması olarak ifade edilebilecek Usul ve Esaslar’ın 6/8’inci maddesi gereğince, yapı kayıt belgesi alınmış yapılar için işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilmesi için ayrıca yapı kullanma izni aranmayacaktır.

#### **D. Cins Değişikliği ve Kat Mülkiyeti Tesis Edilebilmesi**

Yapı kayıt belgesinin alınması, yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın yapıda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilmesi imkanını da beraberinde getirmektedir. Geçici Madde 16/5’e göre, “(y)apı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, Yapı Kayıt Belgesi ile maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması ve imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edilmesi halinde yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilir. Bu durumda, ikinci fıkrada belirtilen bedelin iki katı ödenir”.

Usul ve Esaslar 6/4’üncü maddesinde ise, kullanım maksadı değişiklikleri de dahil olmak üzere tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi yapılabilmesi -isabetli olarak- belli şartlara bağlanmıştır<sup>142</sup>. Mevzuat dikkatle incelendiğinde Usul ve Esaslar’da öngörülen şartların; bir kısmının (b<sup>143</sup> ve ç bentleri) Kat Mülkiyeti Kanunu’nda kat mülkiyeti kurulması için istenen belgeler olduğu<sup>144</sup>; diğer kısmının beyan üzerine alınan yapı kayıt belgesi ile proje uyumunun sağlanmasına yönelik olduğu (d bendi); geri kalanın, tapuya tescil edilecek yapının, kamu hizmetini sekteye uğratmaması için, imar mevzuatı gereğince umumi hizmet

142 Ruhsatsız ve/veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılarda tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi yapılabilmesi için;

“a) Yapı Kayıt Belgesi,

b) Mevcut yapının veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı ve yapı maliklerini de gösteren ve mimar tarafından yapılan ve ana gayrimenkulün yapı maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak imzalanmış ve elektronik ortamda Tapu Müdürlüğüne ibraz edilen proje,

c) İmar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edildiğine ilişkin ilgili belediyesinden alınan belge,

ç) Bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran yapı maliki veya malikleri tarafından imzalanmış yönetim planı,

d) Yapı Kayıt Belgesi ile zemin ve mimari proje uyumunu gösteren ve tescil sayfasını da içeren özel harita mühendislik büroları veya Lisanslı Harita Kadastro Büroları (LİHKAB) tarafından düzenlenmiş olan zemin tespit tutanağı” aranmaktadır.

143 Kat mülkiyeti kurulması için Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 12/a bendinde istenilen yapı kullanma izninin yerini; yapı kayıt belgesi almaktadır.

alanlarına<sup>145</sup> ilişkin yükümlülüğünü yerine getirmesini temin etmek amacıyla getirildiği (c bendi) görülmektedir. Usul ve Esaslar'da yalnızca cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi yapılabilmesi için şartlar öngörülmemiş; ayrıca bu işlemlere ilişkin usul de belirlenmiştir<sup>146</sup>.

Usul ve Esaslar, (b) bendinde projeyi hazırlayan mimarlar ile (d) bendinde belirtilen zemin tespit tutanağını hazırlayan mühendisleri<sup>147</sup>, bu belgelerin içeriklerinin doğruluğundan yapı malikleri ile birlikte sorumlu tutmaktadır. Bu sayede zemin tespit tutanağı, kadastro müdürlüğü tarafından sadece kağıt üzerinden denetlenmekle yetinilecek ve tescil için ilgili tapu müdürlüğüne gönderilecektir.

### E. Eksik İnşaatların Tamamlanması

Usul ve Esaslar'ın 6/6'ncı maddesine göre, "(i)nsaat halindeki yapılarda 31/12/2017 tarihi itibari ile bitmiş olan kısımlar için ilave inşaat alanı ihdas etmemek şartı ile Yapı Kayıt Belgesi verilir ve Yapı Kayıt Belgesi verilen kısımların eksik inşaat işleri tamamlanabilir". Ancak bu inşaatın hangi aşamada olması gerektiği yönünde herhangi bir şart belirlenmemiştir. Bu anlamda İmar Barışı Kanunu, "temel inşaatı tamamlanmış veya sömel betonları<sup>148</sup> dökülmüş olmak" şeklinde bir şart öngören, 2981 Sayılı İmar Affı Kanunu'dan<sup>149</sup> ayrılmaktadır.

Bu durumda, temeli atılmış bir bina ya da beton zemin üzerine tuğla duvar

144 Kat Mülkiyeti Kanunu, Madde 12: "Kat mülkiyetinin kurulması için, anagayrimenkulün kat mülkiyetine çevrilmesi hususunda o gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının aşağıda yazılı belgeler ile birlikte tapu idaresinde istemde bulunması gerekir:

a) Anagayrimenkulde, yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak onaylanan ve elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilen mimarî proje ile yapı kullanma izin belgesi.

b) Bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre 28'inci maddedeki esaslar çerçevesinde hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran malik veya malikler tarafından imzalanmış bir yönetim plânı."

145 Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Madde 4/1-kkkk: "Umumi hizmet alanı: Millî Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta öğretim kurumları ile yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri, karakol, pazar yeri, semt spor alanı gibi kamusal hizmete ayrılan alanları, (...) ifade eder.

Kalabalık, 3194 sayılı Kanun'un 18/3'üncü maddesinde yer alan, "Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Millî Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta-öğretim kurumları, yol, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden" şeklindeki hükümden umumi hizmet alanları çıkarmaktadır. Yazar, aynı Kanun'un 15'inci maddesini de bu şekilde yorumlamanın mümkün olduğunu ifade etmektedir. Kalabalık, *İmar Barışı*, s. 118-119.

örülmüş yapı için yapı kayıt belgesi verilmesi mümkün olabilecektir<sup>150</sup>; bu nitelikteki yapılar, -hazineye ait taşınmazların devri gibi- yapı kayıt belgesinin sonuçlarını doğurmaya imkan tanyacaktır.

Ancak, bu nitelikteki yapıların inşası konusunda “ilave inşaat alanı ihdas etmemek” koşulu getirilmiştir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin<sup>151</sup> 4/1 maddesinde yapı inşaat alanı, “(ı)şıklıklar ve avlular hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkmalar ile binadaki ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen bütün katlarının alanı” olarak tanımlanmıştır. Şu halde, yapı kayıt belgesi verildikten sonra, bu nitelikte bir alan artışı olmaksızın yapıda bulunan eksik inşaat işleri tamamlanabilecektir. Ancak tamamlanmamış yapılar için alınan yapı kayıt belgesi, kat yükseltmek, çıkma yapmak gibi yapıda alan yaratacak nitelikte inşai faaliyete olanak tanımamaktadır.

### F. Yıkım Kararı ve Para Cezalarının İptali ile Devam Eden Uyuşmazlıklara Etkisi

Yapı kayıt belgesi alınmasının en önemli sonuçlarından birisi de, daha önce alınmış yıkım kararları ile para cezalarının iptali sonucunu doğurmasıdır. Geçici Madde 16/4'e göre, “Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir”.

146 Buna göre, yukarıda yer alan belgelerle birlikte, “kadastro müdürlüğüne müracaatta bulunulur. Bu fıkranın (b) bendinde belirtilen projeyi hazırlayan mimar ile (d) bendinde belirtilen zemin tespit tutanağını hazırlayan mühendisler bu belgelerin içeriklerinin doğruluğundan yapı malikleri ile birlikte hukuken sorumludur. Bu sorumluluk gereğince kadastro müdürlüğü tarafından resen zemin tespit tutanağının sadece büro kontrolleri yapılmakla yetinilerek tescil için ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir ve daha evvel Yapı Kayıt Belgesi için ödenen meblağ kadar bir bedelin genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere Hazine ve Maliye Bakanlığının merkez muhasebe birimi hesabına yatırılmasından sonra ilgili tapu müdürlüğüne ilgili vergi dairesi müdürlüğüne ibraz edilmek üzere, Yapı Kayıt Belgesine konu yapıya (Mahalle/Sokak/Bina No-Ada/Parsel/Pafta No) ve söz konusu yapıdaki bağımsız bölümler veya sair tesisler ile maliklerine ait bilgileri içeren bir yazı düzenlenerek başvuru sahibine verilir ve ilgili vergi dairesince söz konusu yapıya ilişkin olarak cins değişikliği harcının tahsil edilmesi üzerine tapu müdürlüğüne belirtilen işlemler yapılır”.

147 Lisanslı Harita ve Kadastro Mühendislik Bürolar ile Serbest Kadastro Mühendislik ve Müşavirlik Büroları tarafından gerçekleştirilecek işlemler hakkında bkz. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı'nın 2018/8 No'lu Genelgesi. [https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/2018-8\\_nolu\\_genelge\\_o.pdf](https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/2018-8_nolu_genelge_o.pdf). (08.11.2018).

148 Sömel beton, “binanın esas yükünü toprağa aktaran ilk beton” olarak tanımlanmaktadır. Neşer Kızıl Erkelli, “2981 Sayılı İmar Affı Kanunu ve Bu Kanuna Dayanılarak Kurulan Yeminli Özel Teknik Büroların Faaliyeti”, *İHİD*, Cilt 4, Sayı 1-3, 1983, s. 75 dn.4.

149 Bu hususta bkz. Madde 8. ve 15.

150 Uygulamada, inşaat yapılmak amacıyla kazılmış çukur için yapı kayıt belgesi alındığına şahit olunmuştur.

151 R.G.: T.03.07.2017, S.30113.



Hukuki niteliği gereği yapı kayıt belgesi, yukarıda da ifade edildiği üzere, ruhsatsız yapılar ile yapıda var olan ruhsat ve eklerine aykırılıkları imar mevzuatına uygun hale getirmektedir. Bu nitelik, alınmış olan Yapı Kayıt Belgesi'nin hukuki etkisi dolayısıyla yıkılıp yeniden yapılanaya ya da kentsel dönüşüm kapsamında yenilenene kadar yapının muhafazası imkanını tanımaktadır.

Bunun yanı sıra kanun koyucu, yapı kayıt belgesine, geriye etkili olarak, daha önce verilmiş yıkım ve idari para cezalarını 'af' fonksiyonu da yüklemiştir. Böylece Yapı Kayıt Belgesi, hem taşınmazda bulunan ruhsat ve eklerine aykırılıkların ilk etapta mevcut şekliyle korunmasını sağlamakta hem de bu ruhsat ve eklerine aykırılıklar için tesis edilen idari para cezası ve yıkım kararları ile bu aykırılıklara bağlı olarak gerçekleştirilen mühür vb. uygulamaların kendiliğinden hükümsüz kalması sonucunu doğurmaktadır.

Burada iki husus üzerinde ayrıca durulması gerekmektedir. Bunlardan ilki, 3194 sayılı Kanun dışındaki mevzuat gereğince verilen idari para cezası ve yıkım kararlarının da iptali söz konusu olacak mıdır? Örneğin, 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'na göre verilen bir imar para cezası ve yıkım kararı<sup>152</sup>, yapı kayıt belgesi alınması sonucunda iptal edilecek midir?<sup>153</sup> Her ne kadar maddenin lafzında "*bu kanuna göre*" ifadesi yer almaktaysa de; burada kanunun amacı ve yapı kayıt belgesinin hukuki niteliğinden hareketle bir sonuca ulaşmak daha doğru olacaktır. Geçici Madde 16/3'e göre, "*Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yöneliktir*". Yine, Kanun'un 1'inci fıkrasında, maddenin amacı, "*imar barışının sağlanması*" olarak belirlenmiştir. Öte yandan yapı kayıt belgesinin hukuki niteliği gereği belge, yapıyı mevcut şekliyle imar mevzuatına uygun hale getirmektedir. Şu halde, Kanun'un yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek alanlar içerisinde saymadığı ve bu nedenle Kanun'a uygun şekilde yapı kayıt belgesi alınmış bir yapı hakkında daha önce başka kanunlar uyarınca tesis edilmiş para cezası ve yıkım kararlarının iptal edilmeyeceğini söylemek; hem İmar Barışı Kanunu'nun amacına, hem yapı kayıt belgesinin hukuki niteliğine hem de eşitlik ilkesine ay-

152 Bkz. 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu, Madde 13, 18.

153 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanın Geçici 16'ncı madde kapsamında yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek alanlar içerisinde sayıldığı düşünüldüğünde, bu Kanun'un örnek niteliği taşımadığı düşünülebilecektir. Ancak ekli krodide gösterilen öngörünüm bölgesi sınırının aşağı çekilmesi neticesinde bu durumda yer alan taşınmazların sayısının hiç de az olmayacağı söylenebilir. Bu hususta bkz. Plan ve Bütçe Komisyonunda 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nun öngörünümüne dahil bölümünün yararlanamaması hükmü getirilmişti. Ancak genel kurulda yapılan değişikliklerle barıştan yararlanamayacak alan miktarı 8 bin 500 hektardan 4 bin 564 hektara indirildi". <http://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/bogazdaki-9-mahalle-ile-imar-barisi-40834821>. (18.08.2018).

kırı bir yorum olacaktır<sup>154</sup>. Zira, hukuka uygun şekilde yapı kayıt belgesi alınmış taşınmazlardan, hakkında 3194 sayılı Kanun uyarınca yaptırım kararı tesis edilmiş yapılar ile diğer kanunlar uyarınca yaptırım kararı tesis edilmiş yapılar arasında imar kamu düzenine uygunluk/aykırılık noktasında herhangi bir fark bulunmamaktadır. Kanun koyucunun İmar Barışı Kanunu'yla amaçladığı husus, bu nitelikteki yapıların Kanun'da öngörülen şartları sağlaması koşuluyla kayıt altına alınması ve muhafaza edilmesidir. Bu nedenle, hukuka uygun şekilde yapı kayıt belgesi alınmış bir yapı hakkında diğer kanunlar uyarınca tesis edilen imar para cezası ve yıkım kararlarının da iptali gerekecektir.

Üzerinde durulması gereken ikinci husus ise, İmar Barışı Kanunu'nun devam eden davalara etkisinin ne olacağıdır. Yukarıda aktarılan kanun koyucunun amacı ve yapı kayıt belgesinin hukuki niteliği birlikte düşünüldüğünde, hukuka uygun şekilde alınmış yapı kayıt belgesinin, yapı hakkında tesis edilen para cezası ve yıkım kararlarına karşı açılmış ve halihazırda devam eden davaların konusuz kalması<sup>155</sup> sonucunu beraberinde getireceğini söylemek yanlış olmayacaktır.

Nitekim Danıştay da 'karar verilmesine yer olmadığı' kararı verilebilmesi için dava yoluyla elde edilmek istenen hukuki yarara ulaşılmasını aramaktadır<sup>156</sup>. Yapı maliki, yapı kayıt belgesi almak suretiyle, yapı hakkında tesis edilen para cezası ve yıkım kararlarına karşı açmış olduğu davalardan elde etmek istediği hukuki sonuca ulaşmaktadır. Bu nedenle devam eden davalara ilişkin olarak 'ka-

154 Benzer bir yorum için bkz. "7 Şubat 2003 tarih ve 25033 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 4811 sayılı Vergi Barışı Kanununun 20'nci maddesinin 2'nci fıkrasında; bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılan ödemeler ile 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 48'inci maddesine göre tahsil edilen tecil faizlerinin bu Kanun hükümlerine dayanılarak ret ve iadesinin yapılamayacağı; ancak, bu Kanunun 3'üncü maddesinin uygulanmasına ilişkin olarak dava konusu olan tarhiyatlara karşılık bu Kanunun yürürlük tarihinden önce ödeme yapılmış olması halinde, ödenen bu tutarların vergi mahkemesinde devam eden davalar için bu maddeden yararlanılmak üzere yapılan başvurular ile vergi mahkemesince verilmiş terkin kararları üzerine nakden ya da mahsuben iade edilebileceği hükme bağlanmıştır.

