

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
KAMU HUKUKU ANABİLİM DALI**

**YAPI KAYIT BELGESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ VE
YARGISAL DENETİMİ**

Yüksek Lisans Tezi

Cafer SELEK

Ankara, 2025

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
KAMU HUKUKU ANABİLİM DALI**

**YAPI KAYIT BELGESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ VE
YARGISAL DENETİMİ**

Yüksek Lisans Tezi

Cafer SELEK

**Tez Danışmanı
Dr. Öğr. Üyesi Serdar YILMAZ**

Ankara, 2025

**TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
KAMU HUKUKU ANABİLİM DALI**

**YAPI KAYIT BELGESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ VE
YARGISAL DENETİMİ**

Yüksek Lisans Tezi

**Tez Danışmanı
Dr. Öğr. Üyesi Serdar YILMAZ**

TEZ JÜRİSİ ÜYELERİ

Adı ve Soyadı

- 1- Dr. Öğr. Üyesi Serdar YILMAZ (Danışman)**
- 2- Doç. Dr. Dilşad Çiğdem SEVER**
- 3- Dr. Öğr. Üyesi Özge OKAY TEKİNSOY**

Tez Savunması Tarihi

26.06.2025

T.C.
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü'ne,

Dr. Öğr. Üyesi Serdar YILMAZ danışmanlığında hazırladığım **“Yapı Kayıt Belgesinin Hukuki Niteliği ve Yargısal Denetimi (Ankara 2025)”** adlı yüksek lisans tezindeki bütün bilgilerin akademik kurallara ve etik davranış ilkelerine uygun olarak toplanıp sunulduğunu, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallarına uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul edeceğimi beyan ederim.

25.08.2025
Cafer SELEK

TEŞEKKÜRLER

Çalışmamda bana her zaman yol gösteren, desteğini ve değerli zamanını esirgemeyen danışman hocam Dr. Öğr. Üyesi Serdar YILMAZ'a; yapıcı eleştirileri ve kıymetli katkıları için sayın jüri üyeleri Doç. Dr. Dilşad Çiğdem SEVER ve Dr. Öğr. Üyesi Özge OKAY TEKİNSOY'a; destek ve fikirleri için Doç. Dr. Hüseyin BİLGİN'e; sabrı ve cesaretlendirici tavrı için kıymetli eşim Damla KÖKSAL SELEK'e ve oğlum Kerem Timur SELEK'e teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER

TEŞEKKÜRLER.....	I
İÇİNDEKİLER.....	II
KISALTMALAR.....	V
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

YAPI KAYIT BELGESİNİN KAVRAMSAL ÇERÇEVESİ

I. BİR İMAR AFFI ÖRNEĞİ OLARAK İMAR BARIŞI DÜZENLEMESİ VE YAPI KAYIT BELGESİ KAVRAMI.....	4
A. İMAR AFFI KAVRAMI	4
B. 7143 SAYILI KANUN ÖNCESİ İMAR AFFI KANUNLARI	8
C. İMAR BARIŞI KAPSAMINDA 7143 SAYILI KANUN’LA GETİRİLEN YAPI KAYIT BELGESİ..	22
II. YAPI KAYIT BELGESİNİN ÖZELLİKLERİ	28
A. YAPI KAYIT BELGESİNİN SAĞLADIĞI HAKLAR.....	28
1. Yapıya Su, Elektrik ve Doğalgaz Aboneliklerinin Verilmesi	28
2. 3194 Sayılı İmar Kanunu Uyarınca Alınmış Yıkım Kararları ile Tahsil Edilemeyen İdari Para Cezalarının İptal Edilmesi	32
3. Tapuda Cins Değişikliği ve Kat Mülkiyeti Tesisi Yapılması.....	39
4. Eksik İnşaat İşlerini Tamamlama İmkânı Getirilmesi.....	44
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi Aranmaksızın İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı Verilmesi	48
6. Hazineye Ait Taşınmazların Belge Sahibine Doğrudan Satışı İmkânı Getirilmesi	51
7. Belediyeye Ait Taşınmazların Belge Sahibine Doğrudan Satışı İmkânı Getirilmesi	62
8. Yapıya Güçlendirme İzni Verilmesi.....	71
B. YAPI KAYIT BELGESİNİN GETİRDİĞİ SORUMLULUKLAR	74
1. Yapının Depreme Dayanıklılığı ile Yapının Fen ve Sanat Norm ve Standartlarına Aykırılığından Yapı Malikinin Sorumluluğu.....	74
2. Yapı Malikinin Cezai Sorumluluğu.....	79

İKİNCİ BÖLÜM

YAPI KAYIT BELGESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ

I. YAPI KAYIT BELGESİNİN İDARİ İŞLEM NİTELİĞİ	82
A. YAPI KAYIT BELGESİNİN DÜZENLENME USULÜ VE YETKİLİ İDARE	87
B. İMZA İÇERMİYEN YAPI KAYIT BELGESİNİN İDARİ İŞLEMİN ŞEKİL UNSURU BAĞLAMINDA DEĞERLENDİRİLMESİ	89
C. YAPI KAYIT BELGESİNİN HUKUKİ ETKİSİ VE KAZANILMIŞ HAK MESELESİ.....	95

II. YAPI KAYIT BELGESİNİN SONA ERMESİ, GÜNCELLENMESİ VE DEVRİ

.....	99
A. YAPI KAYIT BELGESİNİN SONA ERMESİ	99
B. YAPI KAYIT BELGESİNİN SONA ERDİREN BİR UYGULAMA: “KENTSEL DÖNÜŞÜM”	102
C. YAPI KAYIT BELGESİNİN İPTALİ	104
1. İdare Tarafından Yapı Kayıt Belgesinin İptali	105
2. İdari Yargı Tarafından Yapı Kayıt Belgesinin İptali	108
D. YAPI KAYIT BELGESİNİN İPTAL SEBEPLERİ	109
1. Yapı Kayıt Belgesi Düzenlenemeyecek Bir Yapı Hakkında Belge Alınmış Olması	111
a) Yapı Kayıt Belgesi Düzenlenemeyeceği İmar Kanunu ile Usul ve Esaslar’da Açıkça Düzenlenen Alanlar	112
(1) 2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu’nda Tanımlanan Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi İçinde Sınır ve Koordinatları Kanun’un Ekinde Gösterilen Alan	112
(2) İstanbul Tarihi Yarımada İçinde Sınır ve Koordinatları Kanun’un Ekinde Gösterilen Alan	113
(3) 6546 Sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanun’da Belirlenmiş Tarihi Alan	114
(4) Üçüncü Kişilere Ait Özel Mülkiyete Konu Taşınmazlar	115
(5) Sosyal Donatı Alanı Olarak Belirlenmiş ve Maliye Bakanlığınca İlgili Kurumlara Tahsis Edilmiş Hazineye Ait Taşınmazlar	120
b) Özel Kanunlarda Düzenlenen Alanlar	124
(1) Ormanlar	125
(2) Meralar	132
(3) Kıyılar	140
(4) Tarım Alanları	147
(5) Korunan Alanlar ve Sit Alanları	152
(6) Kat Mülkiyetine Tabi Yapılarda Ortak Alanlar	165
(7) Elbirliği ve Paylı Mülkiyete Konu Taşınmazlar	171
2. Yapı Kayıt Belgesi Bedelinin Ödenmemesi veya Eksik Ödenmiş Olması ..	178
3. Yapının 31/12/2017 Tarihinden Sonra Yapılmış Olması	184
E. YAPI KAYIT BELGESİNİN İPTALİNDE SÜRE VE MÜESSES DURUM	187
F. YAPI KAYIT BELGESİNİN GÜNCELLENMESİ	190
1. Yapı Kayıt Belgesine İlişkin “Düzeltilme” ve “Güncelleme” Kavramları	190
2. Yapı Kayıt Belgesi Güncellemesinin İdari Yargı Kararlarına Yansımaları	195
G. YAPI KAYIT BELGESİNİN DEVRİ	198

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

YAPI KAYIT BELGESİNİN YARGISAL DENETİMİ

I. YAPI KAYIT BELGESİNE İLİŞKİN İPTAL DAVALARINDA ÖZELLİKLİ DURUMLAR

A. GENEL OLARAK	200
B. DAVA AÇMA EHLİYETİ	206
C. DAVA AÇMA SÜRESİ	217
D. ÜÇÜNCÜ KİŞİLERCE AÇILACAK DAVALARDA DAVANIN YAPI KAYIT BELGESİ SAHİBİNE İHBAR EDİLMESİ	222
E. KEŞİF VE BİLİRKİŞİ İNCELEMESİ YAPTIRILMASI	227

II. YAPI KAYIT BELGESİNE İLİŞKİN İPTAL DAVALARININ	
SONUÇLANMASI	230
A. KISMEN KABUL, KISMEN RET KARARI VERİLİP VERİLEMEYECEĞİ MESELESİ.....	231
B. KARARLARIN SONUÇLARI VE UYGULANMASI	236
C. YAPI KAYIT BELGESİNE İLİŞKİN İPTAL DAVALARINDA KANUN YOLLARI	238
SONUÇ	241
KAYNAKÇA.....	245
ÖZET	259
ABSTRACT	261

KISALTMALAR

AİHM	: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
AİHS	: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
AY	: Anayasa
AYM	: Anayasa Mahkemesi
B.N.	: Başvuru numarası
BİM	: Bölge İdare Mahkemesi
Bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
CD	: Ceza Dairesi
Çev.	: Çeviren(ler)
ÇŞİDB	: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
D	: Daire
D.	: Danıştay
DİDDGK	: Danıştay İdari Dava Daireleri Genel Kurulu
DİDDK	: Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu
E.	: Esas
ET	: Erişim Tarihi
et al.	: Ve diğerleri
f.	: Fıkra
HD	: Hukuk Dairesi
HMK	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
Ibid.	: Aynı, aynı yerde, aynı eser
İDD	: İdari Dava Dairesi
İM	: İdare Mahkemesi
İYUK	: İdari Yargılama Usulü Kanunu

K.	: Karar
KVKBK	: Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
KDK	: Kamu Denetçiliği Kurumu
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
LHKAB	: Lisanslı Harita ve Kadastro Mühendislik Büroları
m.	: Madde
MPYY	: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği
op. cit.	: Adı geçen eser, zikredilen eser
RG	: Resmî Gazete
s.	: Sayfa
S.	: Sayı
SHKMMB	: Serbest Kadastro Mühendislik ve Müşavirlik Büroları
supra.	: Yukarıda
T.	: Tarih
TBB	: Türkiye Barolar Birliği
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TMMOB	: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
UM	: Uyuşmazlık Mahkemesi
UM.HB	: Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü
vb.	: Ve benzeri
vd.	: Ve devamı, ve diğerleri
vs.	: Vesaire
Y.	: Yıl
Yarg.	: Yargıtay
Yarg.HGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YBHKG	: Yargıtay İçtihatları Birleştirmede Hukuk Genel Kurulu

YD : Yürütmenin durdurulması

GİRİŞ

“Bilge kişilerin akli ve yılların deneyimi atıflarda ebedileşir”¹

-BENJAMIN DISRAELI

11/05/2018 tarihli 30425 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 7143 sayılı “Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun”un 16. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu’na geçici 16. madde eklenmiş ve imar barışının sağlanması amacıyla Yapı Kayıt Belgesi alınmasına ilişkin esaslar düzenlenmiştir. Böylece imar mevzuatı yeni bir kavram olan “Yapı Kayıt Belgesi” ile tanışmıştır. Kanun’da “İmar Barışı” ifadesi kullanılsa da geçici 16. madde ile imar düzenine getirilen istisna rejiminin imar affi niteliğinde olduğu, ancak önceki imar affi düzenlemelerinden de pek çok yönden ayrıştığı müşahade edilmektedir.

2018 yılında getirilen İmar Barışı düzenlemesinin üzerinden yaklaşık yedi yıl geçmiş olmasına rağmen, İmar Barışıyla ilgili tartışmalar bitmediği gibi, İmar Barışının doğurduğu hukuki uyuşmazlıklar da devam etmektedir. Üç milyonu aşkın Yapı Kayıt Belgesinin alınmış olması, belgelerin başvurucunun beyanı esas alınarak düzenlenmesi ve denetimin belgenin düzenlenmesinden sonrasına bırakılmış olması gibi sebeplerden dolayı idarenin denetimleri devam etmekte bu da uyuşmazlıkları beraberinde getirmektedir.

İmar Barışı düzenlemesi ilk yürürlüğe girdiğinde pek çok yazar tarafından doğuracağı hukuki sorunlar ifade edilmişti. Bugün geline nokta üzerinden yedi yıla yakın bir zaman geçmesi sebebiyle İmar Barışının doğurmuş olduğu hukuki sorunların yargı kararları ışığında yeniden değerlendirilmesi elzem hale gelmiştir.

¹ Sam HORN, Tongue Fu Sözlü Dövüş Sanatı (Çev.: Zülfü DİCLELİ), Boyner Yayınları, 30. Baskı, 2018, s.17.

3194 sayılı İmar Kanunu’na eklenen geçici 16. maddeyle İmar Barışının genel hatları düzenlenmiş, detaylı düzenlemeler ise “Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar”² başlıklı tebliğde yer almıştır. Yapı Kayıt Belgesine konu olan hazine taşınmazlarının belge sahiplerine satışına ilişkin usul ve esaslar, 396 sıra nolu Millî Emlak Genel Tebliği’nde düzenlenmiştir. Yapı Kayıt Belgesine konu belediyelere ait taşınmazların satışına ilişkin bazı belediyelerce yönetmelikler çıkarılmıştır. İmar Kanunu’nun geçici 16. maddesinde yer almayan bazı hususların yönetmelik ve tebliğler aracılığıyla düzenlenmesinin normlar hiyerarşisine aykırı olup olmadığı tartışılması gereken önemli meselelerdendir. İlgili görüldüğü yerlerde bu düzenleyici işlemlere de çalışmamızda değinilecektir.

İmar Kanunu geçici 16. maddede düzenlenen tarihlerin değiştirilmesi ve İmar Barışının süresinin uzatılması için yeni kanun teklifleri dönem dönem ülkemizde gündeme gelmektedir. Bu durum, “Yapı Kayıt Belgesi” kavramının imar mevzuatında varlığını sürdüreceğini göstermektedir. Bu nedenle, tezde Yapı Kayıt Belgesinin hukuki niteliği de kapsamlı biçimde tartışılacaktır.

Üç bölümden oluşan çalışmamızın *Yapı Kayıt Belgesinin Kavramsal Çerçevesi* başlıklı birinci bölümünde konu bütünlüğünü sağlamak adına öncelikle imar affi kavramına değinilecek ve Türkiye’de uygulama bulan imar aflarından kronolojik olarak bahsedilecektir. İzleyen alt başlıklarda İmar Barışı ve Yapı Kayıt Belgesi kavramları ele alınacak, önceki imar aflarıyla benzer ve farklı yönleri ortaya koyulacaktır. Bu bölümde son olarak Yapı Kayıt Belgesi alınmasının sonuçları, belge sahibine sağlamış olduğu haklar ile getirmiş olduğu sorumluluklar değerlendirilecektir.

² RG: T.06/06/2018, S.30443.

Yapı Kayıt Belgesinin Hukuki Niteliği başlıklı ikinci bölümde öncelikle Yapı Kayıt Belgesi idari işlem teorisi açısından ele alınacaktır. Akabinde belgenin geçerlilik süresi, sona ermesi, güncellenmesi ve devri konuları üzerinde durulacaktır. Burada özellikle kanun ve yönetmelikte Yapı Kayıt Belgesi alınamayacak yapılar arasında belirtilmeyen ancak özel kanunlarında farklı hukuki rejime tabi olan ormanlar, meralar, kıyılar, tarım arazileri ve korunan alanlar gibi özellik arz eden alanlar üzerinde durulacaktır. Bu bölümde idare tarafından Yapı Kayıt Belgesinin iptal gerekçesi olarak görülmeyen ancak yargı kararlarında ve Kamu Denetçiliği Kurumu kararlarında istikrarlı bir şekilde iptal edilmesi gerektiği belirtilen Kat Mülkiyeti Kanununa tabi binalardaki ortak alanlar için alınan Yapı Kayıt Belgeleri üzerinde de durulacaktır.

Çalışmamızın *Yapı Kayıt Belgesinin Yargısal Denetimi* başlıklı üçüncü ve son bölümünde Yapı Kayıt Belgesinden kaynaklı iptal davalarıyla sınırlı bir inceleme yapılacaktır. Bu bölümde öncelikle ilk inceleme konularından dava açma ehliyeti ve dava açma süresi üzerinde durulacaktır. Bölümün devamında iptal davaları açısından özellik arz eden usul işlemlerinden olan ve mahkemeye erişim hakkıyla doğrudan bağlantılı olan davanın ihbarı müessesesine değinilecektir. Son olarak davaların karara bağlanması ve kararların uygulanması konularına değinilecektir.

Çalışmamızın genelinde Yapı Kayıt Belgesine ilişkin temel sorun alanlarının neler olduğu tespit edilerek, bu sorunların bertaraf edilmesi için gerekenler üzerinde de durulacaktır. Sorun alanlarının ve mevzuattaki eksikliklerin tespiti hem belge sahiplerinin yaşadığı tereddütlerin giderilmesini sağlayacak hem de benzer imar düzenlemelerinde kanun koyucuya yol gösterici olacaktır.

BİRİNCİ BÖLÜM

YAPI KAYIT BELGESİNİN KAVRAMSAL ÇERÇEVESİ

I. BİR İMAR AFFI ÖRNEĞİ OLARAK İMAR BARIŞI DÜZENLEMESİ VE YAPI KAYIT BELGESİ KAVRAMI

A. İmar Affı Kavramı

İmar affı kavramı, mevzuatta açık bir tanımı bulunmamakla birlikte imar hukukunda sıkça kullanılan bir kavramdır. TERCAN, imar affını; *“Yürürlükte olan kurallara uyulmayarak belli bir tarih kesitine kadar gerçekleşmiş yapılaşmanın, durum ve konumu itibariyle yasada belirtilen koşullara uygun olanlarının bağışlanması ve korunması”* olarak tanımlamıştır.³ Çevre ve Şehircilik Bilim ve Mevzuat Terimleri Sözlüğünde imar affı; *“Ülkemizdeki yoğun nüfus artışının getirdiği konut ihtiyacına yönelik, arsa üretiminin karşılanamaması nedeniyle ortaya çıkan, kaçak ve çarpık yapılaşmayı bir plana bağlayarak, kişilerin kullanımlarındaki alanların mülkiyetinin belirli sınırlamalarla kullananlara dağıtımı”* şeklinde tanımlanmıştır.⁴

KELEŞ ise imar affını “imar suçu” kavramını kullanarak açıklamaktadır. İmar ve yapı yasalarına göre alınması gereken izinler alınmaksızın yapılmış olan yahut da yapı izin belgesi alınmış olmasına rağmen sonradan bunlara uyulmaksızın inşası yürütülen yapıların sahiplerinin para cezasına çarptırılması yahut yapının kısmen ya da tamamen

³ Binali TERCAN, “1948’den Bugüne İmar Afları”, *Mimarlar Odası Mimarlık Dergisi*, Y.55, S.403, 2018, s.20.

⁴ Cemal TOPTANCI, *Çevre ve Şehircilik Bilim ve Mevzuat Terimleri Sözlüğü*, Nesil Matbaacılık, İstanbul, 2012, s.269.

yıktırılması söz konusu olmaktadır. İmar suçu denilince akla imar ve yapı yasalarına aykırı yapı inşa etme eylemleri gelmektedir. İmar affı ise bu suçları işleyenlerin belli bir miktar para cezası karşılığında yahut para cezası olmaksızın bağışlanmalarıdır.⁵ Başka bir tanıma göre imar affı; “*meşru olmayanı meşrulaştırma, yasal olmayanı yasallaştırma ya da hukuka aykırı fiili durumun hukukileştirilmesidir.*”⁶

İmar affıyla devlet tarafından hukuka aykırı fiili durum yasal hale getirilmekte, kanuna aykırı yapılaşmalar toplumsal yarar temeline dayandırılarak hukukileştirilmektedir. Toplumsal yararın varlığınaysa siyasal iktidar karar vermektedir.⁷ KELEŞ ilginç bir benzetmeyle imar affı yasalarına ilişkin “*bu yasalar ‘meşru’ olmayan birleşmeler sonucunda dünyaya gelen çocukların topluma kazandırılmaları amacıyla, yasa koyucunun zaman zaman çıkardığı ‘nesep düzeltme’ amacı güden yasalara benzetilebilir*” ifadesini kullanmaktadır.⁸

İmar aflarının toplumsal yarar temeline dayanarak çıkarılması ve bu yararın varlığına siyasal iktidarın karar veriyor olması sebebiyle imar affı düzenlemeleri her zaman büyük tartışmaları da beraberinde getirmiştir. İmar affına ilişkin düzenlemeler kimileri için bir fırsat olarak görülüp olumlu karşılanırken, meslek odaları başta olmak üzere bazı kesimlerin ciddi tepkisine yol açmıştır.

İmar Barışı yasası olarak bilinen 11/05/2018 tarih ve 30425 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7143 sayılı “Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun” sonrası yaşanan tartışmalar imar affı konusunda iki farklı görüşü ortaya koymaktadır.

⁵ Ruşen KELEŞ, *100 Soruda Türkiye’de Kentleşme, Konut ve Gecekondu*, Cem Yayınevi, 5. Basım, İzmir, 2019, s.393; Ruşen KELEŞ / Aysegül MENGİ, *İmar Hukuku*, İmge Kitabevi, 4. Baskı, Ankara, 2024, s. 45.

⁶ TERCAN, *op. cit.*, s.20.

⁷ *Ibid*, s.21.

⁸ KELEŞ, *100 Soruda Türkiye’de Kentleşme, Konut ve Gecekondu*, *op. cit.*, s. 394.

Basında yer alan haberler incelendiğinde özellikle İmar Barışı düzenlemesinden yararlanan vatandaş açısından, söz konusu düzenleme olumlu karşılanmıştır.⁹ İmar Barışından yararlananlar tarafından olumlu karşılanan düzenlemenin özellikle kamu kurumu niteliğinde meslek kuruluşları tarafından tepkiyle karşılandığı görülmektedir.

Kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları bu düzenlemeyi; yasalara saygılı olan vatandaşları cezalandırırken imar suçu işleyenin ödüllendirildiği bir düzenleme olarak nitelendirmiş ve bu sebeple bu düzenlemenin toplumsal adalet duygusunu zedeleyeceği gibi kaçak yapılaşmayı daha da artıracaklarını ileri sürmüşlerdir.¹⁰

⁹ İmar Barışı yasasının yürürlüğe girmesinden üç ay sonra Sabah gazetesinde yer alan bir haberde; “*Sabah, Sarıyer’deki Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü’nün irtibat ofisi ve başvuruların yapıldığı Sarıyer Kültür Merkezini ziyaret etti. Burada başvuru yağmurunun olduğu görüldü. İşlemlerini tamamlayan vatandaşların büyük bir mutlulukla yüzünün güldüğü izlenirken, çok sayıda görevlinin vatandaşlara yardım ettiği görüldü.*” ifadeleri yer almıştır. Bkz. <https://www.sabah.com.tr/ekonomi/2018/06/22/imar-barisi-yuzleri-guldurdu> (ET: 06.03.2025).