Her ne kadar, yukarıda sözü edilen yasa hükmünde, 4811 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılan ödemelerle ilgili olarak yalnızca bu Kanunun 3'üncü maddesine göndermede bulunulmuş ise de; aynı Kanunun 1'inci maddesinin 1'inci fıkrasının (d) bendinde, bu Kanun hükümlerinin, "Devlete ait olup gümrük idareleri tarafından alınan ve bu Kanunun ilgili bölümlerinde geçen bazı gümrük vergileri, para cezaları ve gecikme zamları, hakkında uygulanır." şeklinde yer alan düzenleme uyarınca, anılan madde hükmünün gümrük vergileri hakkında da uygulanması gerekmektedir. Esasen; Kanun koyucu'nun 213 sayılı Vergi Usul Kanununun kapsamında bulunan vergi, resim, harç ve benzeri mali yükümlerinin mükellefleri için tanıdığı bir durumdan, gümrük vergisi mükelleflerini yararlandırmak istemediği gibi bir sonuca ulaşılması, Kanun koyucu'nun 4811 sayılı Kanunu yürürlüğe koyarken gütmüş bulunduğu genel amaç ve Anayasanın eşitlik ilkeleri karşısında olanaklı değildir". Danıştay 7.D.,14.10.2004 tarih, E.2004/89 – K.2004/2442.

155 Bu hususta bkz. F.Ebru Gündüz, *İdari Davalarda Ehliyet ve Husumet*, Yetkin Yay., Ankara, 2016, s. 170-178.

rar verilmesine yer olmadığı' kararının verilmesi gerekmektedir.

Nitekim Anayasa Mahkemesi de, ruhsat ve eklerine aykırılık nedeniyle tesis edilen işlemlere karşı yapı malikleri tarafından açılmış ve devam etmekte olan davalar açısından, yapı kayıt belgesi alınmasını “tüketilmesi gereken başvuru yolu” olarak değerlendirmiş ve bu yola başvurulmadan bireysel başvuru yoluna gidilmesini “başvuru yolları tüketilmediği” gerekçesiyle kabul edilemez olarak nitelendirmiştir<sup>157</sup>. Aslında Yüksek Mahkeme, yapı maliklerinin bu yola başvurmaları halinde bireysel başvuru yoluyla elde etmek istedikleri hukuki yararı elde edebilecekken, başvurmadan -bireysel başvuru yoluna gitmelerinin 'bireysel başvuru yolunun ikincil niteliğine aykırı' olacağını ifade etmek suretiyle, yapı kayıt belgesi alınmasının mevcut uyumsuzlukları konusuz bırakacağını dolaylı olarak ortaya koymuştur.

### G. Taşınmazların Devrine Esas Teşkil Etmesi

Yapı kayıt belgesi alınmasının bir diğer önemli sonucu, Hazineye ve belediyeye ait arazi üzerine yapı inşa edenlere bu arazinin mülkiyetine devralma imkanı<sup>158</sup> sağlamasıdır. Bu sonuç, yapı kayıt belgesi alınmasının en netameli alanları arasında yer almaktadır. Kanun koyucu Geçici Madde 16'da<sup>159</sup>, yalnızca Hazine ve belediyeye ait taşınmazların devrine olanak tanımaktadır. Bu idareler dışında kalan kamu tüzel kişilerine ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş yapılar için yapı

156 “Görülmekte olan bir dava hakkında karar verilmemesi için belli koşullar gerekmektedir. İdari davaya konu olan idari işlemin idarece yeni bir işlemle geri alınması, kaldırılması, değiştirilmesi ve bu yolla davacının elde etmek istediği hukuki yararın bir şekilde elde edilmesi halinde, davanın konusunun kalmaması nedeniyle mahkemece dava hakkında karar verilmesine yer olmadığı kararı verilmesine bir engel bulunmamaktadır. Belirtilen durumların olmaması durumunda ise, idari işlem hukuk aleminde varlığını devam ettirmek suretiyle geçerliliğini koruyorsa, mahkemece tüm deliller değerlendirilerek bir karar verilmesi dava hakkı bakımından yerine getirilmesi gereken yargısal bir görevdir”. Danıştay 6.D., 24.09.2014 tarih, E.2013/8711 – K.2014/5615.

157 AYMK, 30.10.2018 tarih, Başvuru No: 2018/1275.

158 Bu imkan, bazı hallerde yükümlülük halini alabilecektir. Zira, yapı malikinin mülkiyeti devral(a) maması halinde ödemek durumunda kalacağı ecrimisil bedeli (bu hususta bkz. “Yapının Mevcut Haliyle Muhafaza Edilmesi ve Sınırı” başlığı.) yıllara sari olarak düşünüldüğünde, yapı malikini bu arazinin mülkiyetini devralma ya da yapı kayıt belgesini devretme zorunluluğuyla karşı karşıya bırakabilecektir.

159 Geçici Madde 16/7-8: “Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların, Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlar Bakanlığa tahsis edilir. Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. Bu durumda elde edilen gelirler bu maddenin ikinci fıkrasına göre genel bütçeye gelir kaydedilir. Ayrıca bu gelirler hakkında 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5'inci maddesinin beşinci fıkrası hükmü uygulanmaz.

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların belediyelere ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödenmek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan satılır”.

kayıt belgesi verilmesi yasaklanmamış; ancak bu taşınmazlarının devrine de olanak tanımamıştır.

Bunun yanı sıra kanun koyucu, Hazine ve belediyelere taşınmazların devri hususunda herhangi bir takdir yetkisi de vermemiştir<sup>160</sup>. Bu nedenle, Usul ve Esaslar'ın 7/4'üncü maddesinde yer alan “Belediyelerin özel mülkiyetinde olan taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olan yapılara Yapı Kayıt Belgesi verilebilir” cümlesinde geçen “verilebilir” ifadesi, idarenin takdir yetkisinin var olduğu şeklinde değil; bu nitelikteki taşınmazların dışında kalan belediye taşınmazları için yapı kayıt belgesi düzenlenemeyeceğini gösterdiği şekilde yorumlanmalıdır<sup>161</sup>. Şu halde, aşağıda yer verilecek genel ve özel şartların<sup>162</sup> gerçekleşmesi halinde taşınmazın devri gerçekleştirilmek durumundadır.

### 1. Taşınmazın Devri İçin Aranan Genel Şartlar

Taşınmazın devri için aranan genel şartlar, hem Hazineye hem de belediyeye ait taşınmazların devri için aranan ortak şartlardır. Bunlar: hak sahibinin talebi ile rayiç bedelin ödenmesi şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Aşağıda bu iki şart ayrı ayrı ele alınacaktır.

160 Aynı yönde bkz. “Yasa'nın (4706) 5. maddesinin altıncı fıkrasında, belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup, Maliye Bakanlığınca tespit edilecek alanlarda bulunan Hazineye ait taşınmazlardan, 31.12.2000 tarihinden önce üzerinde yapılanma olanların öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine satılmak ya da genel hükümlere göre değerlendirilmek üzere ilgili belediyelere bedelsiz olarak devredilmesi; bu şekilde devredilen taşınmazların belediyelerce öncelikle talepleri üzerine yapı sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine, rayiç bedel üzerinden doğrudan satılması esası benimsenmiştir.

Getirilen bu düzenleme, Yasa'nın amacıyla birlikte değerlendirildiğinde, ilgili belediyelere, kendilerine devredilen işgal edilmiş Hazine taşınmazları üzerinde serbest tasarruf yetkisi tanınmadığı; belediyelerin bu nitelikteki taşınmazları talepleri üzerine yapı sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine, rayiç bedel üzerinden, doğrudan satılmakla görevlendirildiği, diğer bir ifadeyle; taşınmazı talepte bulunan işgalciye satıp, satmamak konusunda ilgili belediyelere takdir yetkisinin tanınmadığı anlaşılmaktadır”. Danıştay 10.D., 21.05.2015 tarih, E.2013/3243 – K.2015/2459. (Lexpera) (11.11.2018).

161 “3194 sayılı Kanun'un geçici 16. maddesinde öngörülen başvuru koşulları bir bütün olarak değerlendirildiğinde (...) yetkili kurum ve kuruluşlarının takdir yetkisinin sadece objektif başvuru koşullarının yerine getirilip getirilmediğini denetlemekle sınırlı olduğu anlaşıldığından...” AYMK, 30.10.2018 tarih, Başvuru No: 2018/1275.

162 Bu şartlar, 2981 sayılı İmar Affı Kanunu'na nazaran oldukça sadeleştirilmiş; kanun koyucu mülkiyetin devrini kolaylaştırmıştır. 2981 sayılı İmar Affı Kanunu'nda öngörülen şartlar hakkında bkz. “Buna göre kanunda öngörülen usul ve koşullara uygunluğu saptananlara hak sahipliği ölçütüne dayalı olarak arsa veya hisse tahsis edilmekte ve gerekli düzenlemeler tamamlandıktan sonra da yapılmış olan tahsis esas alınarak idarece hak sahiplerine tapu verilmektedir.

Ancak tapu tahsis belgesi bir mülkiyet belgesi olmayıp yalnızca fiili kullanmayı belirleyen bir zilyetlik belgesidir. Bu nedenle ilgisine sadece kişisel hak sağlar ve bunun sonucunda sadece tahsis belgesinin varlığı mülkiyet hakkının kazanılmasına gerekçe olamaz. Tapu tahsis belgesi düzenlenmiş olsa bile kanunda öngörülen diğer şartların da oluşması gerekmektedir. Tahsis kapsamındaki yerin hak sahibi adına tescil edilebilmesi için;

### a. ‘Hak Sahibi’nin Talebi

Taşınmazın devri için öncelikle yapı kayıt belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin<sup>163</sup> talepleri gerekmektedir. Kanun koyucu burada yalnızca yapı kayıt belgesi sahibinin talebinden bahsetmemiş; onun kanuni ve akdi haleflerinin de talepte bulunabileceğini ifade etmiştir. Peki yapı kayıt belgesi sahiplerinin kanuni ve akdi haleflerinden kasıt kimlerdir?

Kanuni ve akdi halefin tespiti hususunun çalışmanın kapsamı dışında kaldığı ve borçlar hukukunun konusunu oluşturduğu düşünülebilir. Ancak bu kişilerin tespiti, “talepte bulunabilecek” kişilerin de tespiti sonucunu doğuracağından; mülkiyetin devrinden önceki aşamayı, yani idare hukukunun konusunu oluşturmaktadır. Nitekim Danıştay’a göre de, taşınmazın satışına ilişkin sözleşme imzalanana kadarki sürece ilişkin işlemler, idare hukukunun konusunu oluşturmaktadır<sup>164</sup>. Bu durum, taşınmazın devrinin herhangi bir süreyle sınırlandırılmadığı hususuyla birlikte düşünüldüğünde, taşınmazın devri için başvuru- rabilecek kişilerin tespitinin idare hukuku açısından önem arz etmesi anlamına gelmektedir. Bu nedenle kısaca akdi ve kanuni halefin kim olduğunun üzerinde durulması faydalı olacaktır.

“Halefiyet, kelime anlamı itibariyle, bir kimsenin yerine geçmeyi ifade et-

- 
- Hukuki yönden geçerliliğini koruyan bir tapu tahsis belgesinin bulunması,
  - Tahsise konu yerde 3194 sayılı Kanunun 18’inci maddesi uyarınca imar plâmi veya 3290 sayılı Kanun ile değişik 2981 sayılı Kanun uyarınca ıslah-imar plânlarının yapılmış olması,
  - İlgilisine, tapu tahsis belgesi gereğince bir başka yerden tahsis yapılmamış olması,
  - Tahsise konu yerin kamu hizmetine ayrılmamış ve imar plânına göre konut alanında kalmış olması,
  - Tahsise konu yer ile tescili istenilen taşınmazın aynı yer olup olmadığı ve taşınmazın niteliklerinin belirlenmesi amacıyla mahallinde uzman bilirkişiler aracılığı ile keşif yapılması,
  - Tahsise konu arsa bedelinin ödenmiş olması, ödenmemiş ise taşınmazın dava tarihindeki rayiç değerinin uzman bilirkişiler aracılığı ile saptanarak hükümden önce mahkeme veznesine veya belirlenecek tevdi mahalline depo edilmiş olması,
  - İmar parsellerinin oluşturulması sırasında, şuyulandırmaya tabi tutulan parselden 3290 sayılı Yasa ile değişik 2981 sayılı Yasanın 18’inci maddesinin b-c bendi uyarınca düzenleme ortaklık payı kesilip kesilmediğinin, kesilmiş ise uygulanan oran saptanmalıdır.

Yukarıda belirtilen koşullar doğrultusunda yapılacak inceleme sonucunda mahkemece, tescil isteğinin kabulü için yasal koşulların oluştuğu belirlenir ise 3290 sayılı Kanun ile değişik 2981 sayılı Kanun’un 10’üncü maddesinin C-2 bendi gereğince tahsise konu yerde uygulanan düzenleme ortaklık payının davacıyı da bağlayıcı nitelikte olduğu dikkate alınarak, tahsis miktarından bu oranda yapılacak indirimden sonra kalan miktarın tesciline karar verilmelidir”. Yargıtay HGK., 23.05.2018 tarih, E.2018/118 – K.2018/1112.

163 Benzer bir düzenleme için bkz. 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi İle Hazineye Ait Tarım Arazierinin Satışı Hakkında Kanun, Madde 6: “(1) 2/B alanlarında bulunan taşınmazlar hakkında bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce düzenlenen güncelleme listelerine veya kadastro tutanaklarına ya da kesinleşmiş mahkeme kararlarına göre oluştur-

meğdendir. Hukuki anlamda halefiyet, hak sahibi bir kimsenin yerine geçmektir. Daha açık bir ifade ile bir başkasının bir hakkına -veya bütün olarak mal varlığına- sahip olmak suretiyle o kimsenin yerine geçmektir. Halefiyet, hakkın süjesinin (hak sahibinin) değışmesini ifade eder<sup>165</sup>. İmar Barış Kanunu'nda yer alan 'halef' kavramını da bu şekilde yorumlamak gerekmektedir<sup>166</sup>. Temelindeki hukuki sebep ne olursa olsun, kanuni düzenlemeler (örn. miras) veya sözleşme<sup>167</sup> aracılığıyla hak sahibinin yerine geçen kişileri, halef olarak değerlendirmek mümkündür.

Bu kişilerin, mülkiyetin devri hususunda yapacağı başvuru ile bu başvurunun reddi işleminin sonuçları idare hukuku alanında doğmaktadır. Nitekim Uyuşmazlık Mahkemesi de, 2981 sayılı İmar Affı Kanunu uyarınca belediyenin mülkiyetinde görünen taşınmaza ilişkin tapudaki tescilin iptali ile tapu tahsis belgesi sahibi kişinin taşınmazı kendi adına tescili istemini konu edinen davanın idari yargıda görülmesi gerektiğine karar vermiştir<sup>168</sup>.

lan tapu kütüklerinin beyanlar hanesine göre; bu taşınmazların 31/12/2011 tarihinden önce kullanıcısı ve/veya üzerindeki muhdesatin sahibi olarak gösterilen kişilerden bu taşınmazları satın almak için süresi içerisinde idareye başvuran ve idarece tespit edilen satış bedelini itiraz ve dava konusu etmeksizin kabul edenler bu Kanuna göre hak sahibi sayılır. (...)

(10) Hak sahibi olunmasında kanuni halefiyet, hak sahibinin veya mirasçılarının bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra noter tarafından düzenlenecek muvafakatname vermeleri hâlinde ise akdi halefiyet hükümleri geçerlidir. Bu fıkraya göre noter tarafından düzenlenecek muvafakatnamelerden 2/7/1964 tarihli ve 492 sayılı Harçlar Kanunu hükümlerine göre elli Türk Lirası maktu noter harcı alınır”.

164 “İdare hukukunun uygulanmasından doğan uyuşmazlıklar idari yargının görevi alanını oluşturmaktadır. İdare hukuku kuralları içinde, kamu hizmetinin yürütülmesi amacıyla, kamu gücü kullanılarak tesis edilen idari işlemler ile aynı amaçla gerçekleştirilen idari eylemler ve idari sözleşmelerden doğan uyuşmazlıkların görüm ve çözümü idari yargının görev alanına girmektedir.