¹⁰ İstanbul Barosu Çevre, Kent ve İmar Hukuku Komisyonu tarafından 05.09.2024 tarihinde yapılan “İmar (barışı değil) Affı, Adalet ve Eşitlik Duygusuna Olan Güven Yitiriliyor...” başlıklı basın açıklamasında şu ifadeler yer almıştır: “*Bugüne kadar yasalara aykırı şekilde inşa edilmiş yapıların affedilmesi Kent Hakkı ve Toplumsal Adalet anlayışının zedelenmesidir. Af toplumda adaletsizlik duygusunu derinleştirerek ikili bir durum yaratmaktadır. Geçmiş ahlardan edinilen deneyimlerde; zor şartlarda borçlanarak konut edinebilmiş ya da mevzuata uygun yapısını yapmış bir kesim varken diğer taraftan kaçak yapılaşmanın devlet tarafından affedilmesi kaçak yapılaşmayı daha da teşvik edilmesi sonucunu doğuracaktır. Bu bakımdan yapılan bu düzenleme, ‘kuralsızlığı ödüllendiren’ yapısıyla, “devletin koyduğu kurallara ve yasaklara uyulur” inancından vazgeçip, adalet ve eşitlik duygusuna olan güveni onarılmaz biçimde zedeleyecektir.*” Bkz. <https://www.istanbulbarosu.org.tr/HaberDetay.aspx?ID=13688&Desc=İmar%28barısı-değil%29-Affı%2C-Adalet-ve-Eşitlik-Duygusuna-Olan-Güven-Yitiriliyor...> (ET: 12/10/2024) Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği de “‘İmar Affı’ Girişimi Geri Çekilmelidir!” başlıklı 03/05/2018 tarihli basın açıklamasında İmar Barışı düzenlemesine şöyle eleştiriler getirmiştir: “*Aflar; toplumsal adalet ve barışın zedelenmesine, planlama ve imar ile ilgili kurumlara yönelik güvenin azalmasına, zengin doğal kaynakların amaç dışı kullanımına ve çevre sorunlarına yol açmıştır. Bu kez ise “İmar Barışı” adı altında; hukuka saygılı yurttaşların cezalandırıldığı ve buna karşın imar suçu işleyenlerin ödüllendirildiği “İmar Affı” bir kez daha gündeme getirilmektedir.*” Bkz. <https://www.tmmob.org.tr/icerik/mimarlar-odasi-imar-affi-girisimi-geri-cekilmelidir-0> (ET:12/10/2024).

İmar affına karşı çıkanlar daha önceki imar aflarının bir çözüm olmadığı, her imar affının yeni sorunlar doğurarak yeni imar affı düzenlemelerini zorunlu kıldığını savunmuşlardır. Bunun yanında imar affının hukuka saygılı vatandaşı cezalandırdığı ve toplumsal adaleti zedelediği de ifade edilmiştir.

1948 yılından bu yana pek çok imar affı yasası yürürlüğe girmesine rağmen ülkenin kentleşme, gecekondü ve konut sorununa çözüm olarak çıkartılan bu yasaların sorunlara çare olmadığı hatta kentlerde var olan sorunların katlanarak artmasına sebep olduğu, bu nedenle her yeni imar affının yasa dışı yapılaşmayı artırdığını savunan yazarlar vardır.¹¹ KELEŞ'e göre ceza hukukundaki af, suçun tekrarlanmasını önlemeye ve suçlunun topluma kazandırılmasına hizmet eder. Oysa imar affında, yasaları çiğneyenlerin topluma verdiği zararın giderilmesi mümkün değildir. Ayrıca, imar affına başvuran kişiler, ceza hukukundaki gibi yasaya tekrar uymaya dair bir güvence de vermezler. Bu nedenle KELEŞ, imar affının neden değil, sonuçlara odaklandığını; dolayısıyla her yeni affın bir sonrakini zorunlu kıldığını belirtmektedir. KELEŞ'e göre olması gereken sık sık imar affı çıkarmak yerine kentleşmeye düzenli ve sağlıklı bir biçim vermektir.¹²

İmar yasalarına aykırı yapıların yıkılması öznel açıdan baskı kümelerinin dirençleriyle karşılaşırken, nesnel açıdan ise milli servetin zarar görmesi anlamında gelmektedir. Bu gerekçeyle imar affı düzenlemeleri, çeşitli dönemlerde yeniden gündeme gelmiştir.¹³ İmara aykırı yapıları yıkmakla sadece milli servet yok olmayacak, bundan

¹¹ Bkz. Kardelen ÖZDEN / P. Pınar GİRİTLİOĞLU, “Kentsel Adalet Ekseninde İmar Afları: “İmar Barışı” Üzerine Bir Değerlendirme”, *Prof. Dr. Necla Giritlioğlu'na Armağan* (Ed:Ş. Şıpka & E. İnal & B. Baysal & H. Erman & T. Öğüz), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020, s.255.

¹² Ruşen KELEŞ, *Kentleşme Politikası*, İmge Kitabevi, 16. Baskı, Ankara, 2017, s.306.

¹³ *Ibid*, s.300-301.

Çalışma yaşamı da etkilenecek ve konut açığı da büyümeye devam edecektir.¹⁴ Bu durumda imar affının milli servetin muhafazası ve konut ihtiyaının karşılanmasına hizmet ettiğini söylemek yanlış olmayacaktır.

İmar afları geçmişte olduğu gibi gelecekte de her zaman tartışmaların odağında olmaya devam edecektir. Tezimizin konusunu oluşturan İmar Barışı düzenlemesi olarak bilinen Yapı Kayıt Belgesinin yeterince irdelenebilmesi için cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren uygulama bulan imar aflarının kronolojik olarak ele alınmasında fayda olduğunu düşünüyoruz. Böylelikle hem geçmişten günümüze imar aflarının nasıl bir seyir izlediği konusu açıklık kazanacak hem de Yapı Kayıt Belgesinin nceki imar aflarına benzeyen ve farklılık arz eden yönleri ele alınacaktır. Bu sayede tezimizin ikinci bölümünde incelenecek olan Yapı Kayıt Belgesinin hukuki niteliği de net bir şekilde ortaya koyulmuş olacaktır.

B. 7143 Sayılı Kanun ncesi İmar Affı Kanunları

İmar affı niteliğindeki ilk kanun 22/06/1948 tarih ve 6938 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 5218 sayılı “Ankara Belediyesine, Arsa ve Arazisinden Belli Kısımını Mesken Yapacaklara 2490 Sayılı Kanun Hükümlerine Bağlı Olmaksızın ve Muayyen şartlarla Tahsis ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Kanun”dur. Adından da anlaşılacağı üzere bu Kanun’la Ankara Belediyesi’ne, belediyeye ait ve Kanun uyarınca belediyeye devredilecek arsaların mesken yapmak isteyenlere tahsisi ve devrine ilişkin hükümler düzenlenmiştir. Kanun’un amacı belediye sınırları içerisinde yer alan gecekonduların yasal statüye kavuşturulmasıdır.

Bu Kanun’la Ankara Belediyesi’ne, Kanun’un ekinde yer alan haritada gösterilen alanda, belediye meclisi kararıyla belirlenecek yerlerde mesken yapmak isteyenlere o

¹⁴ *Ibid*, s.305-306.

dönem yürürlükte olan 2490 sayılı Artırma Eksiltme ve İhale Kanunu hükümlerine bağlı olmaksızın arsa tahsisi ve devri yetkisi verilmiştir (m.1). Ayrıca harita ile belirtilen alanlarda hazineye ait arazilerin bedelsiz olarak Ankara Belediyesi'ne devri de Kanun'da yer almıştır (m.8). Kanun hükümlerinden yararlanmak için en az bir yıl belediye sınırları içerisinde oturmak, kendisinin, eşinin ve reşit olmayan çocuğunun Ankara'da mesken veya mesken yapmaya elverişli arsası veya meskende en az yarı hissesi bulunmamak veya başkaca bir geliri bulunmamak gibi şartlar öngörülmüştür (m.3). Kanun'un dikkat çeken hükümlerinden biri, birden fazla ruhsatsız yapıya sahip olanların yalnızca bir yapısı için bu düzenlemeden yararlanabileceğini öngören 7. maddedir.¹⁵¹⁶ Kanun'un meclis görüşmelerinde İstanbul başta olmak üzere pek çok büyükşehirde konut ihtiyacının

¹⁵ Meclis tutanakları ve kanunun gerekçesi incelendiğinde 5218 sayılı Kanun'un çıkarılma amacının Ankara'daki konut ve barınma ihtiyacı olduğu görülmektedir. Kanunun genel gerekçesinde bu durum; *"Devlet merkezi olan ve günden güne nüfusu artmakta bulunması hasebiyle en çok mesken sıkıntısı çeken şehirlerimizden biri olarak ele alınan Ankara'nın; Belediye sınırları içinde ihtiyacı olanlara ucuz mesken inşasını temin ve aynı zamanda şimdiye kadar ruhsatsız olarak vücuda getirilmiş olan yapılarla mahalleler teşkil edilmiş ve içerisinden binlerce vatandaşımızın oturmakta bulunmuş olduğu gece kondu evlerinin de hukuki vaziyetlerini ve gelecekteki durumlarını tesbit ve tâyin"* olarak zikredilmiştir. Bkz. Ankara Belediye Sınırları İçindeki Devlete, Özel İdare ve Belediyeye Ait Arsaların Mesken Yapacaklara Temlik Hakkında Kanun Tasarısı ve Geçici Komisyon Raporu(1/344), TBMM Tutanak Dergisi, D.8, Y.Y. 2, C.12, S.S.153, <https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d08/c012/tbmm08012068ss0153.pdf> (ET:14/04/2025).

¹⁶ Kanun'un görüşmelerinde Geçici Komisyon Başkanı Hasan Fehmi Ataç gecekondu sorununa şu şekilde değinmiştir: *"Mevcut kanunlarımıza, bilhassa Yapı ve Yollar Kanununun hükümlerine, imar Kanununun hükümlerine, yine idare âmirlerinin, kendine ait olmıyan bir gayrimenkul üzerinde tecavüz suretiyle bina yapmanın men'i salâhiyeti hakkındaki hükümlere aykırı olarak, içtimai bir takım zaruretlerle mahallecikler kurulmuştur. Arzettiğim kanunlara göre bunların yıktırılması lâzım gelir. Fakat vaziyet çok geniştir. Bir kavle göre tabîi saymadık, alâkadar memurlardan aldığımız malûmata göre, 50 bine yakın nüfus gecekondu evlerinde sakin olmaktadır. Bu kadar büyük içtimai bir zaruret meydana gelince, bunların hususi bir kanunla vaziyetlerini tâyin etmek de bir zaruret halini almaktadır. Ankara'nın Dağ Mahallesinde, Atıf Bey Mahallesinin, üstarafında, Saymakadın mevkiinde bu mahaller kesif olarak toplanmıştır."* Bkz. TBMM Tutanak Dergisi, D.8, C.12, T.2, B.68 O.1, s.133-134, <https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d08/c012/tbmm08012068.pdf> (ET:15/04/2025).

bulunduğu bu sebeple Kanun'un diğer illeri de kapsamına alması gerektiği hususu tartışma konusu olmuş, ancak Ankara'daki gecekonduların sorunun geciktirilmemesi adına Kanun'un öncelikle çıkması gerektiğine karar verilmiştir.¹⁷

5218 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesinden kısa bir süre sonra 5228 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu 06/07/1948 tarih 6950 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. 5228 sayılı Kanun hazinenin ve özel idarelerin mülkiyetinde olan arsalar ile devletin hüküm ve tasarrufu altında olup belli bir ihtiyaç ve amaç için tahsis edilmemiş olan arsaların talep halinde, arazi vergisine matrah olan son kıymet üzerinden on yılda on eşit taksitle ödenmek şartıyla belediyelere devrini düzenlemektedir (m.1).

Kanun ayrıca belediyenin mülkiyetinde olup belediye meclisince belirlenecek arsalar ile bu Kanun uyarınca belediyeye devredilecek arsaların ev yaptırılmak üzere vatandaşlara ve kooperatiflere maliyet değeri üzerinden devrini düzenlemektedir. Bu Kanun'a göre arsa alanların bir yıl içinde binanın inşasına başlayıp iki yıl içinde de bitirmesi zorunlu tutulmuştur (m.3). 5218 sayılı Kanun Ankara ilini kapsayan ve uygulama alanı ekinde yer alan haritada gösterilen alanla sınırlandırılmışken, 5228 sayılı Kanun tüm ülkeyi kapsadığı gibi kasaba ve şehir planlarında imar sınırları içerisinde kalan arsaların tamamını kapsamaktadır. 5228 sayılı Kanun'la arsa için istekli çıkmaması

¹⁷ TERCAN, *op. cit.*, s.21. Meclis tutanakları incelendiğinde kanunun diğer illeri de kapsamı meselesinde mecliste yaşanan tartışmalarda Yozgat milletvekili İhsan Olgun tarafından bu durumun mahsurlu olduğu hususu şu şekilde dile getirilmiştir: *"Eğer diğer belediyelere de bunu teşmil (dersek o belediye içindeki vatandaşlara, ki onlar da büyük şehirlerdir. (Adana, Zonguldak gibi) Bunlar da büyük şehirlerimizdir, bura ahalisine: ey ahali bu kanunu size teşmil ettik günün birinde sizin vilâyetinizde de tatbik edilecektir. Gece konu evleri yap bir gün bunların tapularına kavuşacaksınız gibi açık bir bono vermiş olacağız. Bu mahzurludur."* TBMM Tutanak Dergisi, D.8, C.12, T.2, B.68, O.1, s.137, bkz. <https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d08/c012/tbmm08012068.pdf> (ET:16/04/2025).

veya arsa artması durumunda talip olan kooperatiflere devredileceği de düzenlenmiştir (m.2/6).

5218 sayılı Kanun'un uygulanması sonrasında gecekondular sayısında artışların devam ettiği imar planlarına uyulmadığı ve büyük şehirlerde, ruhsatsız bina inşaatının daha da hızlandığı gerekçeleriyle 5431 sayılı "Ruhsatsız Yapıların Yıkıtılmasına ve 2290 Sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanununun 13. Maddesinin Değiştirilmesine Dair Kanun" 11/06/1949 tarih 7230 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

5431 sayılı Kanun'a ilişkin meclis görüşmelerinde gecekondular sayılarındaki ciddi artış ve üçüncü kişilerin taşınmazları üzerinde yaşanan tecavüzler gündeme gelmiştir. Mecliste bazı milletvekilleriince asayiş meselesi doğuracak derecede gecekondular şehirlerinin oluştuğu belirtilmiştir.¹⁸ 5431 sayılı Kanun'la yeni gecekonduların yapılmasının önüne geçilmek istenilmiştir. Kanun'da ruhsatsız ve ruhsata aykırı yapıların yıkıtılmasına ilişkin hükümler yer almıştır. Kanun'un geçici maddesi kanunun yürürlüğe girdiği tarihe kadar yapılan yapılara 5218 sayılı Kanun'un uygulanmasını düzenlemiştir.

İlerleyen yıllarda barınma ve gecekondular sorununun artması gerekçesiyle 6188 sayılı "Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun" 29/07/1953 tarihli 8470 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu Kanun'la belediye sınırları içinde belediyenin mülkiyetinde bulunan ve kanun sonrası belediye

¹⁸ Bursa milletvekili Zehra Budunç'un şu ifadeleri gecekondular sorununun vahametini gözler önüne sermektedir: "Şimdi bir taraftan bu mühim bir gailedir. «Devlet ıstılahı bakımından söylüyorum.» Baba bir hırsız tuttum fıkrasına benzer. Evi yık, yıkamazsınız. Yıkma ama Devletin ve şahsın hakkı tasarrufu ihlâl edilmiştir. Tasarruf hakkına tecavüz edilmiştir...Ne yapacağız şimdiki bu böyle olacaktır, bir Hükümet, birisinin tasarruf hakkını kurtaramazsa âcizdir. Bunu böyle kabul ederiz. Bu bakımdan bu diğer bakımdan gecekondular mahallesi değil, gecekondular mahalleleri değil, gecekondular; şehri var, şehir. Yıkalım, ama bir ev değil, beş ev değil, on ev değil. Bize bir asayiş ve inzibat meselesi çıkaracak kadar da mühim bir iştir." Yine meclis tutanaklarında İçişleri Komisyonu Sözcüsü Akif Eyidoğan tarafından 5218 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra 15-20 bin yeni gecekondular yapıldığı ifade edilmiştir. (TBMM Tutanak Dergisi, D.8, C.12, T.2, B.99, O.3, s.126, <https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d08/c020/tbmm08020099.pdf> (ET:14/04/202).

mülkiyetine geçecek olan arazi ve arsalardan belediye meclisi kararı ile belirleneceklerin bu Kanun hükümleri doğrultusunda konut yapacaklara tahsis edilmesine ilişkin hükümler düzenlenmiştir. Burada Kanun, arsa tahsisinde bir öncelik sırası belirlemiştir. Buna göre iskâna elverişli olmayan bölgelerde ruhsatsız olarak yapılmış veya iskâna elverişli bölgelerde yapılan ruhsatsız ve gayrisihhi olan veya belediye hizmetleri bakımından büyük külfet getiren veya şehrin imarı bakımından mahzurlu görülen bölgelerde bulunan bina sahiplerine öncelik tanınmıştır (m.6). Kanun’a göre bu kişilerce ruhsatsız ve sağlığa aykırı olan binalar yıkılarak kaldırılacak, aksi halde bu işlem belediye tarafından yapılacaktır. Kanun hükümlerinden yararlanabilmek için ayrıca belediye sınırları içinde en az iki yıldan beri ikamet etmekte olmak, kendisinin, eşinin veya reşit olmayan çocuğunun ev yapmaya müsait arsası bulunmaması veya bir evin yarıdan fazla hissesine sahip olmama şartları getirilmiştir (m.15). 6188 sayılı Kanun’la 5218 ve 5228 sayılı Kanunlar yürürlükten kaldırılmıştır.

5218 ve 5228 sayılı Kanunları ilga eden 6188 sayılı Kanun’un 2. maddesinde belediyelere devrolunacak arazi ve arsaların bedelleri, devrin yapıldığı yıl arazi vergisine matrah olan kıymetleri üzerinden 10 yılda ve 10 eşit taksitte faizsiz olarak ödenmek şartıyla devri düzenlenmiştir. 6188 sayılı Kanun ile devredilen arazi ve arsalar için bedelin sembolik düzeyde belirlenmiş olması, sembolik bedellerle yapılan bu devirlerin birçok formalitelere ve zaman kaybına sebebiyet verdiği gerekçesiyle 7367 sayılı “Hazineden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun” hazırlanmıştır. 29/07/1959 tarih 10265 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7367 sayılı Kanun’la hazinenin mülkiyetinde ve devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan arazi ve arsalardan, belediye sınırları içinde bulunanlar, imar planı olsun veya olmasın, 6188 sayılı Kanun’da yazılı amaçlara kullanılmak üzere belediyelere bedelsiz olarak devri düzenlenmiştir (m.1). Kanun’da ayrıca Belediye sınırları dışında olmakla beraber, şehir ve kasabaların gelişimi açısından belediye sınırları içerisine alınması

belediye meclislerince kararlaştırılan ve İmar ve İşkan Bakanlığınca onaylanan sahalardaki hazineye ait arsaların da belediyeleri bedelsiz olarak devri düzenlenmiştir (m.2).

1966 yılına kadar çıkarılan yukarıda tek tek zikredilen kanunların gecekondurunu çözemediği, bu zamana kadar yürürlük bulan kanunlarda barınma ve arsa sorunu üzerinde durulduğu, gecekondur sorunun bunlardan ayrı değerlendirilmesi gerektiği gerekçeleriyle 775 sayılı Gecekondur Kanunu yürürlüğe koyulmuştur. Kanun’un amaçlarından biri de kamuoyunda bilinen ancak mevzuatta yer almayan “gecekondur” kavramını tanımlamaktır.¹⁹

775 sayılı Gecekondur Kanunu bir gecekondur politikası getirmiştir.²⁰ Kanun’un amacı mevcut gecekonduların ışlahı, tasfiyesi, yeni gecekondur yapımının önlenmesidir. Bu yasayla hedeflenen iyileştirme, ortadan kaldırma ve önlemedir.²¹ Gecekondur kavramı ilk defa bu Kanun’da açıkça yer almış ve Kanun’un 2. maddesinde de gecekondur kavramı ilk defa tanımlanmıştır. Buna göre “gecekondur”; “*imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar*” şeklinde tanımlanmıştır. 775 sayılı Kanun’da diğer kanunlarda olduğu gibi hazineye ait arazi ve arsaların bedelsiz olarak belediyelere devrine ilişkin hükümler de yer almıştır.

¹⁹ Kanunun genel gerekçesinde de bu hususlar şu şekilde ifade edilmiştir: “*konut meselesinin tamamen ayrı bir mesele olarak ele alınıp değerlendirilmesi, bunun istisnai bir parçasını teşkil eden gecekondur meselesinin de ayrıca değerlendirilmeye çalışılması yerinde olacaktır.*” “*Bunun dışında halk arasında ifadesini bulmakla beraber, mevzuatımızda henüz yer almamış ve tarifini bulamamış olan (gecekondur) nun da açıkça tarif edilmesi icabetmektedir.*” TBMM Tutanak Dergisi, Gecekondur Kanun Tasarısı ile Geçici Komisyon Raporu (1/76, 2/13, 2/23, 2 193), D.2, Y.Y. 5, C.5, S.S. 83, Bkz. https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/MM_/d02/c005/mm_02005072ss0083.pdf (ET:14/04/2025).

²⁰ TERCAN, *op. cit.*, s.22.

²¹ *Ibid*, s.22.

775 sayılı Gecekondu Kanunu'nda gecekondu ıslah ve tasfiye bölgeleri ile buralarda bulunan gecekonduların tespit edilmesine ilişkin hükümlere yer verilmiştir. Kanun'un 21. maddesinde bu Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılıp, Kanun uyarınca tespiti yapılan gecekondularından konut olarak kullanılanlardan gecekondu sahibi bakımından; konut temin edilinceye veya konut yapmak üzere arsa tahsis edilip konutunu yapıncaya kadar, gecekonduyunun sahibi olmayanlar bakımından, ucuz kiralık konut temin edilinceye veya konut yapmak üzere arsa tahsis edilip konutunu yapıncaya kadar bu gecekonduların yıkılmayacağı hüküm altına alınmıştır. Birden fazla gecekonduya sahip olanların seçecekleri bir tane gecekondu için bu haklardan faydalanabileceği de kanunda düzenlenmiştir. 775 sayılı Kanun uyarınca arsa tahsisinden yararlanmak için yoksul ve dar gelirli olma, kendisinin, eşinin veya reşit olmayan çocuğunun belediye sınırları içerisinde ev yapmaya müsait bir arsaya, herhangi bir yerde bir ev veya apartmanın ayrı bir dairesine karşılık gelen paya sahip olmamak gibi şartlar getirilmiştir (m.25).

1976 yılına geldiğimizde 1990 sayılı Gecekondu Kanunu'nda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında Kanun'la 775 sayılı Gecekondu Kanunu'na eklenen geçici 8. madde ile belediyelere ait olan veya Gecekondu Kanunu uyarınca belediyelerin mülkiyetine geçmesi gereken arazi ve arsalar üzerinde 01/03/1976 gününden önce yapıldıkları tespit edilen gecekondu hakkında da Gecekondu Kanunu'nun 21. maddesi hükümlerinin uygulanacağı düzenlenmiştir.²² Geçici 8. maddede ayrıca 01/03/1976 tarihinden önce

²² Gecekondu Kanunu m. 21: "Belediyelere aid olan veya bu kanun uyarınca belediyelerin mülkiyetine geçmesi gereken arazi ve arsalar üzerinde, bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılıp, 16 ncı ve 17 nci maddelere göre tesbit edilmiş bulunan gecekondularından konut olarak kullanılanları; içinde oturanlar 25 nci maddedeki şartları haiz oldukları takdirde;

a) Gecekonduyunun sahibi ise, borçlanma suretiyle veya sair şekillerde konut temin edilinceye veya konut yapmak üzere arsa tahsis edilip, lüzumu halinde kredisi sağlanmak suretiyle, 27 nci maddedeki süre ve şartlara uygun olarak konutunu yapıncaya kadar,

yapıldıkları tespit edilen gecekondular hakkında henüz uygulanmayan yıkım kararlarının da durdurulacağı hükme bağlanmıştır. 775 sayılı Kanun yürürlük tarihi olan 20/07/1966 tarihine kadar yapılmış gecekondular için birtakım haklar bahşederken, 1990 sayılı Kanun’la bu süre 01/03/1976 tarihine çekilmiştir.

İlerleyen yıllarda yürürlüğe giren 2805 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” gecekondu affının açıkça gündeme geldiği ilk yasa olarak nitelendirilmektedir.²³ 21/03/1983 tarih 17994 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 2805 sayılı Kanun’un gerekçesinde; Kanun’un geniş kapsamlı bir af niteliğinde olmadığı, imar mevzuatı ve planlara uygun hale getirilmesi mümkün olan yapıların gerekli harç ve cezaların alınması şartıyla hukukileşmelerini, plan ve mevzuata uygun hale gelemeyecek olanların ise ortadan kaldırılmalarını amaçladığı belirtilmiştir.²⁴

b) Gecekondu sahibinin değil ise, ucuz kiralık konut temin edilmeye veya konut yapmak üzere arsa tahsis edilip, lüzumu halinde kredisi sağlanmak suretiyle 27 nci maddedeki süre ve şartlara uygun olarak konutunu yapmaya kadar, yıktırılamaz.

Birden fazla gecekonduya sahibolanların, bunlardan sadece seçecekleri bir tanesi hakkında yukarıdaki hükümler uygulanabilir. Şu kadar ki; plân ve mevzuat icaplarına göre bu yapılardan korunması mümkün olanları varsa, bunlardan birinin seçilmesi şarttır. Diğer korunması gerekenlerden lüzumlu görülenleri, hangi amaçla kullanılmakta olursa olsun, belediyelerce takdir olunacak bedel karşılığında alınarak, lüzum ve ihtiyaca göre, sürekli veya geçici bir zaman için olduğu gibi veya değiştirilerek kullanılabilir veya kullanılmak üzere kiraya verilebilir veya satılabilir. Belediyelerce tesbit edilecek veya ettirilecek bedellere, tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde, umumi hükümler dâhilinde hukuk mahkemelerine itiraz olunabilir.

Konuttan başka maksatlar için kullanılan gecekondulardan plân ve mevzuat icaplarına göre korunması gerekenler hakkında da bu madde hükümleri uygulanabilir.”

²³ TERCAN, *op. cit.*, s. 22.

²⁴ İmar Mevzuatına ve Gecekondu Kanunu’na Aykırı Olarak Yapılan Yapı ve Tesislere Uygulanacak İşlemler Hakkında Kanun Tasarısının Danışma Meclisince Kabul Olunan Metni ve Millî Güvenlik Konseyi İhtisas Komisyonu Raporu. (D. Meclisi : 1/12; M. G. Konseyi 1/453), *TBMM Tutanak Dergisi*, D.1, C.8, S.S. 535. https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/MGK_/d01/c008/mgk_01008135ss0535.pdf (ET:15/04/2025).

2805 sayılı Kanun’la gecekondular muhafaza edilecekler, ıslah edilerek muhafaza edilecekler ve yıkılacaklar şeklinde üçlü bir ayrıma tabi tutulmuştur. Yapıların tasnif, başvuru, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru işlemlerinin, yapılar, belediye ve mücavir alan sınırları içindeyse belediyelerce; belediye ve mücavir alan sınırları dışındaysa valiliklerce yapılacağı düzenlenmiştir. Kanun’da ayrıca gecekondusu muhafaza edilemeyen hak sahiplerine bedeli karşılığında aynı bölgede veya diğer gecekondulu ıslah veya önleme bölgelerinde başka bir arsa veya hisse verileceği düzenlenmiştir. Kanun’un diğer kanunlardan ayrılan özelliği bazı alanların açıkça kapsam dışı bırakılmasıdır. Kanun’un “istisnalar” başlıklı 3. Maddesinde İstanbul ve Çanakkale boğazları, adalarda, tarihî değeri olan yerler, orman niteliğini kaybetmiş yerler Kanun’un uygulanmayacağı alanlar arasında sayılmıştır.

2805 sayılı Kanun’un yürürlüğünden kısa bir süre sonra 2981 sayılı “İmar ve Gecekondulu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” 08/03/1984 tarih ve 18335 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanun’un getiriliş amacı olarak bir yıl önce yürürlüğe giren 2805 sayılı Kanun’un girift ve karmaşık bir sistem getirmesi, gecekondulu ve kaçak yapı sorununa köklü bir çözüm getirememesi gerekçe gösterilmiştir.²⁵

²⁵ Kanun’un genel gerekçesinde imar affının en süratli şekilde işlemlerini temin etmek ve günün koşullarına uygun ve güvence sağlayan bir kanunun çıkarılmasının amaçlandığı belirtilmiştir. Gerekçenin ilgili kısmı şu şekildedir: “*Vatandaşların bu konulardaki bütün ders ve ihtiyaçlarını gidermek, plan fikri zedelenmeden imar mevzuatı ve planlara uygun hale getirilebilecek yapıları belli şartlarla hukukileştirmek ve bundan böyle bu tür yapılanmaları kesin olarak önlemek maksadı ile 16.3.1983 tarihli 2805 sayılı «İmar ve Gecekondulu Mevzuatına Aykırı Olarak Yapılan Yapılara Uygulanacak İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun» kabul edilmiştir. Ancak, Kanunun sisteminin girift ve karmaşık nitelikte olduğu, istenen sonuca ulaşılabilmesi için uzun zamana ve yoğun ceza uygulamasına ihtiyaç gösterdiği, büyük vatandaş çoğunluğunun gecekondulu ve kaçak yapı sorununa yine de köklü çözüm getirememiş olduğu, kısa sürede ortaya çıkmıştır. Gerçekten, yapılan değerlendirmelere göre, 2805 sayılı Kanun hükümleri içinde sağlıklı bir neticeye ulaşılması 10 - 15 yıllık bir zamana ihtiyaç göstermektedir. Diğer taraftan, 2,5 - 3 milyon civarında olması beklenen kaçak yapı başvurusuna karşılık,*

2981 sayılı Kanun ile gecekondular; muhafaza edilecekler, ıslah edilerek muhafaza edilecekler ve Kanun hükümlerinden yararlanamayacak olanlar şeklinde üçlü bir ayrıma tabi tutulmuştur. Kanun, muhafaza edilecek ve ıslah edilerek muhafaza edilecek yapılara ruhsat ve kullanma izni verilmesini düzenlemektedir. Kanun hükümlerinden yararlanmak için kanunun yürürlük tarihinden itibaren altı ay içerisinde belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelere; belediye ve mücavir alan sınırları dışında ise valiliğe başvuru şartı getirilmiştir.

Kanun ayrıca, hazine, belediye, il özel idaresi veya vakıf arazileri üzerinde gecekonduların sahiplerince inşa edilen yapılara ilişkin gerekli tespitler yapıldıktan sonra, bu gecekonduların sahiplerine tahsis edilmesi ve ilgisine tapu tahsis belgesi verilmesini düzenlemektedir. Hak sahiplerine verilen bu tapu tahsis belgesi, ıslah imar planı yapıldıktan sonra verilecek tapuya esas teşkil edecektir. İmar hukukunda önemli bir kavram olan “tapu tahsis belgesi”, ilk kez 2981 sayılı Kanun ile düzenlenmiştir.

İLGEZDİ’ye göre tapu tahsis belgesi; hazine, belediye, il özel idaresi ve Vakıflar Genel Müdürlüğü’nün arsa ve arazilerine yapılmış gecekonduların sahiplerine tapu vermenin başlangıcı olarak, ıslah imar planları yapılıncaya kadar devletin güvence vermesidir. Yazara göre tapu tahsis belgesi bir “ön tapu belgesi”dir.²⁶ Yargıtay ve

ilgili kuruluşlara bu Kanun uyarınca sadece 1,5 - 2 milyon civarında başvuru yapılmış olması da, birçok vatandaşımızın, belki de gecekondusunun ya da kaçak yapısının yıkılacağı düşüncesi ile başvuru bulunmaktan kaçındığını göstermiştir.” Bkz. İmar ve Gecekondular Mevzuatına Tabi Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun Tasarısı ve Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Raporu. (1/450), *TBMM Tutanak Dergisi*, D.17, C.2, S.S. 12. <https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d17/c002/tbmm17002035ss0012.pdf> (ET: 14/04/2025).

²⁶ Ali Rıza İLGEZDİ, *100 Soruda Tapu Tahsis Belgesi*, Seçkin Yayıncılık, 6. Baskı, 2023, s.37.

Danıştay tapu tahsis belgesini sahibine kişisel hak sağlayan ve zilyetliği doğrulayan bir belge olarak nitelemektedir.²⁷

2981 sayılı Kanun bazı alanları kapsam dışı bırakmıştır. İstanbul ve Çanakkale Boğazları ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenmiş ve belirlenecek yerler, Askerî Yasak Bölgeleri ve Güvenlik Bölgeleri, Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât, eğitim ve savunma amaçlı yapılar bu kanunun uygulanmayacağı alanlar arasında sayılmıştır (m.3). Kanun'un 14. maddesinde, uygulama kapsamı dışında kalan alanlar ayrıntılı olarak düzenlenmiş, kıyı tanımına giren yerler gibi bazı alanlar da kapsam dışı bırakılmıştır.

2981 sayılı Kanun'un uygulamasını geciktirecek birtakım sorunlar ve tereddütler ortaya çıktığı, Kanun'daki bazı maddelerin yanlış yorumlarından kaynaklanan uygulama sorunları yaşandığı gerekçesiyle 3290 sayılı "04/02/1984 Tarih ve 2981 Sayılı Kanun'un Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesi Hakkında Kanun" 07/06/1986 tarih 19130 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. 3290 sayılı Kanun, 2981 sayılı Kanun hükümlerine açıklık getirmiş kapsamını daha da genişletmiştir. 2981 sayılı Kanun'da 02/06/1981 tarihine kadar yapılan yapılar af kapsamındayken 3290 sayılı Kanun'la bu tarih 10/11/1985 olarak güncellenmiştir. 2981

²⁷ "Tapu 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. Somut olayda tahsis belgesinin yerindeliği idari yargıdan da geçmek suretiyle kesinleşmişse de genelde idarece koşullarının gerçekleşmediği saptandığında iptal edilebilir." Bkz. Yarg.HGK: E.1996/14-763 K.1996/864, T.04/12/1996 <https://kazanci.com.tr> (ET: 06/03/2025); Danıştay'ın tanımı ise şu şekildedir: "Tapu tahsis belgesi, bir mülkiyet belgesi olmayıp, hazine, belediye, il özel idaresine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa veya araziler üzerinde, gecekondular sahiplerince yapılmış yapılar hakkında yalnızca fiili kullanmayı belirleyen ve ilgisine kişisel hak sağlayan 2981 sayılı Kanun kapsamında düzenlenmiş bir zilyetlik belgesidir." Bkz. D.6.D: E.2020/418, K.2022/8831, T.19/10/2022 <https://www.lexpera.com.tr> (ET:06/03/2025).

sayılı Kanun'un kapsam dışı bıraktığı İstanbul ve Çanakkale Boğazları, daha sonra yapılan düzenlemeyle af kapsamına alınmıştır. Bu kapsamda; İstanbul Boğazı'ndaki sahil şeridi ve öngörünüm bölgeleri ile Çanakkale Boğazı'nda, 02/06/1981 tarihinden önce inşa edilen yapılar, Kanun hükümlerinden yararlanabilecek şekilde kapsam dâhiline alınmıştır.

1987 senesine gelindiğinde 3366 sayılı düzenlemeyle, 2981 sayılı Kanun'un kapsamı daha da genişletilmiş, ıslah imar planı veya kadastro planları ile belirlenen alanlarda tapu tahsis belgesi yerine hak sahiplerine doğrudan tapularının verilebileceğine ilişkin hüküm getirilmiştir. 2981 sayılı Kanun'dan yararlanamayacak alanlar bu kanunun 14. maddesinde düzenleme altına alınmıştır (askeri yasak bölgeler, turizm merkezleri gibi). 3366 sayılı Kanun daha önce istisnalar arasında sayılan alanlarda olsa dahi bulundukları yerde korunamayan gecekondu sahiplerinden hak sahibi sıfatı taşıyanlara, bir gecekondu önleme veya ıslah bölgesinde veya yakın bölgelerde yapılmış ıslah imar planları kapsamında belirlenen boş imar parsellerinin hak sahiplerine tahsis edileceği hüküm altına alınmıştır.

İmar ve İskân Bakanlığı ve Bayındırlık Bakanlığının birleştirilmesi sonrası Mesken Genel Müdürlüğü'nün kaldırılması ve bu genel müdürlüğün görevlerinden büyük bir bölümünün belediyelere devredilmesi, mahalli idarelerin hizmetlerini daha etkin yürütülebilmesi amacıyla Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nda yer alan yetki ve görevlerinin belediyelere aktarılması amacıyla 3414 sayılı kanun 11/03/1988 tarih 19751 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.²⁸ Bu kanunla 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun belediye sınırları ile mücavir alanlarda uygulanmasında Bayındırlık ve İskân Bakanlığına verilen yetki ve görevler

²⁸ Kanun gerekçesi için bkz. TBMM Tutanak Dergisi, D.18, Y.Y.1, C.3, S.S.18 <https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d18/c003/tbmm18003029ss0018.pdf> (ET: 14/04/2025).

ilgili belediyelere devredilmiştir. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nda belediyelerce hak sahiplerine tahsis edilen arsalar, yapılar ve bu arsalar üzerine yapılan bina ile meydana gelen taşınmaz malların 20 yıl süreyle devredilemeyeceği, satış vaadi sözleşmesine konu olamayacağı düzenlenmişti. 3414 sayılı Kanun'la bu süre 20 yıldan 10 yıla düşürülmüş hatta bununla yetinilmemiş hak sahipleri tarafından borçlanma bedellerinin tamamının ödenmesi halinde, devir ve diğer sınırlamaların kaldırılacağı düzenlenmiştir. Böylece gecekonduların devri ve hukuki işlemlere konu edilmesi kolaylaşmıştır.

2001 yılı şubat ayında yaşanan ekonomik kriz sonrası hazineye ait kullanılmayan taşınmazların ekonomiye kazandırılması ve bu böylece elde edilecek gelirlerin ekonominin canlandırılması için kullanılması, düzenli kentleşmeyi sağlamak üzere, hazineye ait taşınmaz malların satışında etkinliğin sağlanması amaçlarını sağlamak için bugün de yürürlükte bulunan 4706 sayılı “Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” 18/07/2001 tarih ve 24466 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanun’un 5. maddesinin üçüncü fıkrasında; *“Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve Bakanlar Kurulunca tespit edilecek alanlarda bulunan; 31.12.2000 tarihinden önce üzerinde toplu yapılanma olan Hazineye ait taşınmaz mallar, öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine satılmak ya da genel hükümlere göre değerlendirilmek üzere, 492 sayılı Harçlar Kanununun 63 üncü maddesinde yer alan harca esas metre kare birim değeri üzerinden belediyelere devredilebilir.”* düzenlemesi yer almıştır. 19/07/2003 tarihli kanun değişikliği ile bu taşınmazların belediyelere bedelsiz devredileceği düzenlenmiştir. 4706 sayılı Kanun’la 31/12/2000 tarihinden önce üzerinde yapılanma bulunan hazine taşınmazlarının yapı sahiplerine satışına imkân tanınmış olup yasa bu yönüyle imar affi niteliği taşımaktadır. 31/12/2000 tarihi, sonraki kanun değişiklikleriyle önce 19/07/2003 olarak değiştirilmiştir (18/01/2017 t. 6770 s. K.

m.21). En son yapılan değişiklikle de 30/03/2024 (28/11/2017 t. 7061 s. K. m.59) olarak güncellenmiştir.

6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” 18/05/2012 tarih 28296 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanun’un amacı afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir. 6306 sayılı Kanun’un 23. maddesi ile 24/02/1984 tarihli ve 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” yürürlükten kaldırılmıştır. Ancak 6306 sayılı Kanun’un 24. maddesinde 23. maddenin Kanun’un yayımı tarihinden üç yıl sonra yürürlüğe gireceği düzenlenmiştir. Sonrasında bu süre altı yıl olarak tekrar düzenlenmiş (27/03/2015 t. 6639 s. K. m.38), en son yapılan değişiklikle de on bir yıl olarak tekrar değiştirilmiştir (19/04/2018 t. 7139 s. K. m.55). Böylelikle gecekondulara af getiren 2981 sayılı Kanun ve 6785 sayılı Kanun, 6306 sayılı Kanun’un yürürlüğe girdiği 2012 yılından itibaren on bir yıl daha uygulama bulmuştur. Bu kanunların uygulamasını on bir yıl uzatması bakımından 6306 sayılı Kanun’un da imar affi içeren bir kanun olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır.

Tezimizin konusunu oluşturan ve bu zamana kadar yürürlük bulan imar aflarının sonuncusu “İmar Barışı Kanunu” olarak bilinen 7143 “Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun”dur. 7143 sayılı Kanun kamu alacaklarının yapılandırılması, gecikme faizlerinin tahsilinden vazgeçilmesi gibi pek çok hüküm içeren bir torba kanundur. 7143 sayılı Kanun’un 16. maddesiyle 3194 sayılı İmar Kanunu’na geçici 16. madde eklenmiştir. Geçici 16. madde ile ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar kayıt altına alınarak yasal statüye kavuşturulmuştur. 7143 sayılı Kanun’la getirilen düzenleme İmar Barışı

olarak isimlendirilse de bu düzenlemenin imar affi niteliğinde olduğu hususunda şüphe bulunmamaktadır. Bir sonraki bölümde İmar Barışı düzenlemesinin hangi gerekçelerle getirildiği ve neden bir imar affi niteliğinde olduğu üzerinde durulacaktır.

C. İmar Barışı Kapsamında 7143 Sayılı Kanun’la Getirilen Yapı Kayıt Belgesi

Cumhuriyetin ilk dönemlerinde yürürlüğe giren imar affi kanunları incelendiğinde temelde barınma ve gecekondulara çözüm bulmak amacıyla birtakım düzenlemeler yapıldığı görülmektedir. 1948 yılında çıkarılan ilk kanunla 1966 yılına kadar geçirilen sürede çıkarılan diğer imar affi kanunları ile barınma ihtiyacının karşılanması amacıyla hak sahiplerine arsa tahsisi sağlanması amaçlanmıştır. Türkiye’de gecekondulaşmanın başlangıcıyla ilgili net bir tarih vermek mümkün olmamakla birlikte, önemli bir kentleşme sorunu olarak II. Dünya Savaşı’nın sonlarına doğru yani 1945-1950’ler arası ortaya çıktığı ve savaşın sona ermesiyle de hızlı bir gelişme gösterdiği kabul edilmektedir.²⁹ 1963-1967 yıllarını kapsayan 1. Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda gecekonduların ıslahına ve barınma ve konut ihtiyacının karşılanmasına ilişkin hedefler yer almıştır.³⁰ 1966 yılında yürürlüğe giren 775 sayılı Gecekondular Kanunu’yla kalkınma

²⁹ Sabri ÇAKIR, “Türkiye’de Göç, Kentleşme/Gecekondular Sorunu ve Üretilen Politikalar”, *SDÜ Fen Edebiyat Fakültesi SDU Sosyal Bilimler Dergisi*, S. 23, Mayıs 2011, s.213.

³⁰ 1. Beş Yıllık Kalkınma Planının giriş kısmında yer alan şu ifadeler dönemin koşullarını göstermesi açısından önemlidir: “Büyük küteller çok kötü şartlar içinde ve uygarlık araçlarından yoksun olarak yaşamaktadır. Okuma yaşında bulunan ve bu yaşı aşmış olanların yüzde 60 ı okuma yazma bilmemektedir. Köylerin yüzde 53 ü, kasabaların yüzde 55 i içme suyundan yoksun veya yeteri kadar içme suyu bulamayacak durumdadır. Nüfusun yüzde 69 u elektrikten faydalanamamaktadır. Doğan her 1000 çocuktan 165 i bir yıl içinde ölmektedir. Nüfusun yüzde 2,5 u veremlidir. Buna karşılık 4 bin kişiye bir doktor düşmektedir. Şehir konutlarının yüzde 30 u oturulamıyacak durumdadır. En büyük üç şehirdeki nüfusun yüzde 30 u tek odalı evlerde yaşamaktadır. Gecekondularda yaşayan insan sayısı 1, 2 milyondur.” Kalkınma planında “Konut” başlığı altında sayılan ana ilkelerden gecekondularla ilgili kısım şu şekildedir; “Gecekonduları, içinde oturanlara konut bulmadan yıkmamak. Herşeyden önce bu gecekonduların arsa mülkiyeti problemini çözmek, kamu hizmetlerini tamamlayarak durumlarını düzeltmek, ancak çok kötü olanların içinde yaşayanların konut ihtiyacını karşılamak suretiyle ortadan kaldırmak.”Bkz.

planları doğrultusunda bir gecekondu politikası getirilmiştir.³¹ Gecekondu Kanunu'yla gecekonduların ıslah ve tasfiyesine ilişkin düzenlemeler getirilmiştir. 1983 yılında yürürlüğe giren 2805 sayılı Kanun ve 1984 yılında yürürlüğe giren 2981 sayılı Kanun'la da gecekonduların ıslahı amaçlanmıştır.