Bir sözleşmenin idari sözleşme sayılabilmesi için sürekli bir kamu hizmetinin görülmesi amacını taşıması, taraflardan birinin idare olması ve kamu hukukuna özgü, kamu hukukundan doğan şart ve hükümlerin sözleşmede yer alması zorunludur.

Öte yandan, taraflardan biri idare olmakla birlikte, tarafların özgür iradeleriyle imzalanan ve idari sözleşme niteliği taşımayan sözleşmelerin, imzalanmasından sonraki aşamalarda, sözleşmenin ifasından kaynaklanan, diğer bir ifadeyle, sözleşmenin gereklerinin gerektiği şekilde yerine getirilip getirilmediğine ilişkin olarak taraflar arasında çıkan uyuşmazlıkların özel hukuk hükümlerine göre adli yargı yerlerinde çözümleneceği de açıktır. (...)

İlgilinin, mülkiyeti Hazineye ait taşınmazın 4706 sayılı Yasa uyarınca kendisine satılması talebi üzerine, anılan Yasanın idareye yüklediği görev ve sorumlulukların yerine getirilerek taşınmazın ilgiliye satılmasına ilişkin sözleşmenin imzalanması aşamasına kadar ki süreçten kaynaklanan uyuşmazlıkların idari yargı mercilerince çözümlenmesi gerekeceği tartışmasıdır”. Danıştay 10.D., 26.02.2014 tarih, E.2013/5405 – K.2014/1193. Aynı yönde bkz. “Yukarıda yer alan mevzuat hükümlerinde anılan Kanun kapsamında yer alan taşınmazlarda bulunan geçekonduların nasıl tespit edileceği, tespit sonrasında ne tür işlemler yapılacağı açıklanmış, hak sahiplerince alınan tapu tahsis belgesinin sonradan tapuya dönüştürüleceği öngörülmüştür.

Uyuşmazlık konusu olayda, Mustafa Oturak ve Mecit Karagöl tarafından dava konusu

## b. Rayiç Bedelin Ödenmesi

Hazine ve belediyeye ait taşınmazların hak sahipleri tarafından devralınabilmesi için, taşınmazın rayiç bedelinin ödenmesi gerekmektedir. Burada ilk olarak şu sorular akla gelmektedir: Bu rayiç bedel kim tarafından ve nasıl belirlenecektir? Bedel belirlenirken, emlak vergisine esas belediye rayiç bedeli mi yoksa piyasa rayiç mi (gerçek rayiç bedel) baz alınacaktır? Bu belirlemeye karşı dava açmak mümkün müdür?

İlk sorudan başlamak gerekirse, Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilen yapılar için yapı kayıt belgesi alınması halinde taşınmaz Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na devredileceği için, taşınmazın bedeli Bakanlık tarafından tespit edilecektir. Usul ve Esaslar'ın 7/1'inci maddesine göre de, "*Rayiç bedel Bakanlıkça tespit edilir veya ettirilir*". Bu suretle yapılacak satışlarda satış bedeli, en az yüzde onu peşin ödemek üzere beş yıla kadar taksitlendirilebilir. Taksit tutarlarına ödeme tarihine kadar kanunî faiz oranının yarası uygulanır".

*taşınmazda gecekondusu bulunması nedeniyle hak sahibi olarak tespitler yapıldığı, anılan tespitler sonrasında adlarına tapu tahsis belgesi düzenlendiği, 17.04.2002 tarihinde davacı tarafından taşınmaz satış vaadi sözleşmesiyle adına tapu tahsis belgesi düzenlenen Mustafa Oturak'tan satın alındığı, davalı idarece ise söz konusu taşınmazın Mecit Karagöl'e satışının gerçekleştirilerek belirtilen şahıs adına tapu düzenlendiği görülmektedir.*

*Buna göre, dava konusu işlemlerin taşınmazın bedeli ile ilgili uyumsuzluktan kaynaklanmadığı gibi Medeni Kanun hükümleri uyarınca yapılan bir tapu kaydının iptaline veya tapu verilmesine de ilişkin olmadığı 2981 sayılı Kanun çerçevesinde hukuken değerlendirilmesi gereken uyumsuzluğun çözümünün idari yargının görev alanına girdiği anlaşıldığından, aksi yöndeki İdare Mahkemesi kararında hukuki isabet bulunmamıştır". Danıştay 6.D.,29.06.2010 tarih, E.2008/8596 – K.2010/6862. (Lexpera) (11.11.2018).*

165 Haluk Nomer, "Halefiyet ile Rücu Hakkı Arasındaki İlişki, Özellikler Sosyal Sigortalar ile Özel Sigortaların Rücu Hakları Bakımından Halefiyetin Rolü", *İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuası*, Cilt 55, Sayı 3, 1997, s. 243.

166 Alacağın devrinin halefiyetten farklı olduğu; alacağın akdi bir işlemle üçüncü kişiye geçirilmesi halinde halefiyetin değil, alacağın devrinin söz konusu olacağı hakkında bkz. Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 23. Baskı, Yetkin Yay., Ankara, 2018, s. 1262.

167 Danıştay da, hazineye ait taşınmazı satın alma hakkını devralan şirket akdi halef olarak nitelendirmiştir. 8.Dairenin kararı şu şekildedir: "*Olayda, dava konusu taşınmazın doğrudan davacı şirkete satışına ilişkin alınmış bir Belediye Meclis kararı bulunmadığı, Belediye Meclisince kendisine satılmasına karar verilen başka bir şirketten noter kanalıyla düzenlenen muvafakatname ile taşınmaza ilişkin hakları devralan şirketten yine Noter kanalı ile bu hakkı devraldığı, ayrıca davacı şirketin dosyaya sunulan 6292 sayılı Yasa uyarınca dava konusu taşınmazın tarafına doğrudan satışı için bila tarih ve sayılı başvurusunun bulunduğu dikkate alındığında, uyumsuzluğun çözümü için akdi halef olduğu anlaşılan davacı şirketin söz konusu taşınmazı 6292 sayılı Yasa uyarınca doğrudan satın alma hakkının bulunup bulunmadığının tespiti gerekmektedir.*

*Bu bakımdan, her ne kadar dava konusu işlem, sonucu itibariyle tapu kaydında değişiklik yapılması sonucunu doğuracak nitelikte bir işlem ise de, söz konusu taşınmazın 6292 sayılı Yasa kapsamında davacı şirketin hak sahipliğinin tespitine yönelik idari nitelikte bir ön işlem olduğu açıktır.*

*Bu durumda, dava konusu taşınmazın davacı şirkete doğrudan satışı için 6292 sayılı Yasada*

Belediyeye ait taşınmazların satışı halinde ise bedel, belediye tüzel kişiliği tarafından belirlenecektir. Ancak belediyeye ait taşınmazların devrinde, taksit imkanı tanınmamıştır. Halbuki Kanun'da her iki taşınmaz türü için de taksit imkanına ilişkin hüküm getirilmemiştir; bu husus idarenin düzenlemesine bırakılmıştır. Usul ve Esaslar'ın 7'inci maddesinde Belediyeye ait taşınmazları satın almak isteyen yapı kayıt belgesi sahibine bu imkanın tanınmaması, eşitlik ilkesine aykırı olarak değerlendirilebilecektir. Her ne kadar, taşınmazın mülkiyeti farklı tüzel kişilere ait olsa da; yapı kayıt belgesinin verilmiş amacı ve hukuki niteliği, yapının Hazine'ye ya da belediyeye ait taşınmaz üzerine inşa edilmiş olmasına göre farklılık göstermemektedir. Dolayısıyla idareye ait taşınmazlar üzerine yapı inşa eden yapı kayıt belgesi sahibi yapı maliklerinin aynı hukuki statü içerisinde olduğu kabul edilmeli; belediyeye ait taşınmaz üzerine yapı inşa eden yapı kayıt belgesi sahiplerinin de taksit imkanından faydalanması gerektiği söylenmelidir.

Peki bu belirleme neye göre yapılacaktır? Kanun'da bu belirlemenin ne şekilde yapılacağına ilişkin hüküm bulunmamaktadır. Bu nedenle, idare tarafından oluşturulacak komisyonlar tarafından hesaplanacak gerçek (piyasa) rayiç

---

*öngörülen şartları taşıyıp taşımadığının idari yargı yerince değerlendirilmesi gerektiğinden, uyuşmazlığın görünüş ve çözümünün idari yargıya ait olduğu ve davanın görev yönünden reddine dair kararda hukuki isabet bulunmadığı sonucuna varılmıştır". Danıştay 8.D., 12.05.2015 tarih, E.2015/955 – K.2015/4496. (Lexpera) (14.11.2018). Aynı yönde bkz. "Davalı vekili, hak sahiplerine tahsis edilen arsa ve konutlardan 15.05.1987 tarihinden sonra noterler vasıtasıyla düzenlenen harici satış ve satış vaadi sözleşmelerinin geçersiz olduğunu bu nedenle davanın reddini savunmuştur. (...)*

*Uygulamada kısaca, İmar Affı Kanunu olarak bilinen 2981 sayılı Kanun imar ve gecekondular mevzuatına aykırı olarak inşaa edilmiş ve inşa halindeki yapı maliklerini hedeflemiştir. Başka bir anlatımla, kanunda yazılanlar dışındaki kişilerin İmar Affı Kanununa dayanarak istemde bulunma olanakları yoktur. Ne var ki, 3290 sayılı Kanun ile bazı maddeleri değiştirilen ve bazı maddeler eklenen 2981 sayılı Kanunun Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 25. maddesi, kanun kapsamında kalan kişilere yapılan tahsisin bunlar tarafından üçüncü kişilere temlikine imkan tanımıştır. Ancak bu gibi durumlarda da tahsis sahiplerinden devralan kişilerin 2981 sayılı Kanundan yararlanıp yararlanamayacağı hususunun araştırılması gerekir. 2981 sayılı Kanunun 13/a hükmüne göre, arsa tahsis edilecek kimselerin kendisinin veya eşinin veya reşit olmayan çocuğunun oturduğu belediye ve mücavir alan sınırları içinde ev yapmaya müsait arsaya veya bir eve veya apartmanın bağımsız bir bölümüne veya bir bölümü işyeri olarak kullanılan bir yapıya sahip bulunmaması zorunludur.*

*Bu ilkeler ışığında somut olaya bakıldığında; davacıların eski 754 ada 3 parsel sayılı taşınmazda 137,60 m2 işgal alanlı tek katlı gecekonduların sahibi ...'e 24.04.1986 tarihli tapu tahsis belgesiyle tahsis edilen taşınmaz.... Noterliğinin 13.06.1989 tarihli ve.... yevmiye numaralı satış vaadi sözleşmesi ile satın aldıkları anlaşılmaktadır. Bu durumda geçerli bir tapu tahsis belgesine dayanarak tapu iptali ve tescil isteyen davacıların, 2981 sayılı kanundan 13/a maddesi gereğine yararlanma şartlarını taşıyıp taşımadıkları araştırıldıktan sonra davacıların talebi hakkında Dairemizin yukarıda belirtilen ilkeleri doğrultusunda gerekli inceleme ve araştırma yapılarak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yerinde olmayan gerekçeyle davanın reddi doğru görülmemiştir". Yargıtay 14.HD., 14.03.2016 tarih, E.2015/12280 – K.2016/3219. (Lexpera) (14.11.2018).*



üzerinden taşınmazın devri işlemleri gerçekleştirilmelidir. Nitekim Danıştay da, 4706 sayılı Kanun döneminde verdiği bir kararında, rayiç bedelin güncel bedel olması gerektiğini; hatta mahkeme kararı ile satışın gerçekleşeceği zaman aralığının uzun olması halinde mahkemece belirlenecek bedele göre dahi satışın yapılamayacağını ifade etmiştir<sup>169</sup>.

Gerçekten de daha önceki imar affi kanunları döneminde de taşınmazın bedeli, idarece kurulmuş komisyonlar aracılığıyla tespit edilen piyasa rayici esas alınarak belirlenmiş<sup>170</sup>; bu bedelin piyasa rayicinden düşük tespiti halinde ise kamu zararının ortaya çıktığı gerekçesiyle komisyon üyelerinin sorumluluğuna gidilmiştir<sup>171</sup>.

Öte yandan, taşınmazın yüzölçümü büyük olmakla birlikte üzerindeki yapının küçük bir alanı kaplaması halinde, yapının bulunduğu alan ifraz edilerek, ifrazın mümkün olmaması durumunda ise taşınmaz hisseli olarak satılacaktır (Usul ve Esaslar, Madde 7/2).

İdare tarafından tespit edilecek bedelin gerçek bedeli aşacak nitelikte belirlenmesi halinde ise, bu belirlemeye karşı da idari yargıda dava açılacaktır.

168 “Yasa’da öngörülen usul ve koşullara uygunluğu saptananlara hak sahipliği ölçütüne dayalı olarak arsa veya hisse tahsis edilmekte ve gerekli düzenlemeler tamamlandıktan sonra da, yapılmış olan tahsis esas alınarak idarece hak sahiplerine tapu verilmektedir.

2981 sayılı Yasa hükümlerine göre, idarenin hak sahiplerine “tapu vermek” ya da 10. maddesinin b bendinde belirtildiği gibi hak sahibi olmadıkları anlaşılmalara verilmiş olan “tapuları resen iptal etmek” şeklindeki bu yetkilerini idari nitelik taşıyan uygulama işlemlerinin doğrudan bir sonucu olarak kullanması ve ayrıca bu şekilde kurulan mülkiyet, Medeni Kanun hükümleri dışında ve özel bir kanun hükmü gereğince idari tescile dayandığı gibi tapuya yapılan tescilin de, bu idari işlemin icrası niteliğinde olması karşısında, uyumsuzluğun sözü edilen uygulama işlemlerinin dayanağı olan yasal düzenleme çerçevesinde çözümlenmesi gerekeceği açıktır.

Dava dosyasının incelenmesinden; davacı vekilinin, müvekkilinin üzerinde gecekondusunun bulunduğu taşınmaz için 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun ile 2981 sayılı Kanunun bazı Maddelerinin Değiştirilmesi ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesi Hakkında 3290 sayılı Kanunun aradığı tüm koşulların yerine getirildiğini; anılan Yasa uyarınca tapu tahsis belgesi verilmesine karşın, adına tescil edilmemesi nedeniyle taşınmazın Belediye adına olan tapusunun iptal edilerek müvekkili adına tescili istemiyle bakılan davayı açtığı anlaşılmıştır.

Bu duruma göre, davacının taşınmaz üzerindeki iddiası, gayrimenkul mülkiyetinin iktisap yollarına ilişkin Medeni Kanun hükümlerine değil, 2981 sayılı Yasa’da öngörülen hak sahipliği esasına dayandığı, hak sahipliğinin tespiti ve geri alınmasının idari usul ve esaslar çerçevesinde belirlendiği göz önüne alındığında, uyumsuzluğa konu işlemin tesis edildiği ve davanın açıldığı tarih itibarıyla yürürlükte bulunan 2981 sayılı Yasa’ya dayanılarak açılan tapu iptali ve tescil davasının görüş ve çözümü idari yargı yerinin görevine girmektedir”. Uyuşmazlık Mahkemesi (Hukuk), 30.11.2015 tarih, E.2015/759 – K.2015/776. (Lexpera) (18.11.2018). Aynı yönde bkz. Uyuşmazlık Mahkemesi (Hukuk), 26.10.2015 tarih, E.2015/663 – K.2015/686. (Lexpera) (18.11.2018). “Bu durumda; dava konusu işlemin, İstanbul İli, Bahçelievler İlçesi, A1 Mevkii, 4 pafta, 1297 parsel sayılı Hazineye ait taşınmazın rayiç bedelinin belirlenerek 4706 ve 4707 sayılı Kanun hükümleri uyarınca satışı talebinin reddine ilişkin olduğu hususu göz önüne alınarak,

Nitekim gerek Uyuşmazlık Mahkemesi<sup>172</sup> gerekse Danıştay<sup>173</sup>, bedel tespit işleminin idari yargıda dava konusu edilebilir nitelikte bir işlem olduğuna karar vermişlerdir. Sözleşmenin imzalanmasından sonraki aşamada ortaya çıkan uyuşmazlıkların görüm ve çözüm yeri ise adli yargıdır<sup>174</sup>.