Özetle; cumhuriyetin ilk yıllarında insanların barınma ihtiyacını karşılamak amacıyla arsa ve arazi tahsisi amaçlarıyla imar afları çıkarılmıştır. 1966 ile 1980 yılları arasında ise barınma ve konut ihtiyacını giderme amacının yanında artan gecekonduların ıslahına yönelik imar aflarının çıkarıldığı görülmektedir. 1980 sonrası çıkarılan imar aflarıyla birlikte gecekondu meşruluk kazanmış ve yasal tasarrufa konu olabilir hale gelmiştir.

Bugün gelinen noktada gecekondu sorununun büyük ölçüde azaldığı ve önemini yitirdiği söylenebilir. 1963 yılından itibaren bütün kalkınma planlarında gecekondu sorununa ilişkin hedefler ve belirlenen politikalar yer almıştır. 2006 yılında Resmî Gazete'de yayımlanan 9. Kalkınma Planı'nda (2007-2013) gecekonduyla ilgili bir ifade yer almamaktadır. 10. Kalkınma Planı'nda (2014-2018) 114. maddesinde gecekondu sorunun önemini yitirdiği şu şekilde ifade edilmiştir:

“Kaçak yapılaşma ve gecekondulaşma hâlihazırda önemini yitirmekle birlikte, şehirlerde ekonomik ve sosyal ihtiyaçların karşılanması ve doğal afet kaynaklı risklerin azaltılması yönünde mevcut şehir dokusunun yenilenmesi daha fazla ağırlık kazanmaktadır. Bu süreçte, mekânsal planlama, afet yönetimi ve kentsel dönüşümle ilgili hukuki düzenlemeler gerçekleştirilmiştir. Şehirlerin daha rekabetçi ve yaşanabilir kılınması; yeni ve nitelikli iş ve yaşam alanları oluşturulması; sosyal ve fiziki

https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2022/07/Kalkinma_Plani_Birinci_Bes_Yillik_1963-1967.pdf (ET:14/04/2025).

³¹ TERCAN, *op. cit.*, s.22.

altyapıya, kaliteli ve güvenli kentsel ulaştırma sistemlerine kavuşturulması yönünde politika ve uygulamaların etkinleştirilmesi gerekmektedir.”³²

7143 sayılı Kanun’la getirilen düzenleme bu noktada diğer imar aflarından ayrılmaktadır. Daha önceki imar afları barınma sorunu ve gecekondü sorununun çözümünü amaçlarken 7143 sayılı Kanun’la getirilen düzenlemeyle afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız, ruhsat ve eklerine aykırı veya imar mevzuatına aykırı yapıların kayıt altına alınması ile dönüşüm projelerine finans sağlanarak dönüşümün daha hızlı ve etkin yapılması amaçlanmıştır.

7143 sayılı Kanun’un 16. maddesi ile getirilen düzenleme “İmar Barışı” olarak isimlendirilmiştir. Kanunun genel gerekçesinde; *“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.”* denilmektedir.

İmar Barışı düzenlemesinin imar affı niteliğinde olup olmadığı konusunda farklı görüşler bulunmaktadır. ATALAY, İmar Barışının *sui generis* bir yapıya sahip olduğunu ve imar affı olarak nitelendirilemeyeceğini belirtmiştir.³³

ÇAĞIRAN, İmar Barışı düzenlemesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında tesis edilecek idari kararların önüne geçildiği, Yapı Kayıt Belgesinin yapı kullanma izin

³² Detaylı bilgi için bkz (https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2022/08/Onuncu_Kalkinma_Plani-2014-2018.pdf) (ET:14/05/2025).

³³ Nurettin ATALAY, 2018 Tarihli İmar Barışı Düzenlemesinin Uluslararası Hukuktaki Çevre ve Mülkiyet Hakları Çerçevesinde Değerlendirilmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı, İstanbul, 2022, s.117.

belgesinin sağladığı tüm hakları ve daha fazlasını sağladığını belirterek düzenlemenin imar affi niteliğinde olduğunu ileri sürmüştür.³⁴

ÖZKAYA ÖZLÜER, düzenlemenin Yapı Kayıt Belgesi başvurusu dışında ayrıca bir af başvuru yolu öngörmemesi, doğrudan mülkiyet hakkı yaratmaması, kentsel dönüşüm kararına dek kullanım hakkı tanınması, hazine ve belediye taşınmazları üzerinde dolaylı yoldan mülkiyet hakkı kurması gibi sebeplerle, istisnai, “geçici” bir af olduğunu, geçmişteki örnekleri gibi bir imar affi olmadığını belirtmiştir.³⁵

ÇAKIR’a göre “İmar Barışı” kavramının kullanılmasıyla kanun koyucu “af” kavramının çağrıştırdığı olumsuz algıyı ortadan kaldırmayı amaçlasa da kanunun af amacı taşıdığı hususunda şüphe bulunmamaktadır.³⁶

KALABALIK, İmar Barışı düzenlemesinin imar affi niteliğinde olup olmadığının bakış açısına göre değişiklik gösterebileceğini belirtmiştir. Buna göre Yapı Kayıt Belgesine, yapının yeniden yapılmak üzere yıkılması veya kentsel dönüşüme girmesine kadar geçici koruma sağlaması, yapının yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümlerinin uygulanması ve yapı sahiplerine kazanılmış hak kazandırmaması yönünden bakıldığında düzenleme imar affi teşkil etmemektedir. Ancak Yapı Kayıt Belgeli yapılara yenileninceye veya kentsel dönüşüme girinceye kadar geçici dokunulmazlık sağlanmaktadır. Bu duruma dikkat çeken KALABALIK, Yapı Kayıt Belgesi alınan yapının bulunduğu alanda hiçbir kentsel dönüşüm uygulaması yapılmaz

³⁴ Ahmet Can ÇAĞIRAN, *İmar Barışı Adı Altında Getirilen Düzenlemenin İmar Kanunu ile Korunan Kamusal Yarara Etkisi*, Yüksek Lisans Tezi, Ufuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Ankara, 2021, s.99.

³⁵ Ilgın ÖZKAYA ÖZLÜER, “İmar Barışı Düzenlemesine Hukuki Bir Yaklaşım”, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.9, S.2, Aralık 2018, s.334.

³⁶ Hüseyin Melih ÇAKIR, “Yapı Kayıt Belgesi”, *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.5, S.2, Eylül 2018, s.18.

veya yapı sahibi yapısını yenilemezse, yapı kendiliğinden veya bir afet sonucu yıkılana kadar dokunulmazlık kazanacağından bu yönüyle bakıldığında İmar Barışı düzenlemesinin imar mevzuatına aykırı yapılara af getirdiğini belirtmiştir.³⁷

Danıştay'ın bu konudaki görüşü, İmar Barışı düzenlemesinin geçici olarak birtakım haklar tanınması sebebiyle imar affi niteliğinde olmadığı yönündedir. Bu kararlardan birisinin ilgili kısmı şu şekildedir:

*“Yapı kayıt belgesi ilgililere geçici süreliğine bazı haklar tanımakta olup, yapının yeniden yapılması veya kentsel dönüşüm uygulamasına karar verilmesi halinde, yapı kayıt belgesinin hükmü kalmayacağından, uyumsuzluğa konu düzenlemenin bir imar affi niteliğinde olmadığı ortadadır.”*³⁸

İmar Barışı düzenlemesinin imar affi niteliğinde olup olmadığı Yargıtay kararlarına da yansımıştır. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu İmar Kanunu geçici 16. maddeyi “bedel karşılığı imar affi” olarak nitelemiştir. Söz konusu kararın ilgili kısmı şu şekildedir:

“Yapı kayıt belgesi sahibi; yapıyı kullanma, yararlanma ve tasarrufla bulunma haklarına sahip olduğuna göre, yapı kayıt belgesi alınan bir yapı, kural olarak İmar Kanunu'na uygun bir yapı olarak kabul edilmelidir. Aslında Kanun Koyucu bazı çekincelerle açıkça adını koymamış olsa bile, yapı sahiplerine sunulan imkânlar dikkate alındığında 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi, “bedel

³⁷ Halil KALABALIK, *İmar Barışı Başvuru Süreci ve Sonuçları*, Seçkin Yayınları, Ankara, 2018, s.235-236.

³⁸ D.6.D: E.2019/2545, K.2020/12032, T. 03/12/2020. Benzer yönde diğer kararlar için bkz. DİDDK: E. 2020/1947, K.2021/1607, T.27/09/2021; D.6.D: E.2019/17473, K.2020/12030, T.03/12/2020, <https://www.lexpera.com.tr> (ET:07/05/2025).

karşılığı imar affi” niteliğinde bir düzenlemedir. Yapı kayıt belgesi Kanunla yeni bir durum yaratarak yapıyı yasal hâle getiren yeni bir hukuki olgu meydana getirmiş, binanın yasal olmamasına bağlanan hukuki ve cezai yaptırımları ortadan kaldırmak suretiyle bu tür yapılara yapı kullanma izin belgesinin sahip olduğu tüm olanakları sağlayan hukuki bir statü kazandırmıştır.”³⁹

Yargıtay 15. Hukuk Dairesi ise Danıştay’ın, yukarıda zikredilen görüşündeki benzer gerekçelerle İmar Barışı düzenlemesinin geçici nitelikte olduğunu vurgulayarak imar affi niteliğinde olmadığını belirtmiştir.⁴⁰

TERCAN’ın tanımına göre imar affi; *“Yürürlükte olan kurallara uyulmayarak belli bir tarih kesitine kadar gerçekleşmiş yapılaşmanın, durum ve konumu itibariyle yasada belirtilen koşullara uygun olanlarının bağışlanması ve korunması”*dır.⁴¹ İmar affi ile imar mevzuatına aykırı yapılar hukuki koruma elde etmekte ve böylece imar mevzuatın öngördüğü yaptırımlardan bağışık hale gelmektedir.

7143 sayılı Kanun’la getirilen düzenleme ile ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar hakkında Yapı Kayıt Belgesi alınmasına imkân tanınmıştır. Yapı Kayıt Belgesi, birçok hak sağlamakla birlikte, en temel işlevi İmar Kanunu uyarınca alınmış

³⁹ Yarg.HGK: E.2023/703, K.2024/506, T.09/10/2024. Benzer yönde başka bir karar için bkz. Yarg.6.HD: E.2022/3211, K.2022/4563, T.05/10/2022, <https://www.lexpera.com.tr> (ET:07/05/2025).

⁴⁰ Kararın ilgili kısmı şu şekildedir: *“geçici 16. maddenin 10. fıkrasında yapı kayıt belgesinin, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli olduğu, yapı kayıt belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanacağı açıkça belirtilmiştir. Bu hüküm özellikle yapı kayıt belgesinin, yapının kullanılmasına ilişkin geçici bir statü sağladığı, yapının bu statü ile imara aykırı olmasına karşın idare tarafından kullanılmasına izin verildiği, ancak yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümlerinin uygulanmasını öngörmekle imar affi olarak değerlendirilemeyeceğini açıkça ortaya koymaktadır.”* Yarg.15.HD: E.2020/766, K.2021/65, T.18/01/2021, <https://www.lexpera.com.tr> (ET:07/05/2025).

⁴¹ TERCAN, *op. cit.*, s.20.

yıkım kararlarının ve tahsil edilemeyen idari para cezalarının iptalini sağlamasıdır. Yapı Kayıt Belgesinin bu fonksiyonu göz önüne alındığında 7143 sayılı Kanun'un bir imar affi niteliği taşıdığı sonucuna varılabilir. Bu kanunla İmar Kanunu'na aykırı belli şartları taşıyan yapılar kayıt altına alınarak hukuki koruma elde etmekte, yıkım ve para cezası gibi yaptırımlardan muaf tutulmaktadır. İmar Barışı düzenlemesinin İmar mevzuatına aykırı bazı yapıların bağışlanması ve mevcut hâliyle korunması sonucunu doğurması sebebiyle imar affi niteliğinde olduğu sonucuna varılabilir.

Bir sonraki başlıkta Yapı Kayıt Belgesinin özellikleri, sağladığı haklar ve getirdiği sorumluluklar ele alınacaktır. Yapı Kayıt Belgesinin sağladığı haklar incelenirken 7143 sayılı Kanun'la getirilen düzenlemenin imar affi niteliği daha açık biçimde değerlendirilebilecektir.

II. YAPI KAYIT BELGESİNİN ÖZELLİKLERİ

Yapı Kayıt Belgesinin belge sahibine sağlamış olduğu birtakım haklar olduğu gibi beraberinde getirdiği birtakım sorumluluklar da bulunmaktadır. Bunlar iki ayrı başlık altında aşağıda incelenecektir.

A. Yapı Kayıt Belgesinin Sağladığı Haklar

1. Yapıya Su, Elektrik ve Doğalgaz Aboneliklerinin Verilmesi

3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesinin üçüncü fıkrasında; *“Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yöneliktir. Yapı Kayıt Belgesi alan yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir.”* hükmü yer almaktadır. 06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Yapı Kayıt Belgesi

Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar” başlıklı tebliğin⁴² “Yapı kayıt belgesinin kullanım yerleri” başlıklı 6. maddesinin ikinci fıkrasında; “*Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir.*” düzenlemesi yer almaktadır.

İmar Kanunu’nun 31. maddesinde kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapıların izin alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmayacakları emredici bir şekilde düzenlenmiştir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği m. 64/7’de; “*Kullanma 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.*” hükmü yer almaktadır. Yapı kullanma izin belgesi inşaat tamamlandıktan sonra binanın ruhsat ve eklerine uygunluğunu tespit eden ilgili idare tarafından verilen belgedir.⁴³ İmar Kanunu Geçici 16. madde ve tebliğin ilgili hükmü gereği, Yapı Kayıt Belgesi olan durumlarda yapı kullanma izni aranmaksızın yapıya geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilecektir.

Hem Geçici 16. maddede hem de tebliğin ilgili hükmünde “bağlanabilir” ifadesinin yer aldığı görülmektedir. Bu ifadeden su, elektrik ve doğalgaz bağlanmasının idarenin takdirinde olduğu, anlamı çıkıp çıkmayacağı üzerinde durulması gereken bir

⁴² Bu çalışmada, “Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar” başlıklı tebliğ, bazı yerlerde kısaca “Usul ve Esaslar” şeklinde anılacaktır.

⁴³ Ali Rıza İLGEZDİ / Gökhan BATAK, *Yapı Kullanma İzin Belgesi(İskan Ruhsatı)*, Seçkin Yayıncılık, 2. Baskı, Ankara, 2021, s.81. Danıştay kararında geçen bir başka tanım şu şekildedir: “*Yapı kullanma izin belgesi, işyeri olarak kullanılacak yapının ruhsat ve projesine, bir başka deyişle fenne uygun olduğunu, can ve mal güvenliği yönünden kullanılmasında bir sakınca olmadığını gösteren ve uzman kişilerce yapının İmar Kanununa uygunluğunu saptayan bir belgedir.*”D.10.D: E.2000/3789, K.2002/4019, T.22/10/2002, www.legalbank.net (ET:18/12/2024).

meseledir. Kanun'da ve Usul ve Esaslar'da sayılan aboneliklerin sağlanmasının idarenin zorunlu bir görevi olmadığı, İmar Barışı düzenlemesinde idarenin takdir yetkisini gösteren ifadenin tercih edilmesinin de bunu gösterdiğini ifade eden yazarlar vardır.⁴⁴ Yapı Kayıt Belgesinin yapının kullanım amacına yönelik olması ve niteliği itibarıyla ruhsat ve yapı kullanma izni belgesi niteliği taşıyabildiğini belirten ÇAKIR, belgeye konu yapının aboneliklerinin yapılmamasının kanunun amacının gerçekleştirilememe tehlikesini doğuracağını ileri sürmüştür.⁴⁵

Kanun'un lafzından, idareye bir takdir yetkisi tanındığı anlaşılmaktadır. Nitekim kanunda emredici kelimeler yerine “yapabilir”, “edilebilir”, “tutabilir” gibi seçimlik bir görevi ifade eden terimlerin kullanıldığı hallerde idareye takdir yetkisi verildiği anlaşılmaktadır.⁴⁶ Ancak idareye takdir yetkisi tanınan hallerde bu yetkinin sınırsız olmadığını, idare tarafından bu hakkın hukuka uygun olarak kullanılması gerektiğini belirtmekte fayda vardır.⁴⁷

Kanun idareye bir takdir yetkisi tanısa da Anayasa'nın 10. maddesinde⁴⁸ düzenlenen eşitlik ilkesinin bir gereği olarak idarenin eşit davranma yükümlülüğü

⁴⁴ ÖZKAYA ÖZLÜER, “İmar Barışı Düzenlemesine Hukuki Bir Yaklaşım”, *op.cit.*, s.338; KALABALIK, *İmar Barışı Başvuru Süreci ve Sonuçları*, *op.cit.*, s. 108.

⁴⁵ ÇAKIR, *op. cit.*, s. 58.

⁴⁶ Halil KALABALIK, *İdare Hukuk Dersleri Cilt II*, Seçkin Yayıncılık, 6. Baskı, Ankara, 2024, s.97.

⁴⁷ “İdarenin takdir yetkisinin mutlak ve sınırsız olmadığı, kamu yararı ve hizmet gerekleri ile sınırlı olduğu, keyfi kullanılamayacağı, geçerli nedenlere dayanmak zorunda olduğu...” D.8.D: E.2022/6605, K.2024/4064, T.03/07/2024, <https://karararama.danistay.gov.tr>, (ET: 15/04/2025).

⁴⁸ AY m.10: “Herkes, dil, ırk, renk, cinsiyet, siyasi düşünce, felsefi inanç, din, mezhep ve benzeri sebeplerle ayırım gözetilmeksizin kanun önünde eşittir.

(Ek fıkra: 7/5/2004-5170/1 md.) Kadınlar ve erkekler eşit haklara sahiptir. Devlet, bu eşitliğin yaşama geçmesini sağlamakla yükümlüdür. (Ek cümle: 7/5/2010-5982/1 md.) Bu maksatla alınacak tedbirler eşitlik ilkesine aykırı olarak yorumlanamaz.

(Ek fıkra: 7/5/2010-5982/1 md.) Çocuklar, yaşlılar, özürlüler, harp ve vazife şehitlerinin dul ve yetimleri ile malul ve gaziler için alınacak tedbirler eşitlik ilkesine aykırı sayılmaz.

bulunmaktadır. Buna göre idare, faaliyetlerini icra ederken ayrımcılık yapamaz.⁴⁹ İdare eşit davranmakla yükümlü olmakla birlikte kamu yararı ya da başka haklı nedenlere dayanılarak farklı uygulamalar getirilmesi durumunda eşitlik ilkesinin ihlal edildiğinin söylenemeyeceği AYM tarafından kabul edilmektedir.⁵⁰ Bu durumda Yapı Kayıt belgesine konu yapının aboneliklerinin yapılıp yapılmaması hususunda idarenin takdir yetkisi olmakla birlikte idarenin haklı bir neden olmaksızın bazı yapılara abonelik verirken bazılarına vermemesi şeklinde bir uygulamanın eşitlik ilkesine aykırı olacağını ifade etmek gerekir.

Aboneliklerle ilgili bir diğer mesele İmar Kanunu ve Usul ve Esaslar'da “*geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir*” şeklinde aynı ifadenin kullanıldığı görülmekle birlikte, burada yer alan “geçici” ifadesinden neyin kastedildiğidir. Geçici ifadesinden ne anlaşılması gerektiğine ilişkin kanunda ve tebliğde herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Bu durumda yapıya verilen elektrik, doğalgaz ve su aboneliklerinin ne zamana kadar geçerli olacağı belirsizdir. ÇAKIR, aboneliklerin yapılabilmesi için İmar Kanunu'nun yapı kullanma izni şartını aradığını, bu izin alınmadığı sürece aboneliklerin kesilmesi tehdidinin bulunduğunu ifade etmiştir. ÇAKIR, kanun koyucunun bu tercihinin bilinçli olduğunu özellikle hazine ve belediyeye ait taşınmazlar üzerine inşa edilen yapıların maliklerini, “abonelikleri kesme silahı”yla mülkiyeti ya da Yapı Kayıt Belgesini devre zorlayabilme imkânının elde edildiğini belirtmiştir.⁵¹

Hiçbir kişiye, aileye, zümreye veya sınıfa imtiyaz tanınamaz.

Devlet organları ve idare makamları bütün işlemlerinde (...) [9] kanun önünde eşitlik ilkesine uygun olarak hareket etmek zorundadırlar.”

⁴⁹ Seyithan KAYA, “Eşitlik, Pozitif Ayrımcılık ve Dağıtıcı Adalet İlkeleri Çerçevesinde İdarenin Yükümlülüklerinin Değerlendirilmesi”, *İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi*, S. 21, Temmuz 2023, s.98.

⁵⁰ AYM: E.1995/19, K.1995/64, T.14/12/1995(RG: 29/07/1997, S.23064).

⁵¹ ÇAKIR, *op.cit.*, s. 59.

ÇAKIR'ın görüşüne katılmak değerlendirmelerimize göre mümkün değildir. İmar Barışı düzenlemesinin afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla getirildiği hem Kanun'un gerekçesinden hem de geçici 16. maddenin ilk fıkrasından anlaşılmaktadır. İmar Kanunu geçici m.16/10'da; *"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..."* hükmü yer almaktadır. Aynı hüküm Usul ve Esaslar'ın "Yapı kayıt belgesinin geçerlilik süresi" başlıklı 9. maddesinde de yer almaktadır. Yapı Kayıt Belgesinin yapının yeniden yapılması ve kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli olması, ayrıca yapının yenilenmesi halinde imar mevzuatı hükümlerine tabi olacağı hususları değerlendirildiğinde Yapı Kayıt Belgesinin geçici bir hukuki koruma sağladığını ve bir geçerlilik süresinin olduğunu söylemek mümkündür. Geçici bir hukuki koruma sağlayan Yapı Kayıt Belgesinin geçici olarak abonelik bahşetmesinin de doğal olduğunu söylemek gerekir. Bu durumda kanaatimizce mevzuatta yer alan geçici ifadesini Yapı Kayıt Belgesinin geçerli olduğu süre olarak anlamak gerekir.

2. 3194 Sayılı İmar Kanunu Uyarınca Alınmış Yıkım Kararları ile Tahsil Edilemeyen İdari Para Cezalarının İptal Edilmesi

Yapı Kayıt Belgesinin sağlamış olduğu haklardan birisi de yapı hakkında alınan yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezalarının iptal edilmesidir. İmar Kanunu geçici m. 16/4; *"Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir."* hükmünü içermektedir. Hükümde açıkça *"bu Kanun uyarınca alınmış"* ibaresi yer almaktadır. Dolayısıyla başkaca bir kanun örneğin, Boğaziçi Kanunu hükümleri uyarınca alınmış bir yıkım veya idari para cezası kararı bulunuyorsa, Yapı Kayıt Belgesinin varlığı bu

yaptırımların iptal edilmesi sonucunu doğurmayacaktır. Bu konuda aksi yönde düşünen ÇAKIR’a göre Yapı Kayıt Belgesinin hukuki niteliği gereği yapıyı mevcut haliyle imar mevzuatına uygun hale getirdiğinden, kanunun Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek alanlar içerisinde saymadığı ve kanuna uygun olarak alınmış bir Yapı Kayıt Belgesinin başka kanunlar gereği tesis edilen para cezası ve yıkım kararların iptal etmeyeceğini söylemek Yapı Kayıt Belgesinin hukuki niteliği ve eşitlik ilkesiyle bağdaşmamaktadır. Yapı Kayıt Belgesi alınmış olması diğer kanunlar uyarınca tesis edilen imar para cezası ve yıkım kararlarının da iptal edilmesini gerektirmektedir.⁵² Bu görüşe katılmak mümkün değildir. Şöyle ki; kanunun lafzı açık olup “*bu Kanun uyarınca alınmış*” ifadesinin yoruma açık olmadığı ortadadır. Ayrıca Usul ve Esaslar m. 6/3’te; “*Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili 3194 sayılı Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.*” hükmü yer almaktadır. İmar Kanunu geçici 16. maddede “bu Kanun”, tebliğde “3194 sayılı Kanun” denilerek yıkım ve idari para cezaları açısından kanunun kapsamının 3194 sayılı İmar Kanunu ile sınırlandırıldığı açıkça belirtilmiştir.

Bununla birlikte şu hususu da belirtmek gerekir ki; her kanunun amacı ve koruduğu hukuksal yarar farklı olduğu gibi imar mevzuatı geniş ve kapsamlı bir mevzuattır. Pek çok farklı kanunun da imar kamu düzenine ilişkin hükümleri vardır. Örnek vermek gerekirse 2872 Sayılı Çevre Kanunu m. 20/k Özel Çevre Koruma Bölgeleri için tespit edilen koruma ve kullanma esaslarına aykırı davrananlar için idari para cezası öngörmektedir. Özel Çevre Koruma Bölgesi’nde yapılacak her türlü yapı ve tesis Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne belirlenecek esaslar çerçevesinde Genel Müdürlüğün iznine ve denetimine tabidir.

⁵² ÇAKIR, *op. cit.*, s.64.

Özel Çevre Koruma Bölgeleri ekolojik öneme sahip, çevre kirlenmesine ve bozulmaya hassas, tarih ve tabiat varlıkları bulunan alanlardır. Bu alanların korunması ve gelecek nesillere aktarılması büyük önem taşıdığı için bu alanlardaki koruma ve kullanma esasları Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünce belirlenmektedir. Özel Çevre Koruma Bölgesi'nde ruhsatsız olarak İmar Kanunu'na ve 383 Sayılı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname hükümlerine aykırı olarak yapı yapılması durumunda bu yapıyla ilgili alınmış Yapı Kayıt Belgesinin 383 sayılı KHK ve 2872 Sayılı Çevre Kanunu kapsamında alınan yıkım ve idari para cezasını ortadan kaldırmayacaktır. Aksini düşünmek 383 Sayılı KHK ve Çevre Kanunu ile korunan çevre değerlerini koruma hukuksal yararını ortadan kaldıracaktır.

7159 sayılı Kanunun 4. maddesi ile İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesinin dördüncü fıkrasına “bu Kanun” ibaresinden sonra gelmek üzere “ve 2960 sayılı Kanun” ibaresi eklenmiş ve 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesine ait kroki ile sınır ve koordinat listesi kanun ekindeki kroki ile değiştirilmiştir. (RG: T.28/12/2018 / S.30639). Bu değişiklikle 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nda tanımlanan Boğaziçi öngörünüm bölgesinde yer alan taşınmaz sahiplerinin de Yapı Kayıt Belgesinden yararlanması hedeflenmiştir.⁵³ 7159 sayılı Kanun'un 4. maddesinin iptali talebiyle Anayasa Mahkemesine başvurulmuştur. Anayasa Mahkemesi 24/09/2020 tarihli kararıyla ilgili hükmün Anayasa'nın “Sağlık hizmetleri ve çevrenin korunması” başlıklı 56. maddesi⁵⁴ ile “Tarih, kültür ve tabiat

⁵³ Kanunun gerekçesi için bkz. TBMM Tutanak Dergisi, D.27, Y.Y. 2, C.9, S.S. 38. <https://www.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d27/c009/tbmm27009041ss0038.pdf> (ET:14/04/2025).

⁵⁴ AY m.56: “Herkes, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir.

Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek Devletin ve vatandaşların ödevidir.

varlıklarının korunması” başlıklı 63. maddesine⁵⁵ aykırı bulmuştur. Anayasa Mahkemesi kararında millî tarih ve kültür açısından da çok önemli eser ve değerler barındıran Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesinin korunması ve geliştirilmesinde önemli bir kamu yararının bulunduğunu vurgulamıştır. ⁵⁶

Yukarıda zikredilen mevzuat hükümleri gereği Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili İmar Kanunu uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari

Devlet, herkesin hayatını, beden ve ruh sağlığı içinde sürdürmesini sağlamak; insan ve madde gücünde tasarruf ve verimi artırarak, işbirliğini gerçekleştirmek amacıyla sağlık kuruluşlarını tek elden planlayıp hizmet vermesini düzenler.

Devlet, bu görevini kamu ve özel kesimlerdeki sağlık ve sosyal kurumlarından yararlanarak, onları denetleyerek yerine getirir.

Sağlık hizmetlerinin yaygın bir şekilde yerine getirilmesi için kanunla genel sağlık sigortası kurulabilir.”

⁵⁵ AY m.63: “Devlet, tarih, kültür ve tabiat varlıklarının ve değerlerinin korunmasını sağlar, bu amaçla destekleyici ve teşvik edici tedbirleri alır.

Bu varlıklar ve değerlerden özel mülkiyet konusu olanlara getirilecek sınırlamalar ve bu nedenle hak sahiplerine yapılacak yardımlar ve tanınacak muafiyetler kanunla düzenlenir.”

⁵⁶ “Tarih, kültür ve doğa varlıklarının zenginliği açısından dünyada özel bir yere sahip olan ülkemizde, medeniyetlerin beşiği bir kent olan İstanbul’un ayrıcalıklı bir yeri bulunmaktadır. İstanbul Boğaziçi Alanı ise içerdiği doğal güzellikler, tarihî, kültür ve tabiat varlıklarıyla önemli bir değer olup bu alana tarihin her döneminde büyük önem atfedilmiştir. Bu eşsiz bölge doğal güzelliğinin yanı sıra millî tarih ve kültür açısından da çok önemli eser ve değerler barındırmaktadır. Türkiye’de en çok kayıtlı tescilli kültür varlığı bulunan şehir olan İstanbul’da Boğaziçi, tescilli binaların en yaygın bulunduğu bölgelerin başında gelmektedir. Bölge, insanlığın ortak mirasını oluşturan önemli kültür ve tabiat varlıklarına sahiptir. Bundan dolayı Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesinin korunması, hayatta olan bireylerin yanı sıra gelecek kuşakları da ilgilendirmektedir. Bütün bu nedenlerle Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesinin doğal güzellikleri ile kültürel ve tarihî değerlerinin korunması ve geliştirilmesinde önemli bir kamu yararının bulunduğu aşîkârdır.(§48)

Bu çerçevede kurallarla öngörülen şehirlerin yeniden inşası ve imarı açısından kaynak temininin başka yöntemlerle de elde edilmesinin mümkün olduğu, bunun için ender bir doğal güzellik ile tarihi ve kültürel değerlere sahip olan Boğaziçi Alanının korunmasıyla bağdaşmayacak düzenlemeler getirilmesinin menfaatler arasında makul bir denge kurulmasını engellediği anlaşılmaktadır. Bir başka ifadeyle çevre ile kültür ve tabiat varlıkları yönünden neden olunacak zarar ile sağlanacak yarar gözetildiğinde kurallarda çevre ile kültür ve tabiat varlıklarını koruma ve geliştirmeye ilişkin devletin pozitif yükümlülükleri arasındaki adil dengenin kurulamadığı sonucuna ulaşılmıştır(§49)” AYM: E.2019/21, K.2020/51, T. 24/09/2020 (RG: T.15/12/2020, S. 31335).

para cezaları iptal edilecektir. Buna göre tahsil edilen para cezaları açısından bir işlem yapılmayacaktır. Bu durum idari para cezasını ödemeyenleri, zamanında ödeyenler karşısında avantajlı bir konuma getirmektedir. Geçici 16. maddenin dördüncü fıkrasında yer alan “tahsil edilemeyen” ifadesinin kanun önünde eşitlik başlıklı Anayasa’nın 10. maddesine aykırılığı ileri sürülerek iptali talep edilmiştir. Anayasa Mahkemesi, İmar Barışı düzenlemesini mevcut problemleri çözmeye yönelik ve geçici nitelikte bir düzenleme olması, sona ermiş hukuki ilişkiler üzerinde sonuç doğurmamasının makul görülebileceği, ayrıca düzenlemenin kentsel dönüşümün finansmanı için kaynak elde etmeye ve yargı ve belediyelerin iş yükünü azaltmaya yönelik meşru bir amaç taşıdığı gerekçesiyle düzenlemenin Anayasa’ya aykırı olmadığına oyçokluğuyla karar vermiştir.⁵⁷

Geçerli, aktif bir Yapı Kayıt Belgesinin varlığı İmar Kanunu uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezalarının iptali sonucunu doğurmaktadır. İmar Kanunu’nda idari müeyyideler 42. maddede tek tek düzenlenmiştir. İmar Kanunu 5.

⁵⁷ “İmar barışı kapsamında, daha önce tahsil edilen idari para cezalarının iptal edilip edilmemesi anayasal kural ve ilkelere aykırı olmamak kaydıyla kanun koyucunun takdir yetkisi kapsamındadır. Kanun koyucu imar barışı ile ruhsatsız ya da ruhsata aykırı yapılarla ilgili olarak -yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli olmak kaydıyla- yeni bir hukuki durum öngörmüştür. Dolayısıyla imar barışı kapsamında yapılan düzenlemelerin mevcut problemleri çözmeye yönelik olması, sona ermiş hukuki ilişkiler üzerinde sonuç doğurmaması makul görülebilir. Bu açıdan bakıldığında kuralla idari para cezası tahsil edilemeyenler lehine yapılan ayırımın imar barışının amacı ile örtüştüğü ve bu amacın da nesnel ve makul bir temele dayandığı söylenebilir.(§17)

Ayrıca kuralın yapı kayıt belgesine başvuru süreci gibi belirli bir döneme özgü ve o döneme ilişkin işlem ve uyuşmazlıklara uygulanabilecek geçici bir madde kapsamında düzenlendiği, dolayısıyla kural ile tahsil edilen ve edilemeyen idari para cezaları arasında yapılan ayırımın geçici nitelik taşıdığı vurgulanmalıdır.(§17)

Bu itibarla kuralın kentsel dönüşümün finansmanı için kaynak elde etmeye ve yargı ve belediyelerin iş yükünü azaltmaya yönelik meşru bir amaç taşıdığı, iptalinin doğuracağı hukuki sonuçların bu amaçla örtüşmediği ve kuralın geçici niteliği gözönünde bulundurulduğunda tahsil edilemeyen ve tahsil edilen idari para cezaları arasında yapılan ayırımın makul ve nesnel bir temele dayandığı ve ölçülü olduğu sonucuna ulaşılmıştır.(§19)”AYM: E.2019/21, K.2020/51, T.15/10/2020 (RG: T.15/12/2020, S.31335).

maddesi hükmü gereği bu müeyyideleri uygulayacak ilgili idare; belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye, bu alanlar dışında valiliktir. Burada şunu net bir şekilde ifade etmek gerekir; geçerli bir Yapı Kayıt Belgesi varsa, burada ilgili idarenin İmar Kanunu kapsamında alınmış bir yıkım kararı veya idari para cezası kararı bulunması hâlinde, ilgili idarenin bu işlemi geri alması gerekmektedir. Belediyenin Yapı Kayıt Belgesinin geçerliliğini sorgulama, belgeyi geçersiz addedip İmar Kanunu 42. maddesi kapsamında işlem tesis etme yetkisi olup olmadığı uygulamada karşılaşılan ve bazı yargı kararlarına da yansıyan tartışmalı bir husustur.

Yapı Kayıt Belgeleri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve yetkilendirdiği kurum ve kuruluşlarca verilmiş olup yetkide ve usulde paralellik ilkesi gereği bu kurumlarca iptal edilebilecektir. Uygulamada Yapı Kayıt Belgesinin iptaline ilişkin işlemlerin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce yapılabilmesi için bütün valiliklere yetki devri yapılmıştır. Bilindiği üzere idari işlemler hakkında hukuka uygunluk karinesi geçerlidir. Hukuka aykırılığı mahkeme kararıyla tespit edilene kadar idari işlemler bu karineden yararlanmaktadır. Yapı Kayıt Belgesinin hukuka aykırılığı mahkeme kararıyla tespit edilmedikçe yahut Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce Yapı Kayıt Belgesinin iptali yönünde bir işlem tesis edilmediği sürece; belgenin kapsamına giren yapıyla ilgili mücavir alan sınırları içerisinde ilgili belediyenin, bu alanlar dışındaysa valiliklerin İmar Kanunu uyarınca yıkım kararı alması idari para cezası vermesi mümkün olmayacaktır. Aksi yönde bir işlem tesis edilirse bu hukuka aykırı olacaktır.

Bu konuyla ilgili bir uyuşmazlıkta Yapı Kayıt Belgesi bulunmasına rağmen, mevcut zemin+2 katlı yapıda davacı tarafından ruhsatsız ve kaçak olarak ilave 3 ve 4. kat inşaatları yapıldığından bahisle 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesi uyarınca mevzuata uygun hale getirilmesi için 1 ay süre verilmesi, verilen süre içerisinde ruhsat alınmadığı veya yıkılmadığı takdirde söz konusu yapının yıkımına ve anılan kanunun 42.

maddesi uyarınca davacı adına idari para cezası verilmesine ilişkin belediye encümeni işlemin iptali talebiyle açılan davada Mersin 1. İdare Mahkemesi'nce davanın reddine karar verilmiştir.

Uyuşmazlık konusu olayda Yapı Kayıt Belgesi bulunmasına rağmen mahkeme tarafından yapının dava konusu 3. ve 4. katlarının tamamlanmış yapı durumunda bulunmadığı, dolayısıyla 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış bir yapı olarak kabul edilemeyeceği gerekçesiyle dava konusu işlem hukuka uygun bulunmuştur. Karara karşı istinaf kanun yoluna gidilmesi üzerine Adana Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi tarafından Mersin 1. İdare Mahkemesi kararının kaldırılmasına ve dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir. Bölge idare mahkemesi kararında; davaya konu yapıyla ilgili iptal edilmemiş ve hukuken geçerliliğini koruyan bir Yapı Kayıt Belgesinin bulunduğunu böyle bir durumda İmar Kanunu uyarınca yıkım ve para cezası tesis edilmesinin geçici 16. maddeye aykırı olduğunu belirtmiştir.⁵⁸

Bu karar yukarıda zikretmiş olduğumuz görüşe uygun ve bizce isabetli bir karardır. Geçerli bir Yapı Kayıt Belgesinin varlığı halinde belgeye konu imalatlar açısından⁵⁹ İmar Kanunu kapsamında yıkım kararı ve idari para cezası alınamayacaktır,

⁵⁸ “Dava konusu Encümen kararının öncesinde dava konusu yapının tamamına ilişkin olarak 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16. maddesi kapsamında 06.12.2018 tarih ve ... belge nolu yapı kayıt belgesinin alındığı, Mersin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nce Mahkemeye yazılan 11.04.2019 tarih ve E... sayılı yazıya göre yapı kayıt belgesinin iptal edilmediği ve hukuken geçerliliğini koruduğu anlaşılmaktadır. Bu duruma göre, yapının 31.12.2017 tarihinden sonra yapıldığı anlaşılan ilave 3 ve 4. katları için 3194 sayılı Kanunun 32. ve 42. maddelerine göre işlem tesisi mümkün ise de, dava konusu işlemin tesis edildiği 13/12/2018 tarihi itibarıyla dava konusu yapıya ilişkin yapı kayıt belgesinin bulunduğu ve hukuken geçerliliğini koruduğu anlaşıldığından, ilgili kurum tarafından yapı kayıt belgesi iptal edilmeyen yapı nedeniyle davacıya imar para cezası verilmesine ve yapının yıkımı yolunda tesis edilen işlemlerde 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16. maddesi hükümlerine uyarlık bulunmamaktadır.” Adana BİM 2. İDD: E. 2020/411 K.2020/323, T. 24.11.2020, www.legalbank.net (ET: 06/03/2025).

⁵⁹ Yapı Kayıt Belgesinin konusunu oluşturmeyen ve belge alındıktan sonra yapılan kısımlar için ilgili idarelerin İmar Kanunu uyarınca yıkım ve idari para cezası işlemi tesis etmesinde zaten hukuki bir engel bulunmamaktadır.

alınmışsa da iptali gerekecektir. Yapı Kayıt Belgesi alınamayacak bir yapıyla ilgili belge alınmış olsa bile bu belgenin mahkeme yahut idare tarafından iptali söz konusu olmadığı sürece, belgenin geçersiz addedilerek ilgili belediye encümeni tarafından İmar Kanunu 32. madde kapsamında yıkım kararı yahut 42. madde kapsamında idari para cezası kararı alınması hukuka aykırı olacaktır.

Böyle bir durumda yapılması gereken belediye tarafından Yapı Kayıt Belgesine konu yapının bulunduğu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne bildirimde bulunarak Yapı Kayıt Belgesinin denetlenmesinin sağlanmasıdır. İlgili müdürlük Yapı Kayıt Belgesini incelediğinde mevzuata aykırı bir şekilde belge alındığını tespit etmesi halinde belgeyi iptal edecek ve akıbeti belediyesine bildirecektir. Böylece belediye tarafından yıkım ve idari para cezası işlemleri tesis edilebilecektir. İl Müdürlüğü tarafından Yapı Kayıt Belgesinin mevzuata uygun bulunup iptal edilmemesi durumunda belediye tarafından yıkım ve idari para cezası tesis edilirse bu işlemler hukuka aykırı olacaktır. Belediyenin bildirim üzerine İl Müdürlüğü'nün Yapı Kayıt Belgesini iptal etmemesi halinde belediyenin bu işleme karşı iptal davası açma hakkının varlığına şüphe bulunmamaktadır. Uygulamada da belediyeler tarafından bu yönde davalar açıldığı görülmektedir.

3. Tapuda Cins Değişikliği ve Kat Mülkiyeti Tesis Yapılması

Yapı Kayıt Belgesinin sağladığı haklardan birisi de tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisidir. İmar Kanunu geçici m. 16/5'te; *“Yapı 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.”* hükmü yer almaktadır. Cins değişikliği ve kat mülkiyeti

tesisine ilişkin detaylı düzenleme, istenen belgeler Usul ve Esaslar'ın 6. maddesinin 4. fıkrasında sayılmıştır.⁶⁰

İlgili hükümler gereği Yapı Kayıt Belgesi alınmış olması durumunda tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi yapılabilmesi için yapı kullanma izin belgesi aranmayacaktır. Yapı Kayıt Belgesi burada da yapı kullanma izin belgesinin işlevini görmektedir.

⁶⁰ m.6/4: “Yapı Kayıt Belgesi alındıktan sonra yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın kullanım maksadı değişiklikleri de dahil olmak üzere 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 imzalanan 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 kullanış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran yapı maliki veya malikleri tarafından imzalanmış yönetim planı,

d) (Değişik:RG-20/9/2018-30541) 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,

(Değişik cümleler:RG-20/9/2018-30541) ile 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.”

Cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi işlemi, kadastro ve tapu müdürlüklerince gerçekleştirilecektir. Uygulamanın nasıl olacağına ilişkin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı’nın 06/07/2018 tarihli 2018/8 (1787) sayılı “3194 Sayılı İmar Kanunu’nun Geçici 16. Maddesi (İmar Barışı) Uyarınca Yapılacak Olan İşlemler” konulu genelgesinde detaylı düzenlemeler yer almıştır.⁶¹

⁶¹ 2018/8 sayılı 1787 nolu genelge için bkz. <https://mevzuat.tkgm.gov.tr> (ET: 14/05/2025). Söz konusu genelgeye göre cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis işlem sürecini şu şekilde özetleyebiliriz: Cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi için istenen belgeler arasında Usul ve Esaslar m.6/4-d’de 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 yer almaktadır. Öncelikle yapı maliki veya maliklerden birisi tarafından Lisanslı Harita ve Kadastro Mühendislik Büroları (LİHKAB) ve Serbest Harita Kadastro Mühendislik ve Müşavirlik Bürolarına (SHKMMB) başvurulması gerekmektedir. LİHKAB/SHKMMB’ye yapılan başvurularda istenecek belgeler 06/07/2018 tarihli 2018/8 sayılı genelgeye göre şunlardır: (i) Yapı Kayıt Belgesi(Belgeleri), (ii) LİHKAB/SHKMMB tarafından imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların bulunduğunun tespit edilmiş olması halinde bu kısımların terk edildiğine ilişkin ilgili belediyesinden veya kurumundan alınan belge, (iii) Usul ve Esaslar’ın 6. maddesinin dördüncü fıkrasının (b) bendinde tanımlanan proje (kat mülkiyeti tesisi için aranmakta olup, sadece cins değişikliği talebi varsa aranmayacağı genelgede belirtilmiştir), (iv) Tapu senedi/tapu kaydı ve kimlik belgesi.

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların üzerinde bulunduğu taşınmazın, imar planında umumi hizmet alanlarına (Milli Eğitim Bakanlığı’na bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, park, yol, meydan, yeşil alan, otopark, ibadet yeri ve karakol vb.) denk gelen kısımlarının bulunması halinde bu kısımların 3194 sayılı İmar Kanunu gereğince terk edilmiş olması gerekmektedir. LİHKAB/SHKMMB’ler tarafından taşınmazın imar planında umumi hizmet alanlarına denk gelen kısmı olup olmadığı araştırılacak, denk gelen alan varsa gerekli terk işlemleri için başvuran maliki ilgili kuruma yönlendireceklerdir. İmar planında umumi hizmet alanlarına denk gelen alan yoksa zemin tespit tutanağının uygun bir yerinde bu yönde belirtme yapılarak tutanak imzalanacaktır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 2018/8 sayılı genelgesine göre, LİHKAB/SHKMMB’ler tarafından yapılan incelemede yapının Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek alanlarda tamamen veya kısmen tecavüzlü kaldığının anlaşılması durumunda bu durum düzenlenecek olan zemin tespit tutanağında belirtilerek LİHKAB/SHKMMB tarafından gereği yapılmak üzere Çevre, şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ve belediyesine gönderilecektir. Burada hazine taşınmazı yahut üçüncü kişiye ait taşınmaza yönelik kısmi tecavüz söz konusuysa, üçüncü kişinin veya hazinenin muvafakatı alınarak beyanlar hanesinde tecavüz belirtilerek tescil işlemi yapılabileceği düzenlenmiştir.