Bedelin belirlenmesinden sonra, Geçici 16'ncı madde kapsamında Bakanlıkça ya da ilgili belediyece yapılacak satış işlemleri, tapu müdürlüğünde resmi senet düzenlenmek suretiyle gerçekleştirilecek; işlem sonrasında taşınmazın beyanlar hanesine, yapılan satış işleminin Geçici 16.madde kapsamında gerçekleştirildiği yazılacaktır. (2018/8 No'lu Genelge<sup>175</sup>)

## 2. Taşınmazın Devri İçin Aranılan Özel Şartlar

Hazine ve belediyeye ait taşınmazların devri hususunda, Kanun'da olmayan ve/fakat Usul ve Esaslar'la getirilen bazı hükümler dolayısıyla özel şartların varlığından bahsedilebilecektir. Aşağıda belediye ve Hazineye ait taşınmazlar için öngörülen bu özel şartlar incelenecektir.

*davanın bu çerçevede değerlendirilmesi suretiyle yeniden karar verilmesi gerektiğinden, (...)"*.  
Danıştay 14.D., 13.03.2013 tarih, E.2011/7628 – K.2013/1765. (Lexpera) (18.11.2018).

169 *"Yasa hükmünde, Hazineye ait olup da ilgili belediyelere bedelsiz olarak devredilen taşınmazların, belediyece öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanunî veya akdi haleflerine rayiç bedel üzerinden doğrudan satılacağı kurala bağlanmıştır. Bir başka ifade taşınmazın satış tarihi itibarıyla belediyece belirlenecek rayiç (güncel) bedel üzerinden yapı sahiplerine, bunların kanunî veya akdi haleflerine satılabilmesine olanak tanınmıştır. (...)*

*Yasa hükmüne göre, belediyenin satış tarihi itibarıyla belirlediği rayiç bedel üzerinden taşınmazı davacıya satmakla yükümlü olduğu dikkate alındığında, uyuşmazlık konusu taşınmazın kıymet takdirinin yapıldığı 2.3.2011 tarihi itibarıyla Mahkeme kararı ile belirlenen bedel ile davacıya satılmasına yasal olanak bulunmamaktadır. Bir başka ifade ile Mahkemece bilirkişi incelemesi yaptırılmak suretiyle belirlenen bedel, 2.3.2011 tarihi itibarıyla taşınmazın rayiç bedeli olup, bu tarihten sonra taşınmazın davacıya satılması halinde geçerli olabilecek bir bedel değildir. Dolayısı ile davalı belediyece, 02.03.2011 tarihinden sonraki bir tarihte yapılacak satışta, Mahkemece belirlenen bedelde güncelleme yapılabilir (...)* Davacının, satış tarihi itibarıyla belediyece belirlenen rayiç bedeli ödeyerek taşınmazı satın almasından sonra, satış bedelinin fahiş olduğu iddiasıyla 2577 sayılı Yasanın 12. maddesi hükümlerine göre uğramış olduğu zararın tazmini istemiyle dava açabilmesi mümkündür". Danıştay 10.D., 23.09.2014 tarih, E.2014/1509 – K. 2014/5397. (Lexpera) (20.11.2018).

170 *"(İ)harece kurulan Komisyon tarafından kamu gücüne dayanılarak ve tek yanlı olarak tesis edilen değer tespiti işleminin..."*. Uyuşmazlık Mahkemesi, 04.02.2013 tarih, E.2012/70 – K.2013/167 (Lexpera) (23.11.2018).

171 Bu nitelikte bir uyuşmazlık için bkz. Uyuşmazlık Mahkemesi (Hukuk), 01.06.2015 tarih, E.2015/375 – K.2015/387. (Lexpera) (23.11.2018).

172 *"(İ)harece kurulan Komisyon tarafından kamu gücüne dayanılarak ve tek yanlı olarak tesis edilen değer tespiti işleminin, kesin ve yürütülmesi zorunlu bir idari işlem niteliğini taşıdığı ve bu işlemin, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2/1-a. maddesinde yer verilen "idari işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı menfaatleri ihlâl edilenler tarafından açılan iptal davası" kapsamında bulunduğu açık olduğundan; bu işlemin yargısal denetiminin idari yargı yerlerinde yapılacağı açıktır"*. Uyuşmazlık Mahkemesi (Hukuk), 04.02.2013 tarih, E.2012/70 – K.2013/167 (Lexpera) (23.11.2018).

### a. Hazineye Ait Taşınmazlar İçin Aranan Özel Şart: Özel Kanunlar Kapsamında Kalmama

3194 sayılı İmar Kanunu Geçici Madde 16'da, hazineye ait araziler üzerine inşa edilen ve yapı kayıt belgesi alınan taşınmazların satışı için, hak sahibinin talebi ve rayiç bedelin ödenmesinden başka bir şart öngörülmediği yukarıda ifade edilmişti. Ancak Kanun'da yer almamasına karşın, Usul ve Esaslar'da, "Hazineye ait taşınmazlardan özel kanunları kapsamında kalan ve bu özel kanunlara göre değerlendirilmesi gerekenler dışında kalanlar"ın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na devredileceği ve sonrasında satılabileceği düzenlenmiştir<sup>176</sup>. Peki, "özel kanunları kapsamında kalan ve bu özel kanunlara göre değerlendirilmesi gereken taşınmazlar" ifadesinden anlaşılması gereken nedir? Bu ifade, yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek yeni bir alan mı ortaya çıkarmaktadır?

İkinci sorudan başlamak gerekirse, kanun koyucu yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek alanları Geçici 16'ncı Madde'de saymıştır<sup>177</sup>. Daha önce de ifade

173 "Dava dosyasının incelenmesinden; dava konusu işlemlerle, davacıların zilyetliğinde bulunan İstanbul İli, A1 Mahallesi'ndeki 38 pafta, 30 ada, 166 parsel sayılı taşınmazın, 4706 sayılı Yasanın 5. maddesi uyarınca, belediye encümeni kararıyla belirlenen miktar karşılığında davacılara satışının kararlaştırıldığı; davacılar tarafından belirlenen bedelin fahiş olduğundan bahisle anılan işlemin iptali istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Bu durumda, yukarıya aktarılan 4706 sayılı Yasanın 5. maddesi uyarınca tesis edilen, kamu gücüne dayalı, tek taraflı, idare hukuku alanında hukuki sonuç doğuran işlemlerden kaynaklanan uyumsuzluğun görüm ve çözümünde idari yargının yetkili olduğunda tartışma bulunmamaktadır". Danıştay 10.D., 21.03.2013 tarih, E.2009/8950 – K.2013/2488. (Lexpera) (25.11.2018) "Bu bağlamda, ilgili belediyelerin taşınmazların satış bedelini belirlemek biçimindeki işlemleri, belediyenin üzerinde tam tasarrufta bulunduğu taşınmazın satışa davet niteliğinde bir irade açıklaması değil, aksine, kamu gücüne dayanan, tek yanlı irade açıklaması yoluyla kesin ve yürütülmesi zorunlu hukuksal etkiler doğuran idari işlemler niteliğinde olduğundan, bu işlemlerin iptali istemiyle açılan davaların görüm ve çözümünde idari yargı düzeninin görevli olduğunda bir tereddüt bulunmamaktadır". Danıştay 10.D., 21.05.2015 tarih, E.2013/3243 – K.2015/2459. (Lexpera) (25.11.2018).

174 "Dava, Mülkiyeti Hazineye ait iken 4706 sayılı Kanun'un 5. Maddesi uyarınca davacıya satış yapılmak üzere Küçükçekmece Belediye Başkanlığı'na devredildikten sonra, davacıya taksitli satış işlemi yapılan taşınmazın, davacının satış sözleşmesiyle taahhütte bulunduğu ödeme planında öngörülen sürede satış bedelini ödememesi nedeniyle, satış işleminin iptal edilerek, taşınmazın Hazine adına tescilinin sağlanması ve satış bedelinin %10' u mahsup edilerek geriye kalan 45.255.-TL' nin faizsiz olarak davacıya ödenmesine ilişkin İstanbul Defterdarlığı Avrupa Yakası Milli Emlak Müdürlüğü'nün 16/05/2012 tarih ve 030906 sayılı işlemi ile Küçükçekmece Belediye Başkanlığı'nın 28/05/2012 tarih ve 3500-512430 sayılı işleminin iptali istemiyle açılmıştır. (...)

Bu durumda, satış sözleşmesinin gereklerinin yerine getirilmediğinden bahisle satışın iptaline ilişkin uyumsuzluğun, özel hukuk hükümlerine göre adli yargı mercilerince çözümlenmesi gerektiğinden, idare mahkemesince davanın görev yönünden reddine karar verilmesi gerekirken, işin esasını incelemek suretiyle karar verilmesinde hukuki isabet görülmemiştir". Danıştay 10.D., 26.02.2014 tarih, E.2013/5405 – K.2014/1193. (Lexpera) (25.11.2018).

175 [https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/2018-8\\_nolu\\_genelge\\_o.pdf](https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/2018-8_nolu_genelge_o.pdf). (08.11.2018).

176 Madde 7/1: "Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş

edildiği üzere, söz konusu kanun hükümlerinin mefhum-u muhalifinden, sayılan alanlar dışında kalan taşınmazlar üzerine inşa edilen yapılar için yapı kayıt belgesi düzenlenebileceği sonucu çıkmaktadır. Nitekim, Usul ve Esaslar'ın "Yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek yapılar" başlıklı 8'inci maddesi içerisinde de "özel kanunları kapsamında kalan ve bu özel kanunlara göre değerlendirilmesi gereken taşınmazlar" şeklinde bir kategori oluşturulmamıştır. Bu nedenle Usul ve Esaslar'ın 7'inci maddesinde yer alan ifadenin, Hazineye ait olmakla birlikte özel kanunları kapsamında kalan ve bu özel kanunlara göre değerlendirilmesi gereken taşınmazlar üzerine inşa edilen yapılar için yapı kayıt belgesi düzenlenmesini engellemediği; hükmün bu amaçla ihdas edilmediği kabul edilmelidir. Aksi yorum, bu nitelikteki taşınmazlar üzerine inşa edilmiş yapılar için alınmış yapı kayıt belgesinin, "Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiği" gibi bir sonucu doğurmakta ve belge sahibinin hukuki ve cezai sorumluluğunu gündeme getirebilmektedir<sup>178</sup>. Bu ifadenin, bu nitelikteki taşınmazlar üzerine inşa edilen yapılar için alınan yapı kayıt belgesinin, mülkiyetin devrine olanak sağlamayacağı göstermek amacıyla ihdas edildiği söylenebilecektir. Aslında söz konusu hüküm dikkatle incelendiğinde, devre engel teşkil eden kuralın Usul ve Esaslar değil; bu taşınmazların satışı önleyen özel kanun hükümlerinin olduğu görülecektir. Bu da bizi yukarıda cevaplanması gerektiği ifade edilen, "özel kanunları kapsamında kalan ve bu özel kanunlara göre değerlendirilmesi gereken taşınmazlar"ın neler olduğu sorusuna yöneltmektedir.

*olması halinde, bu taşınmazlardan özel kanunları kapsamında kalan ve bu özel kanunlara göre değerlendirilmesi gerekenler dışında kalanlar Bakanlığa tahsis edilir. Tahsis işleminden sonra, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bu taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır".*

177 Bu hususta bkz. "Yapının Yapı Kayıt Belgesi Düzenlenemeyecek Yerlerde İnşa Edilmemiş Olması" başlığı.

178 Usul ve Esaslar, Madde 8/2: "Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir, bu belgenin sağlamış olduğu haklar geri alınır, Yapı Kayıt Belgesi bedeli olarak yatırılmış olan bedel iade edilmez ve belge düzenlenmesi safhasında yalan beyanda bulunan müracaat sahibi hakkında 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 206 ncı maddesi uyarınca suç duyurusunda bulunulur".

179 "Anayasa'nın bu emredici kuralı nedeniyle yasakoyucunun, bu alanların kullanıcılarına veya başkalarına, hatta orman içi köyler halkına satılmasını veya bu amaçla devredilmesi ni sağlayacak bir düzenleme yapması olanaklı değildir". (...)

*Bu nedenle, Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin satışı ve bu amaçla devri olanağını getiren dava konusu kural Anayasa'nın 169. ve 170. maddelerine aykırıdır. İptali gerekir".* Anayasa Mahkemesi, 23.01.2002 tarih, E.2001/382 – K.2002/21.

180 Aydın Güllan, *Kamu Mallarından Yararlanma Usullerinin Tabii Olduğu Hukuki Rejim*, Alfa Yay., İstanbul, 1999, s. 123-124.

181 "...Aslında mülkiyet düzenine bağlı bulunmayan bir nesnede mülkiyetin devri de söz konusu olamaz...". Anayasa Mahkemesi, 16.2.1965 tarih, E. 1963/126 - K. 1965/7.

Bu taşınmazlar içerisine, bir Anayasa hükmüyle kamu malı statüsü kazanmış mallar evleviyetle girecektir. Zira bu nitelikteki kurallar, kanun koyucuyu da bağlamakta; kanun koyucu, mülkiyetin devrine ilişkin hüküm ihtiva eden kanunlarda bu malları ayrı tutmak zorunda kalmaktadır. Bu nedenle, bu niteliği haiz taşınmazların satışı söz konusu olamayacaktır. Örneğin kıyılar (Anayasa, Madde 43), ormanlar<sup>179</sup> (Anayasa, Madde 169) ve tabii servetler (Anayasa, Madde 168) anayasa koyucunun iradesiyle kamu malı vasfını kazanmıştır<sup>180</sup>. Bu mallar, özel mülkiyete dahi konu olamamaktadır. Dolayısıyla özel mülkiyete dahi konu olamayan bu malların devredilebileceği söylemek mümkün değildir<sup>181</sup>. Bu taşınmazlar söz konusu niteliği haiz olduğu müddetçe, kamu mülkiyetinin devredilemezliği ilkesi gereği, üçüncü kişilerin iyi niyeti de korunmayacaktır<sup>182</sup>.

Bu şekilde anayasal korumaya sahip olmamakla birlikte; özel yasal düzenlemelerle mülkiyet rejimi öngörülmuş Hazineye ait taşınmazlar da bulunmaktadır<sup>183</sup>. Kamu mallarına ilişkin mevzuatın dağınık olması, bu nitelikteki taşınmazların her birinin tespiti ile ayrı ayrı irdelenmesini güçleştirmekle beraber; böyle bir irdemeye gerek de bulunmamaktadır. Burada öncelikle şu tespit yapılmalıdır: Bu taşınmazların devri için anayasal bir engel bulunmamaktadır.

Dolayısıyla cevaplanması gereken soru şu olacaktır: Bu taşınmazların devri hususunda, yapı kayıt belgesi alınmasına ve sonrasında taşınmazın satışına imkan tanıyan ‘sonraki kanun’ konumundaki “İmar Barışı Kanunu” mu dikkate alınacak, yoksa söz konusu taşınmazlara ait hukuki rejimi belirleyen ‘özel kanun’

182 Nur Kaman, “Kamu Malları”, *İdare Hukuku*, Ed.: Turan Yıldırım, 7. Baskı, On İki Levha Yay., İstanbul, 2018, s. 272.

183 Hazineye ait olmakla beraber mülkiyeti devredilemeyeceği düzenlenen taşınmazlar, 313 Sıra No’lu Milli Emlak Genel Tebliği’nde (R.G.: T.29.08.2007, S.26628) “satılamayacak taşınmazlar” başlığı altında şu şekilde sayılmıştır: “II. SATILAMAYACAK TAŞINMAZLAR

(1) Satışı mümkün olmayan taşınmazlar aşağıda belirtilmiştir.

- a) Kamu hizmetlerine tahsisli bulunan taşınmazlar,
- b) Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup tescili mümkün olmayan taşınmazlar,
- c) 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanununa göre kıyıda kalan yerler,
- ç) 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olup, Kültür ve Turizm Bakanlığınca satılması uygun görülmeyen taşınmazlar,
- d) 9/8/1983 tarihli ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu uyarınca milli park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanları içinde kalması nedeniyle Çevre ve Orman Bakanlığınca tahsisli gereken taşınmazlar,
- e) 22/11/1984 tarihli ve 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanununa göre uygulama alanı ilan edilen bölgelerde kalan ve Tarım Reformu Genel Müdürlüğüne satışı uygun görülmeyen taşınmazlar,
- f) 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında kalıp Genelkurmay Başkanlığınca satılması uygun görülmeyen taşınmazlar,
- g) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar ile

niteliğindeki mevzuat mı baz alınacaktır?<sup>184</sup> Bu sorunun cevabını vermek kolay değildir. Burada sonraki genel kanun ile önceki özel kanun arasında bir tercihte bulunmak gerekmektedir. Bu tercih konusunda pozitif hukukun bir düzenlemesi bulunmamaktadır. Doktrindeki daha ağır basan görüşün, önceki tarihli özel kanunun, sonraki tarihli genel kanunla yürürlükten kaldırılamayacağı yönünde olduğu ifade edilmektedir<sup>185</sup>.

Şu halde, ister mülkiyet rejimi dışında kalsın isterse özel yasal düzenlemeler çerçevesinde devri yasaklanmış bulunsun, Hazineye ait bu nitelikteki taşınmazlar üzerine inşa edilen yapılar için alınan yapı kayıt belgesinin, mülkiyetin devri imkanı tanımadığı söylenebilecektir. Bu taşınmazlar üzerinde yapılaşmaya engel yasal düzenlemelerin varlığı halinde ise yapı kayıt belgesi, zilyetliğin muhafazasına da imkan tanıyamayacaktır<sup>186</sup>. Bu durumda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16'ncı maddesi uyarınca alınan yapı kayıt belgesinin iptali gerekecektir. Ancak bu ihtimalde, Kanun'da yapı kayıt belgesi alınmayacak taşınmazlar arasında sayılmayan bu araziler için ödenen yapı kayıt belgesi bedelinin iadesi ile yapı kayıt belgesi sahiplerinin Usul ve Esaslar'ın 8/2'inci maddesi uyarınca hukuki ve cezai sorumluluktan muaf tutulması hakkaniyet gereğidir. Zira, kişilere, karmaşık mevzuat hükümlerini incelemek suretiyle, İmar Barışı Kanunu ile Usul ve Esaslar'da açıkça yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek yapılar arasında

17/10/1983 tarih ve 2924 sayılı Kanun gereğince Çevre ve Orman Bakanlığı emrine geçen taşınmazlar,

ğ) 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında kalması nedeniyle Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsisi gereken taşınmazlar (Hazineye ait olmayanlarla tevhit şartı olanlar ile Hazinesinin hissedar olduğu taşınmazlar hariç),

h) 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna göre tapu tahsis belgesi verilen taşınmazlar,

ı) 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun kapsamında kalması nedeniyle Bayındırlık ve İskan Bakanlığına tahsisi gereken taşınmazlar,

i) 25/2/1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar,

j) Teferruğ yoluyla edinilen ve edinme tarihinden itibaren bir yıl geçmemiş taşınmazlar,

k) Kamulaştırma yoluyla edinilip 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 23 üncü maddesinde yazılı süresi dolmamış taşınmazlar,

l) Özel kanun hükümleri gereği kamu kurum ve kuruluşlarına tahsisi, devri, terki ve kullanım hakkı verilmesi gereken taşınmazlar,

m) Elbirliği halindeki mülkiyet durumu paylı mülkiyete dönüştürülmemiş taşınmazlar,

n) İmar planlarında bir kamu hizmeti için ayrılmış olan taşınmazlar (ilgili idare tarafından bu hizmette kullanılmayacağı belirtilen taşınmazlar hariç),

o) Kısmi satın alma talebi olan ancak, ifrazı Hazine lehine olmayan taşınmazlar,"

184 Gözler, bu hükümlerin özel-genel niteliğinin nispi; tespitin de oldukça güç olduğunu ifade etmektedir. Yazar, bu niteliğin tespiti için şu kriterleri önermektedir: "(1) Uygulama alanı

sayılmayan bu taşınmazların özel mülkiyete konu olamayacak veya mülkiyeti devredilemeyecek taşınmazlar arasında yer alıp almadığını tespit etme ödevi yüklemek hakkaniyete aykırı olacaktır.

### **b. Belediyeye Ait Taşınmazlar İçin Aranılan Özel Şart: Belediyenin Özel Mülkiyetinde Olma**

Geçici 16'ncı maddede, belediyeye ait taşınmazlar üzerine yapı inşa eden yapı kayıt belgesi sahibi ile onun kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine, taşınmazın devredileceği kurala bağlanmıştır. Usul ve Esaslar'ın 7/4'üncü maddesinde bu devrin gerçekleşebilmesi, hatta yapı kayıt belgesi verilebilmesi için ek bir şart öngörülmüştür: Belediyenin özel mülkiyetinde olma.

Usul ve Esaslar'ın 7/4'üncü maddesine göre, *“Belediyelerin özel mülkiyetinde olan taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olan yapılara Yapı Kayıt Belgesi verilebilir”*. Daha önce de ifade edildiği üzere, burada geçen “verilebilir” ifadesi, idarenin takdir yetkisinin var olduğu şeklinde yorumlanamayacaktır. Zira kanun koyucu, genel şartların varlığı halinde belediyeye ait taşınmazların devri hususunda idareye bir takdir yetkisi tanımamıştır. Bu nedenle söz konusu düzenlemenin, belediyenin özel mülkiyeti dışında kalan taşınmazlarının devrini önlemek amacıyla getirildiği kabul edilmelidir. Peki bu kabul, düzenlemeyi hukuka uygun hale getirmeye yetecek midir? Bu sorunun cevabını vermeden önce, “belediyenin özel

---

daha geniş olan hüküm genel hüküm, daha dar olan ise özel hükümdür. Özel hüküm tek bir durum veya olaya uygulanabilirken, genel hüküm birden fazla durum veya olaya uygulanır. (2) Söz konusu hüküm (örneğin A hükmü) olmasaydı, o durum veya olaya bir başka hüküm (örneğin B hükmü) uygulanabiliyor ise, ikinci hüküm (B hükmü) genel hüküm, birinci hüküm (A hükmü) özel hükümdür”. Kemal Gözler, *Yorum İlkeleri*, s. 67. [www.anayasa.gen.tr/yorum-ilkeleri.pdf](http://www.anayasa.gen.tr/yorum-ilkeleri.pdf), (02.11.2018).

185 Gözler, *Yorum...*, s. 69.

186 *“Şikâyetçinin devlet orman sınırları içindeki taşınmazı satış vaadi sözleşmesi ile satın alması, tapu siciline kayıtlı mülkiyetini iktisap etmesi sonucunu doğurmayacağı gibi, taşınmazda tasarrufla bulunması 3091 sayılı Kanun uyarınca korunması gereken bir zilyetlik de kazandırmayacaktır”*. Danıştay 10. D., 06.04.1994 tarih, E. 1992/3368 - K. 1994/1464.

187 Bu hususta ayrıntılı bilgi için bkz. Gülün, s.30 vd. Kamunun özel mallarını tespit etmeye yaracak kriterlerin bulunmadığı; bu malların, kamu malından hareketle yapılacak bir olumsuz tasnif neticesinde belirlendiği ifade edilmektedir. Kamu malı-kamunun özel malı ayrımının kesin bir kriterinin bulunmadığı düşünüldüğünde, bu malların tespitinin ne kadar zor -hatta imkansız- olduğu sonucu karşımıza çıkmaktadır. Gülün, bu ayrım için önerilen kriterlerin -kamu hizmetine tahsis edilme kriteri dahil- yetersiz olduğunu ifade etmektedir. Gülün, s. 30-31. Bu nedenle belediyelerin özel mülkiyetinde olan taşınmazların tespiti sorunu önemli bir sorun olarak karşımızda durmakta; bu sorun, yapı kayıt belgesi sahiplerinin belediyelerin keyfi uygulamalarıyla karşı karşıya kalma tehlikesini beraberinde getirmektedir.

188 Karahanoğulları, s.87.

189 Yücel Oğurlu, *İdare Hukukunda Kazanılmış Haklara Saygı ve Haklı Beklenti Sorunu*, Seçkin Yay., Ankara, 2003, s. 28.

190 Aynı yönde bkz. *“...Dosyanın incelenmesinden, davalı idarece davacıya imar affı başvuru*

mülkiyetinde olan taşınmazlar”dan kastın ne olduğu üzerinde kısaca durulması gerekmektedir.

Belediyenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazdan kastın, kamu malı teorisi açısından ‘kamunun özel malı’ olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır. Bu nedenle kamunun özel malları konusundaki açıklamalar, bu kategoride yer alan belediye taşınmazları için de geçerli olacaktır<sup>187</sup>. Burada asıl üzerinde durulması gereken Kanun’da öngörülme bu sınırlamanın Usul ve Esaslar’la getirilip getirilemeyeceğidir. Zira bu düzenlemeyle Kanun’da öngörülme bir sınırlama idarenin düzenlemesiyle getirilmiş durumdadır. Bilindiği üzere, idarenin yasadaki kuralın anlamını daraltma, genişletme veya sapma sonucunu doğuran düzenlemeleri yasa aykırılık olarak değerlendirilmektedir<sup>188</sup>. Bu düzenlemeyle Kanun’da öngörülme bir sınırlama düzenleyici işlemle getirilmiş; yapı kayıt belgesi alınabilecek taşınmazlar Kanun’a aykırı şekilde sınırlanmıştır. Bir diğer ifadeyle, Geçici 16’ncı madde kapsamında hak sahibi olabilecek kişiler, Usul ve Esaslar’a göre hak sahibi olma hakkını yitirmektedirler. Dolayısıyla Usul ve Esaslar’ın bu maddesinin normlar hiyerarşisine aykırılık taşıdığı söylenebilecektir. Bu da söz konusu hükmün hukuka aykırı olarak değerlendirilmesi sonucunu beraberinde getirecektir.

### VIII. Yapı Kayıt Belgesinin İptali

Yapı maliki tarafından alınan yapı kayıt belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Hukuka uygun olarak alınmış bir yapı kayıt belgesi, yapının yıkım ya da kentsel dönüşüm uygulama-

*sunda bulunduğu gözetilerek sosyal konut tahsis edildiği, söz konusu taşınmazın ise 1/1000 ölçekli D-100 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planında resmi kurum alanında kaldığı anlaşılmaktadır.*

*Bu durumda, imar planında öngörülen kullanım amacı doğrultusunda davacının söz konusu taşınmazı konut olarak kullanmasının mümkün olmaması ve davacıya kazanılmış hakkı gözetilerek farklı bir yerden tahsis yapılması karşısında, ...”. Danıştay 6.D., 22.03.2010 tarih, E.2008/1440 – K.2010/2865. (Lexpera) (30.11.2018) “...(D)avacının “tapu tahsis belgesi” sahibi olduğu dolayısıyla kazanılmış hakkının bulunduğu...”. Danıştay 14.D., 28.04.2016 tarih, E.2014/9192 – K.2016/3578. Naklen, İstanbul BİM (5.İDD), 23.05.2017 tarih, E.2016/906 – K.2017/740. (Lexpera) (30.11.2018).*

191 Bu hallerde, yapı ruhsatı ve/veya yapı kullanma izni bulunmayan veya cins değişikliği yapılan taşınmazlar için tapu kaydında değişiklik söz konusu olacaktır. Bu nedenle, yapı kayıt belgesi alındıktan sonra ortaya çıkabilecek hukuka aykırı durumların iyi niyetli üçüncü kişilere olumsuz etki etmesi mümkündür. Zira iyi niyetli üçüncü kişi tapu kaydına güvenerek hareket edecektir. Dolayısıyla, bu olumsuz etkinin ve idarenin sorumluluğunun doğmasını önleme adına, bu işlemlerin gerçekleştirilmesi Usul ve Esaslar ile Bakanlık Genelgesinde daha sıkı kurallara bağlanmıştır. Bu hususta bkz. Usul ve Esaslar, Madde 6/4, Çevre Şehircilik Bakanlığı’nın 2018/8 Sayılı “3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesi (İmar Barışı) Uyarınca Yapılacak Olan İşlemler” konulu genelge. İdarenin hukuka aykırı idari işlemi, düzgün bir şekilde geri alması halinde de sorumluluğunun söz konusu olabileceğine ilişkin bkz. Tan, s. 141 – 145.

192 Bu hususta bkz. “Yapı Kayıt Belgesi Vermeye Yetkili Makam” başlığı.



sına kadar mevcut şekliyle kullanımı yönünde hak sahibi için bir kazanılmış hak olarak kabul edilecektir. Kazanılmış hak, “doğumu anında hukuka uygun olarak tamamlanmış ve böylece kişiye özgü, lehte sonuçlar doğurmuş, daha sonra mevzuat değişikliği ya da işlemin geri alınması gibi nedenlere rağmen, hukuk düzenince korunması gereken haktır”. İşte yapı kayıt belgesi de, hukuka uygun olarak alınması halinde, İmar Barışı Kanunu ile Usul ve Esaslar’da gösterilen tüm sonuçları doğuracak; Kanun’un öngördüğü zamana kadar yapı maliki ile onun kanuni ve akdi halefleri için kazanılmış hak olarak değerlendirilecektir<sup>190</sup>.

Yapı kayıt belgesi düzenlenen yapıların yıkılması ya da kentsel dönüşüm uygulanması durumunda ise yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanacaktır. Yapı kayıt belgesinin verilmesi şartlarına ilişkin hukuka aykırı biri durumun tespiti halinde yapı kayıt belgesi iptal edilebilecektir. Yapı kayıt belgesinin alınmasında, -tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi halleri dışında<sup>191</sup> - yapı malikinin beyanının yeterli olması -kasten ya da sehven- aykırılık ihtimalini daha da arttırmaktadır.

Her ne kadar iptal işleminin kim tarafından gerçekleştirileceği mevzuatta düzenlenmemişse de; yetkide paralellik ilkesi gereğince yapı kayıt belgesi vermeye yetkili makamın<sup>192</sup> belgeyi iptal edebileceği söylenecektir<sup>193</sup>.

Bu iptal, idari işlemle gerçekleştirilebileceği gibi<sup>194</sup>, yapı kayıt belgesinin alınması sebebiyle menfaati ihlal edilenler<sup>195</sup> tarafından belgeye karşı açılacak bir iptal davası neticesinde de ortaya çıkabilecektir. Ancak yapı kayıt belgesi sahiplerinin belgenin iptalini sağlayabilecekleri bir yol mevzuatta öngörülmemiştir<sup>196</sup>.

193 Bahtiyar Akyılmaz, Murat Sezginer, Cemil Kaya, *Türk İdare Hukuku*, 9. Baskı, Savaş Yay., Ankara, 2018, s. 436.

194 Usul ve Esaslar’ın 10/1’inci maddesine göre, “Yapı Kayıt Belgesi verilmesine ilişkin iş ve işlemler Bakanlık tarafından denetlenir”. Bu denetimin ne şekilde gerçekleştirileceği hususunda Usul ve Esaslar’da düzenleme bulunmamaktadır. Bu denetimlerin, şikayet üzerine veya Bakanlık tarafından gerçekleştirilecek olağan denetimler şeklinde icra edileceğini söylemek yanlış olmayacaktır.

195 Menfaati ihlal edilenler, her somut durumda farklılık gösterebilecektir. Bu kişilere örnek olarak şunlar verilebilir: Yapı kayıt belgesi bedeli ödemek istemeyen yapı maliklerinden birisi, manzarası kapanan komşu parseldeki yapı maliki veya yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek Hazineye ait taşınmaz üzerine inşa edilen yapı için faaliyet alanına giren dernek, vakıf veya kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşu.

196 Belge sahiplerinin bu haktan vazgeçmelerinin anlamsız olacağı düşünülebilir. Ancak, kişilerin beyan üzerine aldıkları yapı kayıt belgesi bedelinin gerçekte beyan ettiklerinden çok fazla olduğunu, inşa ettikleri taşınmazın yapı kayıt belgesi alınmayacak yapılar içerisinde kaldığını veya Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa ettikleri ve/fakat bu taşınmazın mülkiyetini almaya mali imkanlarının yetmediği ve ecrimisil ödemek zorunda olduklarını, öğrendikleri zaman belgenin iptalini isteme ihtimalleri söz konusu olabilecektir. Bu ihtimalin gerçekleşmesi halinde, yapı kayıt belgesi sahibinin elinde tek bir imkan kalmaktadır: yapıyı yıkarak, enkazı kaldırmak.