İkinci aşama Kadastro Müdürlüğü’ne başvuru aşamasıdır. LİHKAB/SHKMMB’ler tarafından düzenlenen zemin tespit tutanağı talepte bulunan yapı maliki veya malikleri tarafından ve düzenleyen ilgili mühendis tarafından imzalanacak ve başvuruda istenen diğer belgelerle birlikte ilgili Kadastro Müdürlüğü’ne

Bu genelgede dikkat çeken düzenlemelerden birisi Lisanslı Harita ve Kadastro Mühendislik Büroları (LİHKAB) ve Serbest Harita Kadastro Mühendislik ve Müşavirlik Bürolarına (SHKMMB) Yapı Kayıt Belgesini denetleme yükümlülüğü getirmesidir. Yapının Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek alanlarda kaldığını tespit eden LİHKAB/SHKMMB, keyfiyeti Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ve belediyesine bildirmekle yükümlü kılınmıştır. Beyan üzerine düzenlenen denetimi sonraya bırakılan Yapı Kayıt Belgeleri tapuda işlem yapılmadan önce bu şekilde idare dışında kuruluşlarca ayrı bir denetime tabi tutulmaktadır.

2018/8 sayılı genelgede; Usul ve Esaslar'ın Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar başlıklı 8. maddesi kapsamı dışında kalan yapılardan, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtme bulunanlar için ilgili idarenin olumlu kararının aranacağı belirtilmiştir.⁶² Yine Yapı Kayıt Belgesine konu yapı tarım arazisinde kalıyorsa

başvurulacaktır. Kadastro Müdürlüğü'ne başvuruda gerekli belgeler 2018/8 sayılı genelge tek tek sayılmıştır. LİHKAB/SHKMMB'lere yapılan başvuruda sunulanlara ek olarak ; (i) Zemin tespit tutanağı, (ii) Tapu malikleri veya maliklerden en az birisi ile LİHKAB/SHKMMB arasında düzenlenmiş olan hizmet sözleşmesi/tip sözleşme ve fatura, (iii) Sözleşmeye ilişkin tahakkuk eden damga vergisinin ödendiğine dair makbuz bu aşamada kadastro müdürlüğüne sunulacaktır. Kadastro Müdürlüğü tarafından zemin tespit tutanağı incelenecek, Usul ve Esaslar ile bu genelgede belirlenen hususlara aykırı bir durum tespit edilirse başvuruya ilişkin belgeler LİHKAB/SHKMMB ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne gönderilecektir. Aykırı hususların giderilmesi halinde işlemlere devam edilecektir.

Üçüncü ve son aşama olarak zemin tespit tutanağı ve eklerinin Kadastro Müdürlüğü'nce kontrolü yapıldıktan ve 2018/8 sayılı genelge de zikredilen diğer işlemler yapıldıktan sonra Tapu Müdürlüğüne intikali sağlanacaktır. İlk iki aşamada kullanılan belgeler dışında tapu müdürlüğüne aranacak belgeler; kat mülkiyetini kuran yapı maliki veya malikleri tarafından imzalanmış yönetim planı ve zorunlu deprem sigortasıdır. Bu belgeler de tamamlanmışsa, tapu müdürlüğü tarafından Yapı Kayıt Belgesi için ödenen meblağ kadar bir bedelin yatırıldığı TAKBİS üzerinden tespit edilecek, akabinde malikler tarafından vergi dairesine gerekli harçlar ödendikten sonra, tapu müdürlüğü tarafından tapu sicilinde gerekli tescil işlemi tesis edilecektir.

⁶² Konuyla ilgili detaylı düzenleme Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 1807 nolu 2019/13 sayılı genelgesinde mevcuttur. Bkz. <https://mevzuat.tkgm.gov.tr> (ET: 06/03/2025).

Kadastro Müdürlüklerinden İl ve İlçe Tarım ve Orman Müdürlüklerinden uygunluk gr alınacağı belirtilmiştir.

Söz konusu genelgede Yapı Kayıt Belgesine konu yapıların tabi olduğu özel kanunlarda (Mera Kanunu, Orman Kanunu, Kıyı Kanunu, Toprak Koruma Kanunu vs.) cins değişikliği ve kat mülkiyeti işlemlerine izin veriliyor olması şartı aranmaktadır. Böyle bir durumda ilgili kurumlarla yazışma yapılarak işlem tesis edilecektir. İlgili kurum tarafından mevzuatı gereği işleme uygunluk verilmemesi halinde Yapı Kayıt Belgesine istinaden cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi işlemi yapılmayacağı belirtilmiştir. Yine genelgede 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalan ve imar planında da “Toplumun Yararlanmasına Ayrılan Yapı ve Turizm Tesisi” alanı olarak ayrılan ve tapu kütüğünde bu yönde belirtme yapılan taşınmazlar yönünden bu belirtmenin terkinin sağlanmadıkça taşınmaza ilişkin cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi işlemi yapılamayacağı belirtilmiştir.

Özetleyecek olursak; Yapı Kayıt Belgesi tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi hakkı sağlamakla birlikte bu hakkın kullanımı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı’nın 06/07/2018 tarihli 2018/8 (1787) sayılı “3194 Sayılı İmar Kanunu’nun Geçici 16. Maddesi (İmar Barışı) Uyarınca Yapılacak Olan İşlemler” konulu genelgesiyle detaylı bir şekilde düzenlenmiş ve birtakım sınırlamalar getirilmiştir. Bu sınırlamalar, diğer kanunlardan kaynaklanmaktadır. Örneğin genelge gereği özel kanunlara tabi alanlarda(mera, orman, kıyı, tarım alanları) ilgili kurumlarının olumlu gr aranacaktır. Yine hazırlanacak mimari projede tüm maliklerin imzası arandığı gibi, kat irtifakına geçilip geilmediğine bakılmaksızın yapılacak tescil işlemlerinde ise tüm maliklerin talebinin alınması gerektiği genelgede belirtilmiştir. Tüm bunlar aslında Yapı Kayıt Belgesinin doğrudan mülkiyet hakkı doğurmayan, zilyetlik tespiti içeren bir belge olduğunu tekrar ortaya koymaktadır.

4. Eksik İnşaat İşlerini Tamamlama İmkânı Getirilmesi

Usul ve Esaslar'ın "Yapı kayıt belgesinin kullanım yerleri" başlıklı 6. maddesinin altıncı fıkrasında; *"İnşaat 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 yer almaktadır. Bu hükme göre Yapı Kayıt Belgesi, ilave inşaat alanı meydana getirmemek kaydıyla eksik inşaat işlerinin tamamlanması imkânı sağlamaktadır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne göre, yapı inşaat alanı; *"Işıklıklar 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 tarif edilmiştir (m. 4/1). Buna göre Yapı Kayıt Belgesi sahibi ilave alan kazanmadan inşaat işlerini tamamlayabilecektir. Bu durumda belgeye konu yapı hakkında İmar Kanunu kapsamında yıkım ve idari para cezası tesis edilemeyecektir.

İlave alan kazanmamak koşuluyla eksik inşaat işlerinin tamamlanabilmesi için yapının hangi kısımlarının bitmiş olması gerektiği sorusu akla gelmektedir. Bir başka ifadeyle, hangi seviyedeki yapı için Yapı Kayıt Belgesi alınarak eksik inşaat işlerinin tamamlanmasının sonraya bırakılabileceği merak konusudur. Ancak, bu sorunun cevabı İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi ile Usul ve Esaslar'da açıkça düzenlenmemiştir. Bu sorunun cevabı ÇŞİDB tarafından hazırlanan "İmar Barışı Kapsamında Yapı Kayıt Belgesine İlişkin İş ve İşlemlere Dair Sıkça Sorulan Sorular ve Cevapları" başlıklı metinde yer almaktadır. Buna göre; *"...bitmiş olarak kabul edilip Yapı Kayıt Belgesi alınabilmesi için betonarme ve çelik yapılarda; taşıyıcı sistem (perde, kolon v.b.) ve üst tabliyenin bitmiş olması, yığma yapılarda ise; taşıyıcı tuğla duvar imalatı ve duvar üzerinde teşkil edilmesi gereken giriş ve üst tabliyenin bitmiş olması gerekmektedir. Belirtilen seviyedeki inşaatlarda ilave inşaat alanı ihdas etmemek şartı ile Yapı Kayıt*

Belgesi alınabilecek ve sadece Yapı Kayıt Belgesi alınan kısımların eksik inşaat işleri tamamlanabilecektir. Ayrıca, çatı imalatlarında ilave inşaat alanı (çatı arası kat) oluşturmamak şartıyla Yapı Kayıt Belgesi alınmış kısmın çatı imalatı tamamlanabilecektir.”⁶³

Bakanlığın görüşüne göre, yapının bitmiş olarak kabul edilebilmesi için aranan ölçütler; betonarme ve çelik yapılarda taşıyıcı sistem (perde, kolon vb.) ve üst tabliyenin bitmiş olması, yığma yapılarda ise taşıyıcı tuğla duvar imalatı ve duvar üzerinde teşkil edilmesi gereken kiriş ve üst tabliyenin tamamlanmış olmasıdır. Bu ölçütlerin bazı yargı kararlarına da yansıdığı ve idari yargı yerlerince kabul edildiği görülmektedir.⁶⁴ Bununla birlikte, aksi yönde kararlar da bulunmaktadır.

İki katlı taşınmazın ikinci katının üst tabliyesi ve çatısının yapılmadığı bir uyuşmazlıkta bu eksiklikler nedeniyle Yapı Kayıt Belgesi iptal edilmiştir. Bu karara karşı açılan davada idare mahkemesince; *“dosyaya sunulan fotoğraflardan dava konusu taşınmazın inşaat halinde bulunduğu ve iki katının üst tabliyesi ve çatısı haricinde yapıldığı”* gerekçesiyle iptal kararı verilmiş ve karar bölge idare mahkemesince de onanmıştır. Kararda bakanlığın uyguladığı taşıyıcı sistem ve üst tabliyenin bitmiş olması kriterleri dikkate alınmamıştır.

⁶³ “İmar Barışı Kapsamında Yapı Kayıt Belgesine İlişkin İş ve İşlemlere Dair Sıkça Sorulan Sorular ve Cevapları” başlıklı metin Edirne Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü internet sitesinde İmar Barışı sekmesinde “Yapı Kayıt Belgesiyle İlgili Sıkça Sorulan Sorulara İlişkin Bakanlık Görüşleri” bölümünde yer almaktadır. Bkz. https://webdosya.csb.gov.tr/db/edirne/menu/sikca-sorulan-sorular_20200508111001.pdf (ET: 06/03/2025).

⁶⁴ Bu yöndeki kararlardan birinin ilgili kısmı şu şekildedir; *“davalı idarece dosyaya sunulan 06/05/2019 tarihli fotoğraflardan dava konusu yapının “çelik konstrüksiyon imalatı devam ederken” tespit edilerek yapı tatil zaptının düzenlendiği; söz konusu yapının taşıyıcı sistem (perde, kolon vb) ve üst tabliyenin bitmiş olması veya çatının örtülmüş olması, yığma yapılarda ise; taşıyıcı tuğla duvar imalatı ve duvar üzerinde teşkil edilmesi gereken kiriş ve üst tabliyenin bitmiş olması gerektiği yönündeki koşulunun 31/12/2017 tarihi itibarıyla taşıdığı kabulünün mümkün olmadığı anlaşılmıştır.”* İstanbul BİM 5.İDD: E.2020/1253, K.2020/1671, T.20/10/2020; benzer yönde başka bir karar için bkz. İstanbul BİM 5. İDD: E. 2019/2720, K.2020/751, T.03/06/2020, <https://www.lexpera.com.tr> (ET:17/04/2025).

Söz konusu kararda yer alan karşı oyda ise Yapı Kayıt Belgesinin geçerli kabul edilip eksik inşaat işlerinin tamamlanabilmesi için yapının kullanılabilecek bir kısmının bulunması gerektiği belirtilmiş, en azından binanın taşıyıcı sistemi ile üst tabliye betonunun atılmış olması, yapılacak yapının nüvesinin oluşması gerektiği vurgulanmıştır.⁶⁵

“İmar Barışı Kapsamında Yapı Kayıt Belgesine İlişkin İş ve İşlemlere Dair Sıkça Sorulan Sorular ve Cevapları” başlıklı metin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından hazırlanan ve valiliklere iletilen bir metindir. Çalışmamızın bazı bölümlerinde bu metne atıf yapılacağından, hukuki niteliğinin ortaya koyulması gerekmektedir. Metin incelendiğinde Yapı Kayıt Belgeleriyle ilgili yapılan inceleme ve denetimlerden idarece nasıl bir yol izlenmesi gerektiği, karşılaşılan farklı durumlarda nasıl işlem tesis edilmesi gerektiği konusunda sorular ve cevapların yer aldığı görülmektedir.

İdarenin iç düzen işlemleri, idarenin işleyişini, hizmetin verimliliğini ve kalitesini artırmaya yönelik olarak genelge, tamim ve sirküler gibi adlar altında alınan birtakım kararlar ve tedbirlerdir.⁶⁶ İç düzen işlemleri hiyerarşi yetkisinin açıklanmasıyla ortaya

⁶⁵ “Yapı kayıt belgesi düzenlenecek yapının konut veya ticaret amacıyla kullanılacak, bitmiş durumda bina olması ve tamamlanacak olan kısımların ilave inşaat alanı oluşturmamasının gerekmesi nedeniyle, yapının 31/12/2017 tarihi itibarıyla de kullanılabilecek bir kısmının bulunması gerekmektedir. Tamamlanacak kısımların ilave inşaat alanı ihdas etmemesi için bu tarih itibarıyla kullanıma hazır bir kısmının bulunması zorunluluktur. Dolayısıyla en azından 31/12/2017 tarihi itibarıyla nüve konutun oluşması, başka bir anlatımla konut veya ticaret alanı olarak kullanılacak olan binanın taşıyıcı sistemi ile üst tabliye betonunun atılmış olması, yapılacak yapının nüvesinin oluşması gerekmektedir. 31/12/2017 tarihi itibarıyla bu aşamaya gelmemiş olan bir yapı için yapı kayıt belgesi düzenlenmesine olanak bulunmamaktadır.” Bkz. Samsun BİM 2. İDD: E.2019/1293, K.2020/609, T.16/10/2020, <https://www.lexpera.com.tr> (ET:17/04/2025).

⁶⁶ KALABALIK, *İdare Hukuk Dersleri Cilt II*, op.cit., s.42. Düzenleyici işlemlerden sadece yönetmelik Anayasa’da düzenlenmektedir. Diğer zikredilen genelge, sirküler, tebliğ vs. Anayasa’da düzenlenmediğinden adsız düzenleyici işlemler olarak da adlandırılır. Bkz. Ali D. ULUSOY, *Türk İdare Hukuku*, Yetkin Yayınları, 7. Baskı, Ankara, 2024, s.343.

çıkılmaktadır.⁶⁷ İç düzen işlemlerinde muhatap idari makam ve memurlar olup, idare edilenler değildir.⁶⁸ İç düzen işlemlerinden olan sirküler, yeni bir kural koymamakla birlikte, mevcut mevzuatın açıklanması ve yorumlanmasına yönelik çıkarılan düzenlemelerdir.⁶⁹ Sirküler de yönetmelik gibi soyut ve genel nitelik taşımakla birlikte yeni bir kural koymaz. Tek işlevi mevcut mevzuat hükümlerine açıklık getirmektedir.⁷⁰ “İmar Barışı Kapsamında Yapı Kayıt Belgesine İlişkin İş ve İşlemlere Dair Sıkça Sorulan Sorular ve Cevapları” isimli metin İmar Barışı mevzuatının yorumu ve uygulamanın ne şekilde olacağını gösteren, idare edilenleri değil idareyi muhatap alan bir metindir. Bu yönüyle sirkülere benzeyen bir iç düzen işlemi olduğu söylenebilir.

Konumuza dönecek olursak, Yapı Kayıt Belgesinin sağladığı eksik inşaat işlerini tamamlama imkânı, belge sahiplerinin yarım kalan inşaat faaliyetlerini hızlandırmıştır. Bununla birlikte, İmar Kanunu kapsamında yapılan denetimlerde uygulanan idari yaptırımlar, çeşitli hukuki ihtilaflara yol açmıştır. İlave inşaat alanı ihdas etmeksizin devam eden inşaatlar için de Yapı Kayıt Belgesi düzenlenebilmesi, başvuru yapılan yapının 31/12/2017 itibarıyla en azından hangi seviyede olması gerektiği sorusunu gündeme getirmektedir. Bakanlığın bu konuda belirlediği; betonarme ve çelik yapılarda taşıyıcı sistem ve üst tabliyenin bitmiş olması, yığma yapılarda ise taşıyıcı tuğla duvar imalatı ve duvar üzerinde teşkil edilmesi gereken kiriş ile üst tabliyenin tamamlanmış olması ölçütleri, “ilave inşaat alanı oluşturmama” şartının somut bir ölçüt olarak ortaya

⁶⁷ Celal ERKUT, *İptal Davasını Oluşturma Bakımından İdari İşlemin Kimliği*, Danıştay Yayınları, Ankara, 1990, s.144.

⁶⁸ Kemal GÖZLER, *İdare Hukuku Cilt I*, Ekin Yayınları, 3. Baskı, Bursa, 2019, s.818.

⁶⁹ *Ibid*, s.819; KALABALIK, *İdare Hukuk Dersleri Cilt II*, *op.cit.*, s.44; Oğuzhan GÜZEL, *Hukuk Devletinde İdarî Davaya Konu Olabilecek İşlem Kavramı*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku (İdare Hukuku) Anabilim Dalı, Ankara, 2015, s.44.

⁷⁰ GÖZLER, *İdare Hukuku Cilt I*, *op.cit.*, s.819.

konulmuş halidir. İdari yargı mercilerince de bu kriterlerin dikkate alınarak karar verilmesinin yerinde olacağı değerlendirilmektedir.

Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapının, ilave inşaat alanı oluşturmamak şartıyla eksik inşaat işlerinin tamamlanması sürecinde, İmar Kanunu uyarınca herhangi bir yaptırım uygulanması hukuka uygun değildir. Konuyla ilgili bir uyuşmazlıkta, 11/09/2018 tarihli yapı tatil tutanağına dayanarak, İmar Kanunu'nun 42. maddesi kapsamında idari para cezası uygulanmasına yönelik belediye encümeni kararının iptali talebiyle açılan davada, İzmir Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi, belediyenin işlemini hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle iptal etmiştir. Kararda gerekçe olarak yapı tatil tutanağının düzenlendiği 11/09/2018 tarihinde davacı tarafından Yapı Kayıt Belgesi alınmış olması, Usul ve Esaslar m. 6/6⁷¹ hükmü gereği Yapı Kayıt Belgesi alınmasına ilişkin diğer şartların sağlanması kaydıyla eksik inşaat işlerinin tamamlanabileceği belirtilmiştir. Mahkeme, davacının Yapı Kayıt Belgesi almak suretiyle kayıt altına aldirdığı yapıya ilişkin olarak düzenlenen yapı tatil zaptı ile bu zapta dayalı olarak 3194 Sayılı İmar Kanunu m. 42/2 uyarınca verilen idari para cezasına konu kararda hukuka uyarlık bulunmadığına hükmetmiştir.⁷²

5. Yapı Kullanma İzin Belgesi Aranmaksızın İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı Verilmesi

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin “İşyeri açılması” başlıklı 6. maddesinin birinci fıkrasında; *“Yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan işyeri açılmaz ve çalıştırılmaz. İşyerlerine bu*

⁷¹ Usul ve Esaslar m.6/6: “İnşaat 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.”

⁷² İzmir BİM 4. İDD: E. 2020/209, K. 2020/573, T.30/6/2020, <https://www.lexpera.com.tr> (ET:17/04/2025).

Yönetmelikte belirtilen yetkili idareler dışında diğer kamu kurum ve kuruluşları ile ilgili meslek kuruluşları tarafından özel mevzuatına göre verilen izinler ile tescil ve benzeri işlemler bu Yönetmelik hükümlerine göre ruhsat alma mükellefiyetini ortadan kaldırmaz. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan açılan işyerleri yetkili idareler tarafından kapatılır.” hükmü yer almaktadır.

Aynı yönetmeliğin “İşyerlerinde aranacak genel şartlar” başlıklı 5/1-c maddesi; “Özel yapı şeklini gerektiren sinema, tiyatro, düğün salonu, otel, hamam, sauna; ekmek fırını ile akaryakıt, sıvılaştırılmış petrol gazı, sıvılaştırılmış doğal gaz ve sıkıştırılmış doğal gaz istasyonu için yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması,” hükmünü içermektedir.

Buna göre işyeri açmak için yetkili idareden işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınması gerekmektedir. Yetkili idare Yönetmeliğin 4. maddesine göre belediye sınırları ve mücavir alanlar dışı ile kanunlarda münhasıran il özel idaresine yetki verilen hususlarda il özel idaresi, büyükşehir belediyesi sınırları içinde büyükşehir belediyesinin yetkili olduğu konularda büyükşehir belediyesi, bunların dışında kalan hususlarda büyükşehir ilçe belediyesi, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediye, organize sanayi bölgesi sınırları içinde organize sanayi bölgesi tüzel kişiliği, endüstri bölgesi sınırları içinde Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı ve teknoloji geliştirme bölgesi yönetici şirketi ile bölgede yer alan AR-GE ve tasarım faaliyetinde bulunan firmalar için Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı il müdürlükleridir.

İşyeri açma ve çalışma ruhsatı verilirken aranan belgelerden biri de yapı kullanma izin belgesidir. Yapı kullanma izin belgesinin aranacağı işyerlerinden bazıları İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik m. 5/1-c’de belirtilse de uygulamada bütün işyerleri için yapı kullanma izin belgesi aranmaktadır. Bunun gerekçesi de imar mevzuatı kapsamındaki herhangi bir yapının ruhsat ve eklerine aykırı olarak inşa edilemeyeceği ve yapı kullanma izin belgesi olmaksızın kullanılmasının mümkün

olmayacağıdır.⁷³ Danıştay da yapı kullanma izin belgesi olmadan işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenemeyeceği görüşündedir.⁷⁴

Usul ve Esaslar'ın 8. maddesinde; *“Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda işyeri açma ve çalışma ruhsatı yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın verilir.”* hükmü yer almaktadır. Buna göre Yapı Kayıt Belgesi bulunan hallerde işyeri açma ve çalıştırma ruhsatı başvurularında ayrıca yapı kullanma izin belgesi aranmayacaktır. Yapı Kayıt Belgesi işyeri açma ve çalışma ruhsatı işlemlerinde yapı kullanma izin belgesinin yerine geçmekte ve onun sonuçlarını doğurmaktadır.

İmar Barışı sonrası İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğe geçici 7. madde hükmü eklenmiştir. İlgili hüküm; *“Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihte ticari amaca yönelik verilen yapı kayıt belgesine sahip yapılarda açılmak istenen iş yerleri, faaliyet konusu itibarıyla ruhsatlandırma için gerekli olan can ve mal güvenliği*

⁷³ Detaylı bilgi için bkz. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü'nün 28/12/2020 tarih 14399437-622.02-246358 sayılı görüş yazısı <https://webdosya.csb.gov.tr/db/yerelyonetimler/icerikler/isyer--acma-ve-calisma-ruhsati-20231117092400.pdf> (ET: 20/02/2025).