Aşağıda yapı kayıt belgesinin iptali sebepleri, hukuki etkisi ile iptalinin ortaya çıkardığı sonuçlar ayrı başlıklar altında incelenecektir.

### A. İptal Sebepleri

Usul ve Esaslar'da yapı kayıt belgesinin iptalinin söz konusu olabilmesi için, iki hal düzenlenmiştir. İlki, yapı kayıt belgesi bedelinin eksik yatırılmasıdır. Ancak Usul ve Esaslar'da bu eksikliğin tespiti halinde, belge iptalinin önlenmesi için hak sahibine eksik bedeli tamamlaması imkanı tanınmaktadır. Bu tamamlama gerçekleşirse, duruma uygun yeni bir yapı kayıt belgesi düzenlenecektir. Bu bir düzeltme işlemidir<sup>197</sup>. “Düzeltilme işlemi, işlemdeki maddi veya hukuki hataların yerine doğrularının hem geçmişe hem de geleceğe yönelik olarak hukuk düzenine yerleştirilmesidir<sup>198</sup>”. Usul ve Esaslar'ın 10'uncu maddesine göre, “*Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmesi safhasında e-Devlet sistemi üzerinden veya kurum ve kuruluşlara yapılan müracaatta yalan beyanda bulunulması durumunda;*

*a) Yapı Kayıt Belgesi bedeli eksik olarak ödenmiş ise müracaat sahibince e-Devlet üzerinden gerekli düzeltme işlemi yapılması ve eksik olan meblağın ödenmesi sağlanarak, duruma uygun yeni Yapı Kayıt Belgesi düzenlenir. Eksik olan meblağın ilgisince ödenmemesi halinde verilmiş olan Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir, daha önce yatırılmış olan bedel iade edilmez ve yalan beyanda bulunan hakkında 5237 sayılı Kanunun 206'ncı maddesi uyarınca suç duyurusunda bulunulur*”. Görüldüğü üzere, eksik yatırılan bedelin tamamlanmaması halinde belge iptal edilecek ve daha önce yatırılmış olan bedel iade edilmeyecektir.

Yapı kayıt belgesinin iptal edileceği ikinci hal ise, yapı kayıt belgesinin, yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek alanlar üzerinde inşa edilmiş olmasıdır. Usul ve Esaslar'ın 8/2'inci maddesine göre, “*Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir, bu belgenin sağlamış olduğu haklar geri alınır, Yapı Kayıt Belgesi bedeli olarak yatırılmış olan bedel iade edilmez ve belge düzenlenmesi*

197 Bu düzeltme işlemi, fazla yatırılan meblağ için de öngörülmüştür. Bkz. Usul ve Esaslar, Madde 10/b.

198 Derya Deviner Erguvan, *İdari İşlemin Geriye Yürümezliği İlkesi ve Geri Alma İstisnası*, Adalet Yay., Ankara, 2017, s. 277. Yazar, düzeltme ve geri alma işlemlerinin geriye yürüme noktasında benzer olduğunu; ancak düzeltme işleminin aynı zamanda geleceğe de etkili olduğunu ve geri alma işleminin bir işlemi sonlandırma özelliğinin düzeltmede olmadığını ifade etmektedir. Erguvan, s. 280.

199 Bu hususta bkz. “Eksik İnşaatların Tamamlanması” başlığı.

200 R.G.: T.18.05.2018, S.30425.

201 Kişilerin 31.12.2017 tarihidен, İmar Barışı Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarihe kadar yaptıkları imalatları, İmar Barışı Kanunu'ndan faydalanma amacıyla yaptıklarını söylemek ve ispat etmek kolay değildir.

*safhasında yalan beyanda bulunan müracaat sahibi hakkında 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 206'ncı maddesi uyarınca suç duyurusunda bulunulur”.*

Hatırlanacağı üzere aynı maddenin 1'inci fıkrasında, yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek taşınmazlar sayılmıştı. Her ne kadar, bu hüküm sadece 8'inci maddede sayılan taşınmazlar üzerine inşa edilen yapıları kapsıyor gözükse de; İmar Barışı Kanunu'nun 'milat' olarak kabul ettiği 31.12.2017 tarihinden sonra yapılmış taşınmazları da bu kapsamda değerlendirmek gerekmektedir. Nitekim maddenin lafzında geçen, “*Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar*” ifadesi, öngörülen tarihten sonra yapılan yapıları da ihtiva edecek niteliktedir.

Peki, 31.12.2017 tarihi itibarıyla ‘yapı kayıt belgesi düzenlenebilecek yapılar’ içerisinde yer almakla beraber, bu tarihten sonra yapılan imalatlar sebebiyle bu kapsama giren yapılar için verilmiş bir yapı kayıt belgesi iptal mi edilecektir, yoksa düzeltilecek midir? Zira, Usul ve Esaslar'ın 6/6'ncı maddesine göre, “*İnşaat halindeki yapılarda 31/12/2017 tarihi itibarı ile bitmiş olan kısımlar için ilave inşaat alanı ihdas etmemek şartı ile Yapı Kayıt Belgesi verilir ve Yapı Kayıt Belgesi verilen kısımların eksik inşaat işleri tamamlanabilir*”. Görüldüğü üzere, inşaat halindeki bir yapı için de yapı kayıt belgesi verilebilmektedir<sup>199</sup>. Bu nitelikte bir yapı için yapı kayıt belgesi düzenlenmesi önünde bir engel yoktur. Ancak 31.12.2017 tarihinde inşaat halinde bulunan bir yapı, bu tarihten sonra tamamlanarak, tamamlanmış haliyle yapı kayıt belgesine konu edilmesi durumunda ne şekilde hareket edilecektir? Tespitindeki güçlük bir yana bırakılacak olursa, burada ikili bir ayırım yapmak gerekmektedir.

Şayet yapı maliki yapıyı, 31.12.2017 tarihi ile İmar Barışı Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarih<sup>200</sup> arasında tamamlamışsa; yapı malikinin söz konusu imalatları iyi niyetli olarak gerçekleştirdiği kabul edilmeli<sup>201</sup> ve yapı kayıt belgesi, yapının 31.12.2017 tarihindeki durumuna göre yeniden düzenlenerek, yapı malikinin yapıyı bu tarihteki hale getirmesi yönünde kendisine makul bir süre tanınmalıdır<sup>202</sup>. Bu sürede yapı eski haline dönüştürülürse, fazla ödenen yapı kayıt belgesi

<sup>202</sup> Bu uygulamanın, belgenin yargı kararıyla iptal edilmesi ihtimalinde de yapılmasına engel yoktur. İdare, yargı karar kararı doğrultusunda işlem tesis ederken, belgeyi iptal ederek, kişiye -yukarıda yer verilen şartları gerçekleştirmesi halinde- düzeltilmiş halini verebilecektir. Bu yönde bir Danıştay kararı için bkz. “...*davalı idarece geri alınan hatalı işlemin oluşturulmasında, davacıya yüklenilecek herhangi bir kusur bulunmadığı göz önüne alınarak, yetkili belediyeden ruhsat alınması amacıyla, davacıya makul bir süre tanınması, bu süre içerisindeki gelişmelere göre bir işlem oluşturulması gerekmektedir. Ruhsatın alınması için belli bir süre verilmeden, işyerinin doğrudan çalışmaktan alıkonulması, idarelerde olması gereken güven ve tutarlılık ilkelerini yanı sıra, iyiniyet ilkesine de aykırı bulunduğundan, davanın reddeden idare mahkemesi kararında hukuka aykırılık görülmemiştir*”. Danıştay 8.D., 03.03.1999 tarih, E.1996/3197 – K.1999/907.

bedeli de malike iade edilmeli; aksi halde yapı kayıt belgesi iptal edilerek, ödenen yapı kayıt belgesi bedeli geri verilmemelidir.

Eğer yapı, İmar Barışı Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarihten sonra tamamlanmış ya da inşaatı devam edilmişse nasıl hareket edilecektir? Burada yapı malikinin kötü niyetli olarak hareket ettiği ve yapının 31.12.2017 tarihindeki durumundan farklı bir hali için yapı kayıt belgesi başvurusunda bulunduğu için ortada “Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapı” olduğu kabul edilmelidir. Artık bu noktada yapı malikinin yalan beyanından bahsedilmeli ve yapı kayıt belgesi iptal edilerek; yapı kayıt belgesi bedelinin iadesi gündeme gelmemelidir.

Yukarıda sayılan haller dışında, yapı kayıt belgesi alınması şartlarını yerine getirmeksizin veya bu şartlara aykırı olarak yapı kayıt belgesi sahibi olan kişilerin de, -tespiti halinde- yapı kayıt belgelerinin iptali ile yapı kayıt belgesi bedellerinin iade edilmemesi gerekmektedir. Nitekim Danıştay da, 2981 sayılı İmar Affı Kanunu döneminde, hak sahibi olmamalarına karşın başvuru yapmak suretiyle tapu tahsis belgesi alan kişiler için bu belgenin kazanılmış hak bahsetmeyeceğini ve kişilerin bu belgenin sağladığı haklardan faydalanamayacaklarını ifade etmiştir<sup>203</sup>. Şu halde, yapı kayıt belgesi alma şartlarına aykırı şekilde yapı kayıt belgesi alan kişilerin belgelerinin idare tarafından iptal edileceğini söylemek yanlış olmayacaktır.

### **B. Yapı Kayıt Belgesinin İptalinin Hukuki Etkisi: Kaldırma mı, Geri Alma mı?**

Yapı kayıt belgesinin iptali<sup>204</sup>, işlemin geri alınması mı<sup>205</sup> yoksa kaldırılması<sup>206</sup> şeklinde mi değerlendirilecektir? Yapı kayıt belgesi alınmasının, yıkım ve para cezalarının iptali gibi sonuçları göz önüne alındığında, bu sorunun cevabı daha önemli bir hal almaktadır.

Usul ve Esaslar'ın 8/2'inci maddesinde, “Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeye-

203 “Dava, Ankara Yenimahalle, Pamuklar Mahallesi, 1.Durakaltı No:96 adresindeki gecekonduya yönelik düzenlenen tapu tahsis belgesi karşılığı tapu senedi verilmesi istemi ile yapılan başvurunun reddine ilişkin 20.04.2007 günlü, 3128 sayılı davalı idare işleminin iptali istemiyle açılmış; İdare Mahkemesince, dosyanın incelenmesinden, 01.06.1983 tarihinde yapılan başvurunun başvuru tarihinde ölü olan Sadık Bilal adına yapıldığı anlaşıldığından, ölü kişi adına yapılan imar affı başvurusu geçerli kabul edilerek işlem yapılması olanaklı olmadığı gibi tapu tahsis belgesi verilmiş olsa dahi ilgililer açısından kazanılmış hak oluşturmayacağından hak sahibi olmayan davacılar hakkında tesis olunan işlemde hukuka aykırılık görülmediği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, bu karar davacılar vekili tarafından temyiz edilmiştir”. Danıştay 6.D.,05.10.2010 tarih, E.2008/11176 – K.2010/8760.

204 Yıldırım, “iptal” kavramını, idari işlemin ileriye etkili olarak kaldırılmasına karşılık olarak kullanmaktadır. Yıldırım, *İdari İşlemler*, s. 348.

205 “İdari işlemin geri alınması onun yapıldığı tarihten itibaren (ex tunc) hukuki hayattan silinmesi, çıkarılması demektir”. Turgut Tan, “İdari İşlemin Geri Alınması”, Sevinç Matbaası, Ankara, 1970, s. 5.

cek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir, bu belgenin sağlanmış olduğu haklar geri alınır,” denilmek suretiyle iptalin geri alma olarak değerlendirilmesi gerektiği ortaya konulmuştur.

Ancak gerek Usul ve Esaslar’ın 10’uncu maddesi kapsamında gerekse yapı kayıt belgesinin iptalini gerektirecek diğer nedenlerle verilecek iptal karar kararları için bu yönde açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Buna karşın, yapı kayıt belgesi alma şartlarını taşımayan kişinin yapı kayıt belgesinin iptali, geriye etkili sonuç doğurmalıdır. Kişilerin yalan beyanları neticesinde hukuka aykırı şekilde tesis edilen bu işlemin tüm sonuçlarıyla ortadan kaldırılması gerekmektedir. Aksi düşünüşte, aynı hukuka aykırılık nedeniyle, yargı kararı sebebiyle iptal olan yapı kayıt belgesi tüm hukuki sonuçlarıyla ortadan kalkarken; idarece iptal edilen yapı kayıt belgesinin ileriye etkili sonuç doğurması gibi bir durumu ortaya çıkaracaktır. Zira, bu belgenin hukuka aykırı olduğu iddiasıyla idari yargı yerinde açılacak bir iptal davası neticesinde belgenin iptali halinde, bu karar işlemi tüm sonuçlarıyla birlikte ortadan kaldıracaktır<sup>207</sup>. Öte yandan, iptal işleminin ileriye etkili olacağını düşünmek, kişilerin hukuka aykırı şekilde almış oldukları yapı kayıt belgesiyle, yapı hakkında tesis edilmiş yıkım, para cezası ve imara aykırılıklara bağlı tüm hukuki sonuçlardan kurtulacakları anlamına gelecektir. Böyle bir sonucu hukuken kabul etmeye olanak bulunmamaktadır.

### C. Yapı Kayıt Belgesinin İptalinde Süre

Yapı kayıt belgesinin iptalinin herhangi bir süreye tabi olup olmadığı üzerinde ayrıca durulmalıdır. Konuya iki açıdan yaklaşılması yerinde olacaktır. Bunlardan ilki, üçüncü kişilerin dava açmak istemesi halinde süre; ikincisi ise, yapı kayıt belgesinin idarece geri alınmasında herhangi bir süre sınırının olup olmadığıdır.

İlk olarak, yapı kayıt belgesine karşı menfaati ihlal edilenler tarafından açılacak davalarda, dava açma süresinin başlangıcı tespit edilmelidir. Belgeye karşı üçüncü kişilerce açılacak davalarda dava açma süresi, belgenin düzenlendiğinin öğrenilmesinden başlayacaktır. Gerçekten de, idari işlemlerle dolaylı ilişkileri bulunan üçüncü kişilerin dava açma süreleri, işlemi öğrenme tarihinden başlamaktadır<sup>208</sup>.

206“(Yürürlükten kaldırma, idarenin bir işlemi ile, mevcut bir işleme, geçmişteki kazanımlara dokunmaksızın, sadece etkilerini geleceğe dönük olarak kaldırarak biçimde son vermesi demektir”. Bülbül, *Yürürlükten Kaldırılması*, s. 4.

207 İptal kararlarının sonuçları hakkında bkz. Yıldırım Uler, *İdari Yargıda İptal Kararlarının Sonuçları*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1970.

208 Taner Ayanoğlu, *Bireysel İdari İşlemlere Karşı Dava Açma Süresinin Başlangıcı*, On İki Levha Yay., İstanbul, 2017, s. 109.

Bunun dışında kişiler, belgenin varlığını öğrendikten sonra, belgeye karşı doğrudan dava açmak yerine, belgenin iptali için idareye başvuru yapabilecek ve bu başvurunun reddi halinde de dava açılacaklardır. Bu bir idari başvurudur<sup>209</sup>. Bu başvuru, kişilerin hakkında bir işlem tesis edilmesi amacıyla İYUK m.10 kapsamında yaptıkları bir başvuru olarak değil; işlemin geri alınması/iptali istemiyle gerçekleştirilen İYUK m.11 kapsamındaki başvuru olarak nitelendirilmelidir<sup>210</sup>. Böylece İYUK m.11'in hukuki rejimine<sup>211</sup> tabi olacak ve üst makama<sup>212</sup> yapılacaktır. İdari işlemi yapmaya (yapı kayıt belgesi vermeye) yetkili makam olarak Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri tespit edildiği için<sup>213</sup>; burada itiraz valiliklere yapılacaktır. Bu durumda, öğrenmeyle başlayan dava açma süresi duracak; başvurunun zimnen ya da açıkça reddi halinde kaldığı yerden devam edecektir.

Yukarıda da ifade edildiği üzere, yapı kayıt belgesinin iptali, geri almaya karşılık gelecek şekilde anlaşılmalıdır. Bu nedenle, hukuka aykırı olarak tesis edilen bu işlemin idarece geri alınmasında herhangi bir süre bulunup bulunmadığı hususu üzerinde ayrıca durulmalıdır. Öncelikle ifade etmek gerekir ki, belirli bir sürenin geçmesi işlemde var olan hukuka aykırılığı ortadan kaldırmayacaktır<sup>214</sup>. Bu nedenle bir hukuk devletinde hukuka aykırı işlemlerin her zaman geri alınması gerektiği; bu sayede hukuka uygunluğun sağlanabileceği ifade edilebilecektir. Ancak bu durumda, kişiler için hak yaratmış idari işlemlerin geri alınması nede-

209 İdari Başvuru: “Kişilerin menfaatleri bulunan ve idari işlev kapsamına giren konularda, kamusal makamlara yaptıkları başvuruların tümü ile; kamu yararını korumak amacıyla, yetki verilen kamu görevlilerinin veya kamu tüzel kişilerinin, diğer idari makamların yaptığı idari işlemlerin iptali, değiştirilmesi veya geri alınması gibi nedenlerle, yine yasaların gösterdiği idari işleve sahip makamlara yaptıkları İdare Hukukuna ilişkin başvurular”. Ramazan Yıldırım, *İdari Başvurular*, 2. Bası , Mimoza Yayınları, Konya, 2006, s. 30.

210 Ayanoğlu, s. 117.

211 Başvurunun geçerlilik şartları için bkz. Kaplan, s. 348 – 352.

212 Bu hususta bkz. Lutfi Duran, “İdari Müracaatlar ve Bunlar Karşısında İdarenin Sükutu Meselesi”, *İÜHF*, Cilt 12 , Sayı 1, 1946, s. 153-155.

213 Bu hususta bkz. “Yapı Kayıt Belgesi Vermeye Yetkili Makam” başlığı.

214 H. Eyüp Özdemir, “İdari İşlemin Geriye Yürümezliği İlkesi”, Doç Dr. *Mehmet Somer'in Anısına Armağan*, İstanbul, 2006, s. 1006.

215 Kemal Gözler, Gürsel Kaplan, *İdare Hukuku Dersleri*, Ekin Yay., Bursa, 2018, s. 373-374. Hukuka aykırı idari işlemlerin hangi süre içerisinde geri alınabileceğine ilişkin doktrindeki değerlendirmeler, ölçütler ve yargı kararları için bkz. Tan, s. 116-130; Erguvan, s. 373-419. Hukuka aykırı işlemler sonucu kişiler için subjektif nitelikte bazı kazanımların doğması halinde, işlemin tesisinden itibaren uzun bir süre geçmesi halinde, işlemin geri alınmasına karşın idari istikrar gereği ortaya çıkan kazanımların korunması gerektiği yönündeki Danışta İBK'nun E.1952/15 sayılı Kararının değerlendirmesi hakkında bkz. Muhammed Göğün, *İdari İşlemin Konu Unsuru*, On İki Levha Yay., İstanbul, 2017, s. 246. İdari işlemin geri alınmasında idari istikrar hakkında bkz. Ahmet Cemil Soylu, “Danıştay Kararları Çerçevesinde İdari İşlemin Geri Alınmasında İdari İstikrar ve Hukuki Güvenlik İlkeleri”, *Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2015.

niyle hukuki güvenlik ilkesi ihlal edilebilecektir. Bu nedenle kişiler için hak yaratan işlemlerin belirli bir süre zarfında geri alınabileceği<sup>215</sup>; ancak idari işlemin, ilgilinin kolayca anlayabileceği derecede açık hatası, hilesi veya idari yanılması sonucu tesis edilmesi ya da yok hükmünde sayılacak derecede ağır ve açık hukuka aykırılık taşınması halinde süre kaydı olmaksızın, her zaman geri alınabileceği ifade edilmektedir<sup>216</sup>. Şu halde, yapı kayıt belgesi, yapı malikinin gerçek dışı beyanıyla idareyi yanılması neticesinde alınmışsa, süre sınırı olmaksızın geri alınabilecektir<sup>217</sup>.

#### D. Yapı Kayıt Belgesinin İptalinin Sonuçları

Yapı kayıt belgesinin iptal edilmesi, bazı hukuki sonuçları da beraberinde getirecektir. Aslında bu konu, idari işlemin geri alınmasının hukuki sonuçlarıyla ilgilidir. Daha önce de ifade edildiği üzere, idari işlemin geri alınması, işlemi yapıldığı tarihten itibaren yürürlükten kaldırmaktadır. Bu anlamda idari işlemin yargı kararıyla iptali ile idarece geri alınması arasında hukuki sonuçları bakımından büyük benzerlik bulunmaktadır<sup>218</sup>. Şu halde, yapı kayıt belgesi ister idare tarafından isterse yargı kararıyla iptal edilmiş olsun, verildiği tarihten itibaren hukuk aleminden kalkacak; yapı kayıt belgesi verilmesinin tüm sonuçları<sup>219</sup> hukuk düzeninden -kendiliğinden ya da idarenin işlemleriyle- silinmek durumunda kalacaktır. Bu sonuçlardan bir kısmı nitelikleri gereği ileriye etkili olarak; diğer kısmı ise geriye etkili olarak hukuk düzeninden silinecektir. Yapı kayıt belgesine dayanılarak yapılan abonelikler ile verilen iş yeri açma ruhsatları ilkinde; ortadan kalkmış olan yıkım ve para cezası kararlarının yeniden icrasının söz konusu olması ikincisine örnek olarak verilebilir.

Bunun dışında Usul ve Esaslar'da da yapı kayıt belgesinin iptaline bağlanmış sonuçlar düzenlenmiştir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, Yapı Kayıt Belgesi iptal edilecek; Yapı Kayıt Belgesi bedeli olarak yatırılmış olan bedel iade edilmeyecek ve belge düzenlenmesi safhasında yalan beyanda bulunan müracaat sahibi hak-

216 Turan Yıldırım, "İdari İşlemlerin İptali ve Geri Alınması", *Yıldızhan Yayla'ya Armağan*, İstanbul, 2003, s. 577. Danıştay İçtihatları Birleştirme Kurulunun 1973/14 sayılı kararında; idarenin sakat ve dolayısıyla hukuka aykırı işlemine idare edilenin gerçek dışı beyanı veya hilesi sebep olmuşsa veyahut geri alınan idari işlem yok denilebilecek derecede sakatsa yahut işlemde idare edilenin kolayca anlayabileceği kadar açık bir hata mevcutsa ve idareyi haberdar etmemişse, bu işlemlerin her zaman geri alınabileceği, kabul edilmiştir. Danıştay İBK, 22.12.1973 tarih, E.1968/68 – K.1973/14.

217 "Hukuki güvenlik ve istikrar ilkeleri, ancak vatandaşların özellikle sahtekarlık boyutundaki hileli işlemlerin, hiçbir zaman korunmayacağını bildiği bir ortamda gerçek amacına ulaşabilir". Erguvan, s. 400.

218 Tan, s. 131.

219 Bu hususta bkz. "Yapı Kayıt Belgesi Alınmasının Sonuçları" başlığı.

kında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 206'ncı maddesinde düzenlenen "Resmi belgenin düzenlenmesinde yalan beyan"<sup>220</sup> suçu uyarınca suç duyurusunda bulunulacaktır. (Usul ve Esaslar, Madde 8/2). Benzer düzenlemeye, Usul ve Esaslar'ın 10'uncu maddesinde de yer verilmiş; ancak burada, yapı malikine eksik ödenen bedelin tamamlaması imkanı tanınmıştır. Bedelin tamamlanmaması halinde ise, aynı sonuçlar bedeli öde(ye)meyen yapı maliki için de söz konusu olacaktır.

### IX. Yapı Kayıt Belgesine Aykırılıkların Sonuçları

Yapı kayıt belgesi sahipleri, yapı kayıt belgesine konu yapıda, yapının belgede gösterildiği şekline aykırı nitelikte yapı inşa etmeleri halinde ne şekilde hareket edilecektir? Böyle bir durumda yapı kayıt belgesi iptal mi edilecektir? Bu soruya olumlu cevap vermek zordur. Zira ortada hukuka uygun şekilde alınmış bir yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. Belgenin alınmasında aranan şartlarda herhangi bir eksiklik ya da yanlışlık yoktur. Burada hukuka aykırılık taşıyan yapı kayıt belgesi değil, belgeye aykırı olarak yapılan imalatlardır. Zira, Usul ve Esaslar'ın 6/7'inci maddesine göre, "Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda ruhsat alınmaksızın yapılabilecek basit onarım ve tadilatlar yapılabilir". Bu hükmün mefhum-u muhalifinden, yapı kayıt belgesi alınan yapılarda, ruhsata tabi imalatların yapılamayacağı; bu imalatlar için ruhsat düzenlenemeyeceği sonucu çıkmaktadır. Şu halde, "Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yöneliktir" ifadesini, "Yapı Kayıt Belgesi yapının yapı kayıt belgesinde gösterildiği şekliyle kullanım amacına yöneliktir" şeklinde anlamak gerekmektedir.

Peki ruhsata tabi olan imalatların yapılması halinde ne olacaktır? Mevzuatta buna ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu durumda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32'inci ve 42'inci maddeleri uygulama alanı bulacak mıdır?

İmar Kanunu'nun "Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak başlanan yapılar" başlıklı 32'inci maddesinde, "ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı"nın varlığı halinde inşaatın durdurulacağı ve yapının mühürleneceğinden bahsedilmektedir. Kanun'un "idari müeyyideler" başlıklı 42'inci maddesinde ise, "Bu maddede belirtilen ve imar mevzuatına aykırılık teşkil eden fül ve hallerin tespit edildiği tarihten itibaren on iş günü içinde ilgili idare encümenince sorumlular hakkında, üstlenilen her bir sorumluluk için ayrı ayrı olarak bu maddede belirtilen idari müeyyideler uygulanır" denildikten sonra; "Ruhsat alınmaksızın veya ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere

<sup>220</sup>Yapı kayıt belgesinin şekli, yalan beyanda bulunan yapı malikleri hakkında 5237 sayılı Kanunun "resmî belgenin düzenlenmesinde yalan beyan" başlıklı 206'ncı maddesinde yer alan "bir resmî belgeyi düzenlemek yetkisine sahip olan kamu görevlisine yalan beyanda bulunan kişi" ifadesindeki, "resmî belge" ve "kamu görevlisi" unsurlarını tartışmalı hale getirdiği hususundaki değerlendirmeler için bkz. "Yapı Kayıt Belgesinin Şekli" başlığı.



*veya imar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapının sahibine, yapı müteahhidi-  
dine veya aykırılığın altı iş günü içinde idareye bildirmeyen ilgili fenni mesullere  
(...) beşyüz Türk Lirasından az olmamak üzere, aşağıdaki şekilde hesaplanan  
idari para cezaları uygulanır” hükmü vazedilmiştir.*

Görüldüğü üzere, 42’inci maddede “*Ruhsat alınmaksızın veya ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere veya imar mevzuatına aykırı olarak yapılan yapı*”nın sahibine ceza uygulanacağından bahsedilmektedir. Öncelikle ifade etmek gerekir ki, Usul ve Esaslar’ı imar mevzuatının bir parçası olarak kabul etmek gerekmektedir. Zira bu düzenleme, 3194 sayılı Kanun’un 16’ncı maddesinin uygulanmasını göstermek üzere çıkarılmıştır. Usul ve Esaslar’da yalnızca ruhsata tabi olmayan basit nitelikte imalatların yapılabileceğinin hüküm altına alınması, ruhsata tabi nitelikte yapı inşasının imar mevzuatına aykırı olarak nitelen-  
dirilmesi sonucunu beraberinde getirecektir. Öte yandan, yapı kayıt belgesinin hukuki niteliğinden<sup>221</sup> hareketle de aynı sonuca ulaşmak mümkündür. Hatırlanacağı üzere yapı kayıt belgesi, ruhsat ve/veya yapı kullanma izni niteliğini taşıyabilmekteydi. Şu halde, yapı kayıt belgesi alınan yapıda, belgeye aykırı nitelikte imalatlar yapılması halinde İmar Kanunu’nun anılan maddelerinin<sup>222</sup> uygulama alanı bulacağını söylemek mümkündür.

Peki yaptırım uygulanacak yapı maliki kimdir? Bir diğer ifadeyle yaptırımın muhatabı kim olacaktır? Muhatabın tespiti oldukça önemli bir konudur. Zira, hukuka aykırı yapı inşa etmenin ceza hukuku açısından ve yıkım masrafları noktasında önemli sonuçları olmaktadır. İlk bakışta bu sorunun cevabını vermek çok kolaydır. Kural olarak, yapı maliki olarak yapı kayıt sisteminde kayıtlı olan kişinin yaptırımın muhatabı olması doğaldır. Ancak yapı kayıt belgesinin devri halinde, yaptırım yine yapı kayıt sisteminde görülen ilk yapı maliki hakkında mı tesis edilecektir? Bu soruya olumlu cevap vermek mümkün değildir. Burada imara aykırı yapıyı inşa eden kişi, yaptırımın muhatabı olmalıdır<sup>223</sup>. Ancak yapı kayıt belgesinin devri halinde, bu muhatabın doğru tespit edilememesi durumu söz konusu olabilecek; bu da tesis edilecek işlemlerin hukuka aykırı olması sonucunu beraberinde getirebilecektir. Bu nedenle, Usul ve Esaslar’a, yapı kayıt

221 Bu hususta bkz. “Yapı Kayıt Belgesinin Hukuki Niteliği” başlığı.

222 Bu maddelerin uygulamasına ilişkin olarak bkz. Ayanoglu, *Yapı...*, s. 347-443.

223 Melikşah Yasin, *İmar Hukukunda İdarenin Yıkma Yetkisinin Kullanımının Usul ve Esasları*, On İki Levha Yay., İstanbul, 2009, s. 60. Danıştay 14.Dairesi, “...3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 32. maddesi uyarınca tesis edilen işlemlerin yapı sahibi adına alınması gerektiğinin anılan Yasa’da düzenlendiği, Anayasa Mahkemesince de yapı sahibinden inşai faaliyeti gerçekleştiren kişilerin anlaşılması gerektiğinin açıkça belirtildiği...”ni ifade etmektedir. Danıştay 14.Daire, 13.05.2015 tarih, E.2013/9309 – K.2015/3894. Aynı yönde bkz. Danıştay 6.Dairesi, 24.12.1992 tarih, E.1991/2852 – K.1992/5184; Danıştay 6.Dairesi, 29.01.1992 tarih, E.1991/1593 – K. 1992/377.

belgesinin devri halinde, devreden yapı malikine bu hususu bildirme yükümlülüğünü ihtiva eden bir hüküm eklenmesi yerinde olacaktır. Böylece idare, hak sahibini rahatlıkla tespit edebilecektir.