⁷⁴ *“...ruhsat başvurularını inceleyecek merciilerin, işyeri açma ve çalıştırma ruhsatlarını verirken, işyerinin bulunduğu yapının imar mevzuatına uygun olup olmadığını göz önünde bulundurması zorunlu olup, imar mevzuatına aykırı (kaçak, tecavüzlü veya ruhsatsız) bir binanın veya işyerinin ruhsatlandırılması olanaklı değildir. ...”* D.8.D: E.2004/3323, K.2004/4280, T. 09/11/2004 www.legalbank.net(ET:17/04/2025) Benzer yöndeki başka bir Danıştay kararının ilgili kısmı şu şekildedir: *“...Yapı kullanma izin belgesi, işyeri olarak kullanılacak yapının ruhsat ve projesine, bir başka deyişle fenne uygun olduğunu, can ve mal güvenliği yönünden kullanılmasında bir sakınca olmadığını gösteren ve uzman kişilerce yapının İmar Kanununa uygunluğunu saptayan bir belgedir. Umuma açık bir işyerine ruhsat veya izinler düzenlenirken yapının, kullanılmasında mal ve can güvenliği yönünden sakınca bulunmadığı saptanarak yapı kullanma izin belgesiyle işyeri açılmasında sakınca olmadığını belirlenmesi gerekmektedir.yürürlükteki mevzuat hükümlerine aykırı olarak yapı kullanma izin belgesi bulunmadan işletildiği anlaşılan davacıya ait işyerinin ruhsatının iptaline ilişkin dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmadığından, dava konusu işlemin iptali yolunda verilen temyize konu mahkeme kararında hukuki isabet görülmemiştir.”* (D.10.D: E.2000/3789, K.2002/4019, T.22/10/2002 www.legalbank.net (ET:17/04/2025).

ile ilgili bu Yönetmeliğin ve ilgili diğer mevzuatın amir hükümlerinde belirtilen şartları taşıması halinde yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın ruhsatlandırılır.” şeklindedir. Bu hüküm gereği Yapı Kayıt Belgesi alınmış olması ruhsat için tek başına yeterli olmamakta, yapının ve işyerinin can ve mal güvenliği açısından mevzuatın öngördüğü şartları yerine getirmesi zorunluluğu bulunmaktadır.

Yapı Kayıt Belgesinin işyeri açma ve çalışma ruhsatı işlemlerinde yapı kullanma izin belgesinin işlevini gördüğünü belirtmiştik. Bu durumda Yapı Kayıt Belgesinin idare tarafından yahut yargı mercilerince iptali durumunda alınan işyeri açma ve çalışma ruhsatının da idarece iptal edilebileceğini söylemek yanlış olmayacaktır. Uygulamada da bazı belediyelerce, verilen ruhsatlara Yapı Kayıt Belgesine bağlı olarak verildiğine ilişkin şerh düşüldüğü bilinmektedir. Bu da Yapı Kayıt Belgesinin iptali durumunda yapı kullanma izin belgesi aranacağı, sunulamaması hâlinde ruhsatın iptali sonucunu doğurabileceğini göstermektedir.⁷⁵

6. Hazineye Ait Taşınmazların Belge Sahibine Doğrudan Satışı İmkânı Getirilmesi

Yapı Kayıt Belgesinin sağladığı haklardan bir diğeri hazineye ve belediyeye ait taşınmazların satışını isteme hakkıdır. Sağlanan bu hak İmar Barışı düzenlemesini önceki yıllarda çıkarılan imar aflarına benzer kılmaktadır. Yapı Kayıt Belgesi, bu özelliği

⁷⁵ Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü’nün 25/08/2022 tarih 1743758 sayılı görüş yazısında Yapı Kayıt Belgesinin geçersiz olduğunun tespit edilmesi halinde, işyerine Yapı Kayıt Belgesindeki eksik ve hataları gidermesi için bir defaya mahsus olmak üzere onbeş günlük süre verilmesi, verilen bu süre içerisinde tespit edilen noksanlık ve aykırılıklar giderilmediği takdirde işyeri açma ve çalışma ruhsatının iptal edilerek işyerinin kapatılması gerektiği belirtilmiştir. Bkz. <https://webdosya.csb.gov.tr/db/yerelyonetimler/icerikler/isyer--acma-ve-calisma-ruhsati-hk.-20220901144557.pdf> (ET: 05/03/2025).

nedeniyle tapu tahsis belgesine benzemektedir. İmar Barışı düzenlemesinin sadece gecekonduları kapsamaması, Yapı Kayıt Belgesine daha geniş bir uygulama alanı sağlamaktadır. Ancak tapu tahsis belgesinin mülkiyet hakkını kurmadaki rolü, Yapı Kayıt Belgesinde bulunmamaktadır.⁷⁶

Hazineye ait taşınmazların ve belediyelere ait taşınmazların belge sahibine doğrudan satışı konusunda mevzuat bazı noktalarda ayrıştığı gibi bu konuda farklı yargı kararları da bulunduğu konuyu iki ayrı başlık altında ele almayı uygun gördük.

Önceki imar affi kanunlarında, hazine arazilerinin bir bedel karşılığı veya bedelsiz olarak belediyelere devri, belediyelerce de mesken ihtiyacını karşılamak üzere hak sahiplerine devrine ilişkin hükümler yer almıştır. İmar Barışı düzenlemesi ile yine diğer kanunlarda olduğu gibi hazine arazilerinin arazi üzerine yapı inşaat eden kişilere satışı düzenlenmiştir. Ancak İmar Barışının diğer kanunlardan ayrılan yönü, hazine arazilerinin belediyelere devri gibi bir düzenlemeye yer verilmemesidir.

İmar Barışını önceki imar aflarından ayıran bir diğer nokta ise kapsadığı arazilere ilişkindir. Daha önce yürürlük bulan imar affi kanunlarında hazine ve belediye arazileri dışında il özel idaresi, genel bütçeli ve özel bütçeli idareler, vakıflara ait arazilerin de hak sahiplerine devrine ilişkin hükümlere rastlanırken, son çıkan 2018 tarihli İmar Barışı düzenlemesinde kapsam hazine ve belediye arazileri ile sınırlı tutulmuştur. Uygulama alanı bulduğu taşınmazlar bakımından, önceki imar aflarına göre daha dar kapsamlı olduğunu söylemek mümkündür. Bununla birlikte İmar Barışında, başvuru sahibi açısından ve başvurulacak taşınmaz adedi açısından bir sınırlama bulunmamaktadır. Önceki imar aflarında, hazine veya başka idarelere ait taşınmazın mülkiyetini kazanmak için, oturulan belediye sınırları içerisinde evinin bulunmaması ve ev yapmaya müsait bir

⁷⁶ ÖZKAYA ÖZLÜER, “İmar Barışı Düzenlemesine Hukuki Bir Yaklaşım”, *op.cit.*, s. 332-333.

arsanın olmaması gibi şartların arandığı görülmektedir.⁷⁷ İmar Barışı kanununda bu konularda bir sınırlama bulunmamaktadır.

Yapı Kayıt Belgesine konu hazine taşınmazlarının satış usulü 396 sıra nolu Milli Emlak Genel Tebliği'nde düzenlenmiştir. İlgili tebliğde hazine taşınmazının belediye ve mücavir alan sınırları içinde olması halinde 600 m²'ye kadar, bu alan sınırları dışında olması halinde ise 2000 m²'ye kadarlık kısmının satılabileceği düzenlenmiştir.⁷⁸ Bu

⁷⁷ 5218 Sayılı Kanun m.3: “Yukarıki maddeler hükümlerinden faydalanmak için en az bir yıl Belediye sınırları içinde oturmuş olmak, kendisinin, eşinin veya reşit olmıyan çocuğunun Ankara'da meskeni veya mesken yapmaya elverişli arsası ve ya bir meskende en az yarı hissesi bulunmamak veya başkaca bir irat ve akarı olmamak şarttır.

m.7: “Belediye sınırları içerisinde her ne suret ve şekilde olursa olsun ruhsatsız yapıları birden fazla olanlar yalnız birisi hakkında bu kanun hükümlerinden faydalanabilirler.”

5228 Sayılı Kanun m.2: “Birinci madde gereğince belediyelerin eline geçen arsalarla belediyelerin mülkiyetinde olup belediye meclislerince belli edilecek arsalar, aynı şehir ve kasabada kendisinin veya eşinin evi veya arsası bulunmayanlardan ev yaptıracaklara ve kooperatiflere aşağıdaki esâslara göre kur'a ile ve maliyet kıymeti üzerinden devrolunur.”

775 Sayılı Kanun m.21: “Birden fazla gecekonduya sahibolanların, bunlardan sadece seçecekleri bir tanesi hakkında yukarıdaki hükümler uygulanabilir.”

2981 Sayılı Kanun m.13: “Bu Kanun gereğince arsa tahsis edilecek kimselerin; kendisinin veya eşinin veya reşit olmayan çocuğunun oturduğu belediye ve mücavir alan sınırı içinde ev yapmaya müsait arsaya veya oturduğu belediye sınırı ve mücavir alan içinde bir ev veya apartmana sahip bulunmaması gerekir.”

2981 Sayılı Kanun m.9: “...(b) bendine göre kendisine tapu verilecek alanlara (400) m²'den fazla arazi tahsis edilmez.”

⁷⁸ 396 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği m.9: “Taşınmazın; 18/5/2018 tarihi itibarıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde olması halinde 600 m²'ye, dışında olması halinde ise 2000 m²'ye kadarlık kısmı satılır. Yapının taban alanının bu alanlardan fazla olması halinde yapı alanının tamamı bu kısıtlamalara tabi olmadan satılır.” Belediyeler tarafından çıkarılan Yapı Kayıt Belgesine konu belediyeye ait taşınmazların satışına ilişkin yönetmeliklerde de metrekaare yönünden sınırlamalar olduğu görülmektedir. Bkz “Yapı Kayıt Belgesi Alınan Yapıların Bulunduğu Ankara Büyükşehir Belediyesine Ait Taşınmazların Satışına İlişkin Yönetmelik” madde 9/3; “Bu yönetmelik kapsamındaki satışlarda; taşınmazın 18/05/2018 tarihi itibarıyla imarlı parsellerde 600 m²'ye, imarsız parsellerde ise 2000 m²'ye kadarlık kısmı satılır” https://www.ankara.bel.tr/files/2716/1613/6839/Ankara_Bykehir_Belediyesi_Yap_Kayt_Belgesi_Ynetmeli_i.pdf (ET: 20/02/2025).

durumda, Yapı Kayıt Belgesine konu taşınmazın ne kadarının satılacağına ilişkin bir sınırlama getirilmiş olmakla birlikte, taşınmaz sayısı açısından, satın alacak kişi yönünden herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

İmar Barışı ile Yapı Kayıt Belgesi sahibi birden fazla hazine arazisinin satışını talep edebilme hakkı elde etmiştir. Bir sınırlamanın olmaması kişilerin sebepsiz zenginleşmesini doğurmuştur. Hazine taşınmazını işgal ederek yapı yapan ve bu yapıyla ilgili Yapı Kayıt Belgesi alan bir kişi bu arazinin satışını talep etme hakkı elde etmekte, şartları sağlaması halinde taşınmazı doğrudan satın alabilmektedir. Bu şekilde, mevzuata ve kurallara uyarak hazine ve belediye taşınmazını işgal etmeyen kişilere kıyasla daha avantajlı bir konuma gelmektedir. Bu noktada kanun koyucunun önceki imar aflarından farklı olarak taşınmaz sayısı yönünden, bir sınırlama getirmemesinin yerindeliği tartışılabilir.

Bu farklılığın nedenini kanunun getiriliş amacında aramak gerekir. Önceki imar aflarında barınma ve gecekondü sorunun çözümü amacı ağır basarken, İmar Barışı düzenlemesinin amaçlarından biri, dönüşüm projelerine finans sağlanarak dönüşüm daha hızlı ve etkin yapılmasıdır. Bu durum, kanun koyucunun İmar Barışı kapsamında satılabilecek hazine ve benzer şekilde belediye taşınmazları için önceki imar aflarına benzer sınırlamalar getirmemesinin, kanunun getiriliş amacıyla örtüştüğünü göstermektedir.

İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesinin yedinci fıkrasında, hazineye ait taşınmazların Yapı Kayıt Belgesi sahiplerine doğrudan satışı düzenlenmiştir.⁷⁹ Kanunda

⁷⁹ İmar Kanunu geçici m.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 31/12/2022 tarihine kadar yapacakları satın alma talepleri üzerine taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. (Ek cümleler:8/4/2022-7394/13 md.) Satış bedelinin tamamının peşin ödenmesi hâlinde yüzde yirmi, en az yarısının ödenmesi hâlinde yüzde on indirim uygulanır. Taksitli satışlarda satış bedelinin en az yüzde onu peşin ödenir, kalan bedel ise beş yıla kadar taksitlendirilir. Taksit tutarlarına kanunî faiz oranının yarısı uygulanır. Elde edilen gelirlerin yüzde

“satılır” ifadesine yer verilerek idareye bu hususta bir takdir yetkisinin de tanınmadığını söylemek gerekir. Kanun’a göre şartların sağlanması halinde Yapı Kayıt Belgesine konu taşınmazın satışı noktasında Bakanlığın (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı) bağlı yetkisi olduğu değerlendirilebilir. Ancak ÇŞİDB tarafından çıkarılan tebliğde satışla ilgili kanunda yer almayan düzenlemelerle birtakım sınırlamalar getirilmiştir.

İmar Kanunu’nda yer alan düzenleme incelendiğinde hazineye ait arazilerin satışı için temel iki şart aranmaktadır. Bunlar; Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi halefleri tarafından yapılmış bir başvurunun bulunması ve taşınmazın belirlenecek rayiç değerinin ödenmesidir.

Usul ve Esaslar’ın 7. maddesi gereği özel kanun kapsamında kalan ve bu özel kanunlara göre değerlendirilmesi gerekenler dışında kalan hazine taşınmazları Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına tahsis edilecektir. Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların bulunduğu hazineye ait taşınmazların, Yapı Kayıt Belgesi sahiplerine satışına

yirmibeşi Bakanlığın dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilir. Kalanı ise 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, yapı ve tesisler hakkında ise onbirinci fıkrası hükmü uygulanmaz. (Ek cümleler:4/7/2019-7181/14 md.) Yapı kayıt belgesine konu taşınmaz için 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 Kanun hükümlerine göre tapu tahsis belgesi alınması ve bu belgeye esas arsa bedellerinin ödenmiş olması hâlinde bu madde uyarınca ayrıca satış bedeli alınmaz. Yapı kayıt belgesi alınan taşınmazların satışa konu edilen kısımlarından yapı kayıt belgesi tarihi ile satış tarihi arasındaki dönem için ecrimisil alınmaz, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, satış tarihi itibarıyla tahsil edilen ecrimisil tutarı satış bedelinden mahsup edilir, bu tutardan fazlası iade edilmez.^{[41][42]}

m.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.”

m.16/9: “Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar ile Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar bu madde hükümlerinden yararlandırılmaz.”

ilişkin usul ve esaslar 396 sıra nolu Milli Emlak Genel Tebliği'nde düzenlenmiştir (RG: T.26/12/2019, S.30990). Tebliğ hükümleri gereği hazine taşınmazlarının hak sahiplerine rayiç bedel üzerinden doğrudan satışı hususunda, illerde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri, ilçelerde Milli Emlak Müdürlükleri (veya Milli Emlak Şeflikleri) yetkili kılınmıştır.⁸⁰

Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar ile Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapıların İmar Barışından yararlanamayacağı açıkça İmar Kanunu geçici m.16'da düzenlenmiştir. Buna göre hazine taşınmazının satışının yapılabilmesi için taşınmaz açısından kanunda öngörülen tek sınırlama sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılardır. Kanuna göre bu yapıların satışı mümkün değildir. Kanun bu derece genel ve kapsamı geniş bir düzenleme getirirken, 396 sıra nolu Milli Emlak Genel Tebliği'nde hazine taşınmazlarının satışı konusunda pek çok sınırlama getirildiği görülmektedir.

396 sıra nolu tebliğin “satılamayacak taşınmazlar” başlıklı 4. maddesi oldukça kapsamlı bir şekilde satışı yapılamayacak taşınmazları düzenlemiştir. Bunlardan bazıları şunlardır: 31/12/2017 tarihinden sonra üzerinde yapı yapılan taşınmazlar, Mera Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar, Orman Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar, Kıyı Kanunu'na göre kıyıda kalan yerler ve Milli Parklar Kanunu uyarınca milli park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanları içinde kalan taşınmazlar.⁸¹

⁸⁰ 396 sıra nolu Milli Emlak Tebliği m.3/1-ç: “İdare: İllerde (Değişik ibare:RG-28/4/2022-31823) çevre, şehircilik ve iklim değişikliği il müdürlüğünü (milli emlak dairesi başkanlığı veya milli emlak müdürlüğü), ilçelerde milli emlak müdürlüğünü yoksa milli emlak şefliklerini, ... ifade eder”

⁸¹ “Satılamayacak taşınmazlar” m. 4: “ (1) Bu Tebliğ kapsamında;

a) 31/12/2017 tarihinden sonra üzerinde yapı yapılan taşınmazlar,

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

c) 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar,

ç) 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanununa göre kıyıda kalan yerler,

-
- d) 9/8/1983 tarihli ve 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu uyarınca milli park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanları içinde kalan taşınmazlar,
- e) 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında satışı mümkün olmayan taşınmazlar ve ilgili idare tarafından satılması uygun görülmeyen taşınmazlar,
- f) 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanda bulunan taşınmazlar,
- g) İstanbul tarihi yarımada içinde 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda bulunan taşınmazlar,
- ğ) 19/6/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alanı Hakkında Bazı Düzenlemeler Yapılmasına Dair Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda bulunan taşınmazlar,
- h) Özel kanunlar kapsamında kalan ve ilgili idare tarafından satışı uygun görülmeyen taşınmazlar,
- ı) Sosyal donatı için tahsisli alanlarda kalan taşınmazlar,
- i) İmar planlarında kamu hizmeti için ayrılmış taşınmazlar (ilgili idare tarafından bu hizmette kullanılmayacağı belirtilenler, fiili veya hukuki durumu itibarıyla kamu hizmetlerinde kullanılması mümkün bulunmayanlar veya ilgili milli emlak idaresince fiilen kamu hizmetinde kullanılmadığı tespit edilenler hariç) veya fiilen kamu hizmetlerinde kullanılan 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) Taşkın yapı durumunda olanlar hariç; üzerinde havuz, spor sahası, konteyner ve benzeri bina niteliğinde olmayan yapı bulunan taşınmazlar,
- m) Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup tescili mümkün olmayan taşınmazlar,
- n) Özel kanun hükümleri gereği kamu kurum ve kuruluşlarına tahsisi, devri, terki ve kullanım hakkı verilmesi gereken taşınmazlar,
- o) Hatay ili sınırları içerisinde bulunanlar ile Çanakkale ilinin Bozcaada ve Gökçeada ilçeleri sınırları içerisinde bulunan taşınmazlar,
- ö) Yapı Kayıt Belgesi iptal edilen taşınmazlar,
- p) Bakanlıkça satışı uygun görülmeyen taşınmazlar,
- satılamaz.”

Satılamayacak taşınmazlar başlığı altında yer alan bazı taşınmazlar İmar Kanunu geçici m. 16'da Yapı Kayıt Belgesi alınamayacak yapılar arasında açıkça sayılmıştır. 31/12/2017 tarihinden sonra üzerinde yapı yapılan taşınmazlar, 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde 3194 sayılı Kanunun geçici m.16 uyarınca adı geçen kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanda bulunan taşınmazlar buna örnek gösterilebilir. Bu taşınmazlar üzerinde bulunan bir yapı hakkında alınan Yapı Kayıt Belgesi iptal edilmeye mahkûm olduğundan, burada yer alan hazine taşınmazlarının satışının yapılamayacağı zaten ortadadır. Burada dikkat çeken nokta 396 sıra nolu tebliğle satışı yapılamayacak hazine arazileri dikkate alındığında Yapı Kayıt Belgesinin geçersiz olduğu alanlar ile Yapı Kayıt Belgesinin hazine taşınmazını satın alma hakkı bahsettiği alanlar arasında bir fark oluşmaktadır. Bu durumda, her geçerli Yapı Kayıt Belgesinin, belge sahibine hazine taşınmazını satın alma hakkı sağlamadığı sonucuna varmak mümkündür. Bu açıklamalar doğrultusunda kanunda yer almayan birtakım sınırlamaların tebliğle getirilmiş olmasının, normlar hiyerarşisine aykırılık teşkil edip etmediği üzerinde durulması gereken bir meseledir.

396 sıra nolu tebliğde satılamayacağı belirtilen alanların bazılarının Anayasa'da açıkça koruma altına alınan alanlar olduğu görülmektedir. Örneğin Orman alanlarının mülkiyete konu olamayacağı ve zamanaşımı yoluyla mülkiyet kazanılamayacağı Anayasa'da açıkça düzenlenmiştir (AY m.169/2). Bunun dışında kıyılar ile tabii servetler ve kaynakların devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu Anayasa'da açıkça düzenlenmiştir. Anayasa tarafından devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu düzenlenen bu alanların özel mülkiyete konu olamayacağı ortadadır. Anayasa hükümleri dışında, özel kanunlarla düzenlenen bazı alanlar da bulunmaktadır ve bu alanlar aşağıda incelenecektir. Konunun irdelenebilmesi için öncelikle kamu malı kavramı ve türlerinin açıklığa kavuşturulması gerekmektedir.

Kamu malları tahsis amaçlarına göre “sahipsiz mallar”, “orta malları” ve “hizmet malları” şeklinde üçe ayrılmaktadır.⁸² Sahipsiz mallara ilişkin Türk Medeni Kanunu’nda düzenleme mevcuttur. TMK’nin “Sahipsiz yerler ve yararı kamuya ait mallar” başlıklı 715. maddesi şu şekildedir:

“Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır.

Aksi ispatlanmadıkça, yararı kamuya ait sular ile kayalar, tepeler, dağlar, buzullar gibi tarıma elverişli olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynaklar, kimsenin mülkiyetinde değildir ve hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamaz.

Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait malların kazanılması, bakımı, korunması, işletilmesi ve kullanılması özel kanun hükümlerine tâbidir.”

Bu hükme göre, özel mülkiyete konu olamayacağı açıkça belirtilen sahipsiz yerler için Yapı Kayıt Belgesi alınmış olsa bile, bu belge ile mülkiyet hakkı elde edilmesi mümkün değildir.

Orta malları ise doğası gereği yahut örf ve âdet veya mevcut bir tahsis kararı gereği kamunun fiilen kullandığı ve yararlandığı mallardır.⁸³ Bu mallarda ortak ve doğrudan yararlanma söz konusudur.⁸⁴ Mera, yaylak, kışlak, harman yeri, yollar, meydanlar orta mallarındandır. Kadastro Kanunu m. 16/1-B’de şu düzenleme yer almaktadır:

⁸² Kemal GÖZLER / Gürsel KAPLAN, *İdare Hukuku Dersleri*, Ekin Yayınları, 26. Baskı, Bursa, 2024, s.619.