## X. Sonuç

İdarenin hukuki olmayan nedenlerle hukuku uygulamaktan imtina etmesi, imar mevzuatına aykırı nitelikteki yapıların imar düzeni içerisinde uzun süre muhafaza edilmesi sonucunu beraberinde getirmektedir. Bu süre uzadıkça da, söz konusu fiili durum, önce normalleşmeye, sonra bu normalleşen hukuka aykırılıkların hukukileştirilmesi gereğine doğru yol almakta ve en sonunda bir imar affı yasası karşımıza çıkmaktadır. Bu aşamalardan geçerek karşımıza çıkan son kanun olan İmar Barışı Kanunu, belki de geçmiş uygulamalar içerisinde en geniş kapsama sahip olmaktadır. Kanun'un öngördüğü imkanlardan faydalanmak için yapı kayıt belgesi alınması gerekmektedir. Bu belgenin alınması için aranan şartların son derece basit nitelikte olması - tek şartın yapı kayıt belgesi bedelinin ödenmesinden ibaret olduğu söylenebilir- ve belgenin beyan üzerine alınabilmesi, neredeyse "her evde bir yapı kayıt belgesi" bulunması sonucuna yol açmıştır. Bu husus, yapı kayıt belgesine ilişkin mevzuatın diğer imar affı yasalarına nazaran çerçeve nitelikte olmasıyla birlikte düşünüldüğünde, -sadece bu sebepten dolayı dahi- ortaya çıkabilecek hukuki problemleri öngörmek hiç de zor olmamaktadır. Nitekim bu çalışmada da, halihazırda ziyadesiyle bozuk olan imar düzeninin, İmar Barışı Kanunu'nun beraberinde getireceği hukuki problemlerle birlikte nasıl içinden çıkılmaz bir hal alacağı ortaya konulmaya çalışılmıştır. Bu problemlerden bir kısmının sonucu özel hukuk alanında doğanların tespitiyle yetinilmiş; konuyla ilgili çalışma yapacak olanlara bir nevi yol gösterilmek istenmiştir. Yapı kayıt belgesine ilişkin mevzuat sebebiyle mevcut ve müstakbel sorunlardan, sonuçları idare hukuku alanında doğanlar açısından ise bazı çözüm önerileri getirilmiştir.

Aslında yapı kayıt belgesiyle ilgili doğacak tüm sorunların temelinde, yapı kayıt belgesinin beyan üzerinden alınmasının yattığının söylemek yanlış olmayacaktır. Zira İmar Barışı Kanunu, kişilerin çoğu teknik nitelik arz eden beyanları üzerinde -bazı istisnai hallerde istenilen belgeler haricinde- herhangi bir şekilde idarenin a priori denetim yapmasına ilişkin bir mekanizma öngörmemektedir. Bu nedenle, imar Barışı Kanunu ve Usul ve Esaslar'ın öngördüğü denetim şeklinin yapı kayıt belgesi alınmasından sonra, a posteriori denetim olduğu söylenebilecektir. Nitekim İmar Barışı Kanunu'nun amacı ve mevzuat dikkatle incelendiğinde, öncelikli hedefin hızlı bir şekilde imara aykırı yapıların kayıt altına alınması sağlanarak, mali kaynak yaratılması olduğu görülmektedir. Bu nedenle, kişilerin imara aykırı nitelikteki yapıları üzerindeki denetim faaliyeti, yapı kayıt

belgesinin alınmasından sonra bırakılmıştır.

Bu denetim şeklinin bilinçli bir tercih olduğunu söylemek mümkündür. Zira, kanun koyucunun yapı kayıt belgesi alınmasını çok basit bir usule bağlaması da bu tercihin bir sonucu olarak değerlendirilebilir. Bu sayede, kişiler yapı kayıt sistemine kendi iradeleriyle, hiçbir zorlukla karşılaşmadan, büyük bir mutlulukla girmiş; yapılarını ve kendilerini kayıt altına aldırılmışlardır. Yapı kayıt belgesinin alınması için verilen tüm bilgiler –yapının depreme dayanıklılığı dahi- kendi sorumluluklarındadır. İdare, kişilerin bu sorumluluğu gereği gibi yerine getiremediklerini tespit etmesi halinde, onları bu yönde hareket etmeye zorlayacak hukuکی imkanlara sahiptir. Bu imkanlar, Usul ve Esaslar’ın yanı sıra, diğer mevzuat hükümleri ile idari yargı içtihatlarına dayanabilmektedir. Bu imkanlardan, eksik yatırılan paranın tamamlanma zorunluluğu Usul ve Esaslar’a; 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu’nun kapsamı genişletilerek ecrimisil alınacak taşınmazların özel bütçeli idareleri de kapsayacak hale getirilmesi diğer mevzuat hükümlerine; yapı kayıt belgesinin beyan üzerine alınmasının öngörülmesi ve hatalı beyan halinde idari işlemin “gerçeğe aykırı beyan” sonucunda tesis edilmiş olması nedeniyle süre sınırı olmadan geri alınabilecek olması idari yargı içtihatlarına örnek olarak verilebilir. Bu örneklerden de anlaşılacağı üzere idare, yapacağı a *posteriori* denetime uygun araçlarla donatılmıştır.

İdarece -ya da idari yargı tarafından- yapılacak bu denetimde, öncelikle, kişilerin yapı kayıt belgesi alma şartlarını sağlayıp sağlamadıkları hususu üzerinde durulacağına kuşku yoktur. Bu şartların yokluğu, yapı kayıt belgesinin iptali sonucunu da beraberinde getirecektir.

İdarenin bu denetimi ne denli yerine getire(bile)ceği ise ayrı bir konudur. Burada idarenin yeterli personelinin yokluğu gibi objektif nitelikli sorunların yanı sıra, siyasi ya da kişisel nedenlerle yine hukukun uygulanmasından imtina edilmesiyle karşılaşılma ihtimali mevcuttur. Bunun sonucunu ise tahmin etmek hiç de zor değildir: yeni bir imar affı kanunu.

## KAYNAKLAR

- Aksay, Behlül, *Hukuki Açından Arazi ve Arsa Düzenlemesi*, Mahalli İdareler Derneği Yayınları, Ankara, 2005.
- Akyılmaz, Bahtiyar; Sezginer, Murat; Kaya, Cemil, *Türk İdare Hukuku*, 9. Baskı, Savaş Yay., Ankara, 2018.
- Akyılmaz, Bahtiyar, *İdari İşlemin Yapılış Usulü*, Yetkin Yay., Ankara, 2000.
- Ayanoğlu, Taner, *Bireysel İdari İşlemlere Karşı Dava Açma Süresinin Başlangıcı*, On İki Levha Yay., İstanbul, 2017.
- Ayanoğlu, Taner, *Yapı Hukukunun Genel Esasları*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014.
- Aybay, Aydın, “İmar Affı”, *Tapu ve Kadastro Dergisi*, Cilt 2, Sayı 4, 1989.
- Balta, Tahsin Bekir, *İdare Hukuku: Genel Konular*, AÜSBF Yayınları, Ankara, 1970.
- Bülbül, Erdoğan, *İdari İşlemlerin Yürürlükten Kaldırılması*, Beta Yay., İstanbul, 2010.
- Bülbül, Erdoğan, *Kamu İştirakleri*, Beta Yay., İstanbul, 2004.
- Can, Emre, *İdari İşlemin Şekil Unsuru*, On İki Levha Yay., İstanbul, 2016.
- Çağlayan, Ramazan, *İdare Hukuku Dersleri*, 5. Baskı, Adalet Yay., Ankara, 2017.
- Demiroğlu, Kemal, *6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkındaki Kanunu'nun Şerh ve İzahı*, Örnek Matbaası, Ankara, 1954.
- Duran, Lütfi, “İdari Müracaatlar ve Bunlar Karşısında İdarenin Sükutu Meselesi”, *İÜHFİM*, Cilt 12, Sayı 1, 1946.
- Duran, Lütfi, “Kamusal Malların Ölçütü”, *AİD*, Cilt 19, Sayı 3, 1986.
- Erbaş, İkbâl, “Kimileri İçin Bir Fırsat, Kent İçin İse Bir Tehdit: İmar Barışı”, *Mimarlık*, Sayı 403, Eylül-Ekim 2018.
- Eren, Fikret, “Borçlar Hukuku Genel Hükümler”, 23. Baskı, Yetkin Yay., Ankara, 2018.
- Erguvan, Derya Deviner, *İdari İşlemin Geriye Yürümezliği İlkesi ve Geri Alma İstisnası*, Adalet Yay., Ankara, 2017.
- Erkut, Celal, “İptal Davasının Konusunu Oluşturma Bakımından İdari İşlemin. Kimliği”, Danıştay Matbaası, Ankara, 1990.
- Göçgün, Muhammed, *İdari İşlemin Konu Unsuru*, On İki Levha Yay., İstanbul, 2017.
- Gökçen, Ahmet, *Belgede Sahtecilik Suçları*, Adalet Yay., 5. Baskı, Ankara, 2018.
- Gözler, Kemal; Kaplan, Gürsel, *İdare Hukuku Dersleri*, Ekin Yay., Bursa, 2018.
- Gözler, Kemal, *Mahalli İdareler Hukuku*, Ekin Yay., Bursa, 2018.
- Gözler, Kemal, *Yorum İlkeleri*, [www.anayasa.gen.tr/yorum-ilkeleri.pdf](http://www.anayasa.gen.tr/yorum-ilkeleri.pdf), (02.11.2018).
- Gülan, Aydın, “Kamu Malları”, *Gün İşığında Yönetim*, İl Han Özey, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2017.
- Gülan, Aydın, *Kamu Mallarından Yararlanma Usullerinin Tabi Olduğu Hukuki Rejim*, Alfa Yay., İstanbul, 1999.
- Günday, Metin, *İdare Hukuku*, İmaj Yay., Ankara, 2011.
- Gündüz, F.Ebru, *İdari Davalarda Ehliyet ve Husumet*, Yetkin Yay., Ankara, 2016.
- İşbir, Begüm, *Kamu Tüzel Kişiliği*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2017.
- Kalabalık, Halil, *İdare Hukukunun Temel Kavram ve Kurumları*, Sayram Yay., Konya, 2014.

- Kalabalık, Halil, *İmar Barışı*, Seçkin Yay., Ankara, 2018.
- Kalabalık, Halil, *İmar Hukuku*, Seçkin Yay., 8. Baskı, Ankara, 2017.
- Kaman, Nur, “Kamu Malları”, *İdare Hukuku*, Ed.: Turan Yıldırım, 7. Baskı, On İki Levha Yay., İstanbul, 2018.
- Kaplan, Gürsel, *İdari Yargılama Hukuku*, Ekin Yay., 2. Bası, Bursa, 2017.
- Karahanoğulları, Onur, *İdarenin Hukukla Kavranması: Yasallık ve İdari İşlemler*, 2. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2012.
- Keleş; Ruşen, *Kentleşme Politikası*, İmge Yay., Ankara, 1990.
- Kızıl Erkelli, Neşe, “2981 Sayılı İmar Affı Kanunu ve Bu Kanuna Dayanılarak Kurulan Yeminli Özel Teknik Büroların Faaliyeti”, *İHİD*, Cilt 4, Sayı 1-3, 1983.
- Köroğlu, Ömer, *İmar Hukukunda Yapı Kavramı ve Temel Yapı Belgeleri*, On İki Levha Yay., İstanbul, 2017.
- Nomer, Haluk, “Halefiyet ile Rücu Hakkı Arasındaki İlişki, Özellikler Sosyal Sigortalar ile Özel Sigortalara Rücu Hakları Bakımından Halefiyetin Rolü”, *İstanbul Hukuk Fakültesi Mecmuası*, Cilt 55, Sayı 3, 1997.
- Oğurlu, Yücel, *İdare Hukukunda ‘E-Devlet’ Dönüşümü ve Dijitalleşen Kamu Hizmeti*, On İki Levha Yay., İstanbul, 2010.
- Oğurlu, Yücel, *İdare Hukukunda Kazanılmış Haklara Saygı ve Haklı Beklenti Sorunu*, Seçkin Yay., Ankara, 2003.
- Özdemir, H. Eyüp, “İdari İşlemin Geriye Yürümezliği İlkesi”, *Doç Dr. Mehmet Somer’in Anısına Armağan*, İstanbul, 2006.
- Sancakdar, Oğuz; Us, Eser; Kasapoğlu Turhan, Mine; Önüt, Lale Burcu; Seyhan, Serkan, *İdare Hukuku*, Seçkin Yay., 6. Baskı, Ankara, 2017.
- Sevgili Gençay, Fatma Didem, “Belediye Şirketlerinin Hukuki Statüsü”, *TBB Dergisi*, Sayı 134, 2018.
- Sezer, Yasin, “Kamu Mallarında Ecrimisil”, *Danıştay Dergisi*, Sayı 108, Ankara, 2004.
- Soylu, Ahmet Cemil, “Danıştay Kararları Çerçevesinde İdari İşlemin Geri Alınmasında İdari İstikrar ve Hukuki Güvenlik İlkeleri”, *Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi*, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2015.
- Tan, Turgut, *Ekonomik Kamu Hukuku Dersleri*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2015.
- Tan, Turgut, “İdari İşlemin Geri Alınması”, Sevinç Matbaası, Ankara, 1970.
- Tavaş, İbrahim Halil, “Meclis Soruşturmasında Hukuki Nitelik Sorunu”, *Yasama*, Sayı 3, Ekim-Kasım-Aralık 2006.
- Tercan, Binalı, “1948’den Bugüne İmar Afları”, *Mimarlık*, Sayı 403, Eylül-Ekim 2018.
- Uler, Yıldırım, *İdari Yargıda İptal Kararlarının Sonuçları*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1970.
- Ulusoy, Ali, *Türk İdare Hukuku*, Cilt I, Yetkin Yay., Ankara, 2017.
- Üstün, Gül, *İdare Hukuku Boyutuyla 6182 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun Uygulamaların Görev Sorunu*, On İki Levha Yay., İstanbul, 2013.
- Yasin, Melikşah, *İmar Hukukunda İdarenin Yıkma Yetkisinin Kullanımının Usul ve Esasları*, On İki Levha Yay., İstanbul, 2009.
- Yaşar, Hasan Nuri, *İmar Hukuku*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2008.

- Yaşar, Hasan Nuri, *İdare Hukuku*, 3. Basım, Der Yay., İstanbul, 2016.
- Yayla, Yıldızhan, *İdare Hukuku*, Beta Yay., İstanbul, 2010.
- Yıldırım, Ramazan, *İdari Başvurular*, 2. Bası , Mimoza Yayınları, Konya, 2006.
- Yıldırım, Turan, “İdari İşlemler”, *İdare Hukuku*, Ed.: Turan YILDIRIM, 7. Baskı, On İki Levha Yay., İstanbul, 2018.
- Yıldırım, Turan, “İdari İşlemlerin İptali ve Geri Alınması”, *Yıldızhan Yayla’ya Armağan*, İstanbul, 2003.
- Yıldırım, Turan, “Türkiye’nin İdari Teşkilatı”, *İdare Hukuku*, Ed.: Turan YILDIRIM, 7. Baskı, On İki Levha Yay., İstanbul, 2018.
- Yılmaz, Dilşat, *İdari İşlemin İcrailik Özelliği*, Astana Yay., Ankara, 2014.
- Zabunoğlu, Yahya Kazım, *İdare Hukuku*, Cilt 1, Yetkin Yay., Ankara, 2012.
- Zevkliler, Aydın, *İmar Kurallarına Aykırı ve Zarar Verici İnşaat*, Ankara, 1982.

## ÖZ

Yapı kayıt belgesi, “*İmar Barışı Kanunu*” olarak da adlandırılan, 3194 sayılı İmar Kanunu’na eklenen Geçici Madde 16 ile hukuk literatürümüze girmiş yeni bir belge türüdür. Bu belgeyle, mali yükümlülükleri yerine getirilmeden yapılmış kaçak yapıların, kayıt altına alınması; *kişiler ile Devlet arasında imar barışı yapılması* amaçlanmıştır. Bu amaç doğrultusunda yapı kayıt belgesi alınabilecek yapıların kapsamı geniş; şartları sınırlı tutularak beyan üzerine yapı kayıt belgesi alınmasına imkan tanınmıştır. Bu durum, kanunun amacıyla uyumlu gözükse de, bilerek ya da bilmeyerek yanlış uygulamaların ortaya çıkmasına neden olabilecek niteliktedir. Bu yanlış uygulamaların her biri hukuki problem çıkarmaya adaydır. Bu ihtimali azaltmak veya sorun çıktığında yol gösterme adına çalışmada, yapı kayıt belgesinin alınma şartları, hukuki niteliği, beraberinde getirdiği sonuçlar, iptali ile belgeye ilişkin izaha muhtaç diğer hususlar bütüncül bir anlayışla ele alınmıştır.

**Anahtar kelimeler:** imar barışı, imar barışı kanunu, imar kanunu, geçici 16.madde, yapı kayıt belgesi, imar affı.