⁸³ Sıddık Sami ONAR, *İdare Hukukunun Umumi Esasları Cilt II*, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul, 1966, s.1314.

⁸⁴ Aydın GÜLAN, *Kamu Mallarından Yararlanma Usullerinin Tâbi Olduğu Hukuki Rejim*, Alfa Yayınları, İstanbul, 1999. s.34.

“Mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi paralı veya parasız kamunun yararlanmasına tahsis edildiği veya kamunun kadimden beri yararlandığı belgelerle veya bilirkişi veya tanık beyanı ile ispat edilen orta malı taşınmaz mallar sınırlandırılır, parsel numarası verilerek yüzölçümü hesaplanır ve bu gibi taşınmaz mallar özel siciline yazılır. Bu sınırlandırma tescil mahiyetinde olmadığı gibi bu suretle belirlenen taşınmaz mallar, özel kanunlarında yazılı hükümler saklı kalmak kaydıyla özel mülkiyete konu teşkil etmezler. Yol, meydan, köprü gibi orta malları ise haritasında gösterilmekle yetinilir.”

Görüldüğü üzere bu maddede orta mallarının özel kanunlarında yazılı hükümler dışında özel mülkiyete konu olmayacağı düzenlenmiştir. Mera, yaylak ve kışlaklardaki özel mülkiyet yasağı Mera Kanunu’nun 4. maddesinde de düzenlenmiştir:

“Mera, yaylak ve kışlakların kullanma hakkı bir veya birden çok köy veya belediyeye aittir. Bu yerler Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Komisyonun henüz görevine başlamadığı yerlerde, evvelce çeşitli kanunlar uyarınca yapılmış olan tahsislere ve teessüs etmiş teamüllere göre; mera, yaylak ve kışlakların köy veya belediye halkı tarafından kullanılmasına devam olunur. Mera, yaylak ve kışlaklar; özel mülkiyete geçirilemez, amacı dışında kullanılamaz, zaman aşımı uygulanamaz, sınırları daraltılamaz. Ancak, kullanım hakkı kiralanabilir. Kiralama ilkeleri yönetmelikle belirlenir.”

Mera Kanunu’nun 14. maddesinde mera, yaylak, kışlak, harman yeri, panayır, sıvat ve eyrek yerleri gibi orta mallarının tahsis amacının değiştirilebileceği durumlar düzenlenmiştir. Kanunun 14. maddesi hükmü gereği defterdarlığın uygun görüşü üzerine, valilikçe tahsis amacı değiştirilebilecek ve söz konusu yerlerin hazine adına tescili

yapılabilecektir. Böyle bir uygulama durumunda, tahsis amacı değiştirilen yerlerin özel mülkiyete konu olması ve bu yerlere ilişkin alınmış Yapı Kayıt Belgesinin mülkiyet hakkı sağlaması mümkün hale gelecektir. Aksi takdirde, kamunun ortak kullanımında olan orta malları için Yapı Kayıt Belgesi alınmış olması mülkiyet hakkı sağlamayacaktır.

Bu durumda 396 nolu tebliğle kanunda yer almayan birtakım sınırlamalar tebliğle getirilmiş olmasına rağmen, bu sınırlamaların büyük bir kısmının Anayasa hükümleriyle ve diğer özel kanunlarda yer alan düzenlemeler doğrultusunda getirildiği görülmektedir. (Mera, Orman, Kıyı vs.) Bu alanlar Anayasa hükümleriyle yahut özel kanun hükümleriyle korunduğu için bu alanlardaki taşınmazların satılamayacağının tebliğde düzenlenmesi, kanuni dayanağı olan bir kuralın yeniden vaazı niteliğinde olacağından bu durumlarda normlar hiyerarşisine aykırılık teşkil etmeyeceği ortadadır.⁸⁵ Ancak 369 nolu tebliğin 4. maddesinde satılamayacak taşınmazlar başlığı altında; *“Bakanlıkça satışı uygun görülmeyen taşınmazlar, satılamaz.”* hükmü yer almaktadır. Bu hükme bakıldığında, İmar Kanunu’nun geçici 16. maddesinde verilmeyen takdir yetkisinin, 369 sayılı Tebliğ ile idareye tanınmasının normlar hiyerarşisine aykırılık teşkil ettiği kanaatindeyiz.

Yapı Kayıt Belgesine konu her hazine taşınmazının satışı kamu yararıyla bağdaşmayabilir. Bu sebeple hazineye ait taşınmazların satışı noktasında idarenin takdir yetkisi olmalıdır. Ancak bu takdir yetkisinin kanunla idareye tanınması yerinde bir düzenleme olurdu. Burada yetersiz kanuni düzenlemenin idarenin düzenleyici

⁸⁵ Bu konuda İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi özel kanunlarla düzenlenen ve korunması öngörülen alanlarda özel kanun ve ilgili mevzuatının öncelikle uygulanması gerektiğini belirtmiştir. Kararın ilgili kısmı şu şekildedir; *“Dava konusu tebliğin dayanağı olan İmar Kanununun geçici 16. maddesinde yapı kayıt belgeli yapıların hazineye ait taşınmazlar üzerinde bulunması halinde bu taşınmazların satılmasına ilişkin olarak herhangi bir kısıtlamaya yer verilmemişe de; özel kanunlar ile düzenlenerek korunması öngörülen alanlar yönünden (ormanlar, sit alanları, kıyılar, meralar v.b.) özel kanunlarında ve bu kanunlar uyarınca çıkarılan ilgili mevzuatta yer alan hükümlerin öncelikle uygulanması gerektiği açıktır.”*Bkz. İstanbul BİM 5.DD: E.2022/3016, K. 2022/2666, T.23/11/2022 <https://kazanci.com.tr> (ET:25/04/2025).

işlemleriyle doldurulmaya çalışıldığı görülmektedir. Bu durum da normlar hiyerarşisine aykırılık sorununu doğurmaktadır.

7. Belediyeye Ait Taşınmazların Belge Sahibine Doğrudan Satışı İmkânı Getirilmesi

Belediyeye ait taşınmazların satış usulü incelendiğinde, kanunda bulunmayan birtakım sınırlamaların, Usul ve Esaslar ile belediyelerce çıkarılan yönetmeliklerde yer aldığı görülmektedir. İmar Kanunu geçici m.16/8’de; *“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.”* hükmü yer almıştır. Bu düzenlemede, “satılır” ifadesi kullanılmak suretiyle idareye bir takdir yetkisi tanınmadığı ve belediyelere ait taşınmazlar ifadesiyle taşınmaz açısından bir ayırım yapılmadığı anlaşılmaktadır. Ancak Usul ve Esaslar m.7/4’te: *“Belediyelerin özel mülkiyetinde olan taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olan yapılara Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Böyle bir durumda, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödenmek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan bunlara satılır.”* hükmüne yer verilmiştir. Görüldüğü üzere bu maddede belediyelerin özel mülkiyetinde olan taşınmazlar için Yapı Kayıt Belgesi alınabileceği ve bu yerlerin satışının yapılacağı düzenlenmiştir.

ÇAKIR’a göre, kanunda “belediyeye ait taşınmazlar” ibaresi yer alırken tebliğde “belediyenin özel mülkiyetinde olan taşınmazlar” denilerek İmar Kanunu’nun geçici 16. maddesinin kapsamı daraltılmıştır. Bu durumda kanunda yer almayan bir sınırlama düzenleyici işlemle getirilmiş. Yapı Kayıt Belgesi alınabilecek taşınmazlar kanuna aykırı

şekilde sınırlandırılmıştır. ÇAKIR, Usul ve Esaslar'ın 7. maddesinin dördüncü fıkrasının normlar hiyerarşisine aykırı olduğu görüşündedir.⁸⁶

KALABALIK ise “belediyeye ait taşınmazlar” kavramı ile “belediyelerin özel mülkiyetinde olan taşınmazlar” kavramlarının aynı şeyi ifade ettiğini savunmaktadır. Nitekim 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanunu’nun 2. maddesi; “*Bu Kanun, merkezi yönetim kapsamındaki kamu idareleri, sosyal güvenlik kurumları ve mahallî idarelerden oluşan genel yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin malî yönetim ve kontrolünü kapsar.*” şeklindedir. Bu düzenlemeye göre mahalli idarelerden olan belediyelerin genel yönetim kapsamındaki idarelerden olduğu ortadadır. 5018 sayılı Kanunun “Taşınır ve taşınmaz edinme” başlıklı 45. maddesinin birinci fıkrası; “*Genel yönetim kapsamındaki kamu idareleri, kamu hizmetlerinin zorunlu kıldığı durumlarda gereken nicelikte ve nitelikte taşınır ve taşınmazları, yurt içinde veya yurt dışında, bedellerini peşin veya taksitle ödeyerek veya finansal kiralama suretiyle edinebilirler. Kamu idareleri, taşınmaz satın alma veya kamulaştırma işlemlerini yetki devri yoluyla bir başka kamu idaresi eliyle yürütebilir. Genel bütçe kapsamındaki kamu idarelerinin edindiği taşınmazlar Hazine adına, diğer kamu idarelerine ait taşınmazlar ise tüzel kişilikleri adına tapu sicilinde tescil olunur. Hazine adına tescil edilen taşınmazlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yönetilir. Bu tescil işlemleri, adına tescil yapılan idarenin taşınmazın bulunduğu yerdeki ilgili birimine bildirilir.*” hükmünü içermektedir. Bu hükme göre genel yönetim kapsamında olan ancak genel bütçe kapsamında olmayan belediyelerin edindiği taşınmazlar belediye tüzel kişiliği adına tescil edilecektir. Bu düzenlemeye atıf yapan KALABALIK, “belediyeye ait taşınmazlar” kavramı ile “belediyelerin özel mülkiyetinde olan taşınmazlar” arasında bir ayrımın aslında

⁸⁶ ÇAKIR, op. cit., s.78.

bulunmadığı, her iki ifadenin de tapuda hazine adına kayıtlı olmayan, belediye tüzel kişiliği adına kayıtlı olan taşınmazı ifade ettiğini savunmaktadır.⁸⁷

KALABALIK'ın bu görüşünü destekleyen başkaca mevzuat hükümleri de bulunmaktadır. Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğin tanımlar başlıklı 3. maddesinde kamu idarelerinin özel mülkiyetindeki taşınmaz; *“taşınmazın tapu sicilinde kamu idaresi adına tescilli olma durumu”* olarak tanımlanmıştır. Yine benzer şekilde Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik m.4/1-g'de hazinenin özel mülkiyetindeki taşınmaz; *“Tapuda Hazine adına tescilli taşınmazlar”* olarak tanımlanmıştır. Mevzuat açısından idarenin özel mülkiyetinde olma durumu, söz konusu taşınmazın tapuda idare adına kayıtlı olmasıdır. Ancak mevzuat bu konuda doktrinle bağdaşmamaktadır.

Konunun aydınlatılması için, “belediyenin özel mülkiyeti” ifadesinden ne anlaşılması gerektiği netleştirilmelidir. Bunun sağlanabilmesi adına, “kamu malı” kavramı ile “kamunun özel mülkiyeti” kavramlarının açıklanması gerekmektedir.

Taşınır ve taşınmaz mallar sahiplerine göre “özel hukuk kişilerine ait mallar” ve “kamu tüzel kişilerine ait mallar (kamuya ait mallar)” olmak üzere ikiye ayrılır.⁸⁸ Kamuya ait mallar ise kendi içinde “kamu malları (kamu tüzel kişilerinin kamusal malları)” ve özel mallar (kamu tüzel kişilerinin özel malları) olmak üzere ikiye ayrılır. Kamu malları, *kamu tüzel kişiliğinin mülkiyetinde bulunan ve kamu yararına tahsis edilmiş olan mallardır.*⁸⁹ Kamuya ait özel mallar ise *kamu tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan ama kamu yararına tahsis edilmemiş olan mallardır.*⁹⁰

⁸⁷ KALABALIK, *İmar Barışı Başvuru Süreci ve Sonuçları*, op.cit., s.157.

⁸⁸ GÖZLER / KAPLAN, *İdare Hukuku Dersleri*, op.cit., s.613.

⁸⁹ *Ibid*, s.327.

⁹⁰ *Ibid*, s.327.

Kamunun özel mallarının ayırt edici özellikleri; kamu yararından çok gelir getirme amacı taşıması, özel hukuka tabi olması ve istisnaları olmakla birlikte bu mallar dolayısıyla çıkan uyuşmazlıklarda adli yargının görevli olmasıdır.⁹¹ İdarenin kamu malları üzerindeki mülkiyet yetkisi doktrinde kabul edilmiş ve kamu mülkiyeti/idari mülkiyet terimi yerleşmiştir.⁹² İdarenin, kamusal mallar üzerinde kamu mülkiyeti/idari mülkiyeti bulunurken, özel mallar üzerinde ise Medeni Kanun’da tanımlanan özel hukuk mülkiyeti bulunmaktadır.⁹³ Doktrindeki kamu malı tanımına göre “belediyenin özel mülkiyetinde olan taşınmaz” ifadesinden, belediyenin mülkiyetinde olan (5018 sayılı Kanun gereği tapuda belediye adına tescil edilmiş) ancak kamu yararına tahsis edilmemiş olan mallar anlaşılmalıdır. Bu noktada KALABALIK’ın, “belediyeye ait taşınmazlar” kavramı ile “belediyelerin özel mülkiyetinde olan taşınmazlar” arasında bir ayrımın olmadığı yönündeki görüşü mevzuata uygun olmakla birlikte doktrindeki kamu malı tanımıyla uyuşmamaktadır.

Belediyenin taşınmazları hem kamu mülkiyeti/idari mülkiyete konu olan kamusal mallardan hem de özel hukuk mülkiyetine konu olan özel mallardan oluşmaktadır. Bu durumda, belediyenin özel mülkiyetinde olan taşınmazlar daha dar bir kapsam teşkil etmektedir. İmar Kanunu’nda belediyeye ait taşınmazların satılması düzenlenirken, Usul ve Esaslar’da yalnızca belediyenin özel mülkiyetinde olan taşınmazların satılabileceği belirtilerek, kanunun kapsamının daraltıldığı ortadadır. Ancak bu durumun, ÇAKIR’ın

⁹¹ A. Şeref GÖZÜBÜYÜK / Turgut TAN, *İdare Hukuku Cilt I(Genel Esaslar)*, 14. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2021, s.961-962. GÜLAN, sayılan bu ayırt edici özelliklerin daha çok özel mal olmanın sonuçları olduğunu, hatta bazı hallerde bu sonuçların istisnalarının da bulunduğunu belirterek eleştiriler getirmiştir. Bkz. GÜLAN, *op.cit.*, s.57. GÜLAN, kamunun özel mallarının tespiti için kanunda açıkça zikredilmesi hali dışında bir kriterin bulunmadığını, olumsuzundan hareketle kamu tüzel kişilerine ait kamu malı statüsünde olmayan mallar kamunun özel mallarıdır çıkarımında bulunulabileceğini belirtmiştir. Bkz. GÜLAN, *op.cit.*, s. 31.

⁹² GÜLAN, *op.cit.*, s.89.

⁹³ Ramazan ÇAĞLAYAN, *İdare Hukuku Dersleri*, Adalet Yayınevi, 12. Baskı, Ankara, 2024, s.734.

savunduğu gibi normlar hiyerarşisine aykırılık teşkil edip etmeyeceği ayrıca değerdendirilmelidir.

Kamu malları kuramının temel ilkelerinden biri de kamu mallarının devredilemezliği ilkesidir.⁹⁴ Bu ilke, bir kamu tüzel kişisine ait kamu malının başka bir kamu tüzel kişisine yahut özel hukuk kişisine devrini yasaklayan bir ilkedir.⁹⁵ Bu yasak, yalnızca kamusal malları kapsar; idarenin özel mallarını kapsamaz. Bu ilke, anayasal bir ilke olmadığından, kanun koyucu çıkaracağı yasal düzenlemelerle kamu malının özel kişiye devrini düzenleyebilir.⁹⁶ İmar Kanunu geçici m. 16’da yer alan “*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.*” düzenlemesinde belediyeye ait taşınmazlara yönelik bir sınırlama öngörülmemiştir. Belediyenin kamu malı niteliğinde olan kamu hizmetine özgülenmiş taşınmazının, kamu malının devredilemezliği ilkesi gereği zaten satışı söz konusu olamayacaktır.⁹⁷ Bu sebeple Usul ve Esaslar’da belediye taşınmazlarının, belediyenin özel mülkiyetinde olanlarla sınırlanmasında bir sakınca olmadığı söylenebilir. Aksi yönde bir yorum belediyeye ait Yapı Kayıt Belgesi alınmış tüm taşınmazların belediyece devri zorunludur gibi yanlış bir sonuca çıkaracaktır.

⁹⁴ GÖZÜBÜYÜK / TAN, *op. cit.*, s.917.

⁹⁵ *Ibid*, s.917; GÖZLER / KAPLAN, *İdare Hukuku Dersleri*, *op.cit.*, s. 629.

⁹⁶ GÖZLER / KAPLAN, *İdare Hukuku Dersleri*, *op.cit.*, s. 629.

⁹⁷ Ancak kamu malının tahsis amacının değıştirilmesi, kamunun özel malı halinde gelmesine mevzuat imkân tanımaktadır. Bu şekilde bir kamu hizmetinde ihtiyaç kalmayan bir taşınmazın tahsis amacının değıştirilerek kamunun özel malı haline gelmesi de mümkündür. Bu durumda da pek tabi satışa da konu olabilir.

İmar Barışı sonrası bazı belediyelerce, belediyeye ait taşınmazların satışı hususlarını düzenleyen yönetmelikler yürürlüğe koyulmuştur. Bunlardan birisi de Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan “Yapı Kayıt Belgesi Alınan Yapıların Bulunduğu Ankara Büyükşehir Belediyesine Ait Taşınmazların Satışına İlişkin Yönetmelik”tir. Bu yönetmelik 09/03/2021 tarihli 477 sayılı meclis kararı ekinde yayımlanmıştır.⁹⁸ Söz konusu yönetmeliğin “Satılamayacak Taşınmazlar” başlıklı 4. maddesinin birinci fıkrasının (n) bendinde; “*Belediye tarafından satışı uygun görülmeyen taşınmazlar, satılamaz*” hükmüne yer verilmiştir. Burada da kanunda yer almayan takdir yetkisinin yönetmelikte düzenlendiği görülmektedir. Yine aynı yönetmelikte m. 9/3’te: “*Bu yönetmelik kapsamında satışlarda; taşınmazın 18.05.2018 tarihi itibarıyla imarlı parsellerde 600 m²’ye, imarsız parsellerde ise 2000 m²’ye kadarlık kısmı satılır*” hükmüyle metrekare açısından bir sınırlama getirilmiştir. Bu hükümlerde belediyelere takdir yetkisi tanındığı kanunun kapsamını yine bir düzenleyici işlemle daraltıldığı görülmektedir. Yönetmeliğin bu maddelerinin normlar hiyerarşisine aykırı olduğu kanaatindeyiz.

Yapı Kayıt Belgesine konu belediyeye ait taşınmazın satışı noktasında belediyelerin takdir yetkisi olup olmadığı meselesi yargı kararlarına da yansımıştır. Bu konuda bölge idare mahkemelerinin farklı yönde kararları bulunmaktadır. Aktif bir Yapı Kayıt Belgesi bulunan, 3194 sayılı Kanun’un geçici 16. maddesi hükmü uyarınca Yapı Kayıt Belgesi verilemeyecek yapılardan olmadığı ve Yapı Kayıt Belgesi düzenlemeyecek veya ilgili özel kanunlarındaki düzenlemeler ile korunan doğal, tarihi ve arkeolojik sit alanları, kültür varlıkları, ormanlar, meralar ve kıyılar gibi alanlarda bulunmadığı mahkemesince de tespit edilen belediyeye ait bir taşınmazın satış talebinin, belediye tarafından reddedilmesine ilişkin bir uyuşmazlıkta İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5.

⁹⁸Bkz. https://www.ankara.bel.tr/files/2716/1613/6839/Ankara_Bykehir_Belediyesi_Yap_Kayt_Belgesi_Ynetmelii.pdf (ET:06/03/2025).

İdari Dava Dairesince idarenin işlemini hukuka uygun bulunmuştur. Bölge İdare Mahkemesi bu kararında temelde belediyenin Yapı Kayıt Belgesine konu taşınmazını satıp satmama noktasında takdir yetkisinin olduğunu, aksi kabulün belediyelerin düzenli kentleşmeyi sağlama görevini yerine getirmesini zorlaştıracığı gibi idari yargı mercilerince idareyi taşınmazı satmaya zorlamak anlamına geleceği gerekçelerine dayanmaktadır.⁹⁹

İzmir Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesinin benzer bir uyuşmazlıkta vermiş olduğu karar aksi yöndedir. Söz konusu kararda; *“3194 sayılı Kanun’un geçici 16. maddesi kapsamında Yapı Kayıt Belgesi alınması halinde yapı kayıt belgesi sahibi ya da bunların akdi veya kanuni mirasçılarının talep etmesi durumunda kayıt altına alınan yapının bulunduğu arazi parçasının satılması konusunda belediyeye takdir yetkisi verilmediği, bu sebeple taşınmazın, usulüne uygun olarak davacıya satışının yapılması gerekirken devir amacı dışında başkaca bir kamusal araçla kullanılamayacağı*

⁹⁹ Kararın ilgili kısmı şu şekildedir: *“Belediyenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmaz üzerinde inşa edilen yapıya ilişkin alınan yapı kayıt belgesine istinaden belge sahibi tarafından yapılan başvuruların, 5393 sayılı Kanun ve diğer mevzuatlarda yer alan düzenlemelerden bağımsız olarak, salt 3194 sayılı Kanun’un geçici 16. maddesinin yedinci fıkrasına göre değerlendirilmesi gerektiğini ileri sürmenin, düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak, belediye ve mücavir alan sınırları içinde, imarlı ve alt yapı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak gibi hizmetlerin yürütülmesi konusunda belediyelere verilen görev ve yetkilerin kullanılamaması sonucunu doğuracağı, bu bakımdan, kamu yararı ve kamu hizmeti gereklerinin bulunması halinde yapı kayıt belgesi verilen belediyenin özel mülkiyetindeki taşınmazın satışını yapmak konusunda takdir yetkisi bulunan idareyi, satış yapmaya yargı kararıyla zorlama imkanı olmadığı...*

Bu bağlamda, 2577 sayılı Kanun’un 2. maddesi uyarınca, yargı yetkisinin işlemlerin hukuka uygunluk denetimiyle sınırlı olduğu, takdir yetkisini kısıtlayacak kararlar verilemeyeceği dikkate alındığında, dava konusu ret işlemi hakkında bu aşamada verilecek bir kararın idarenin takdir yetkisini kısıtlama, yerindelik denetimi yapma ve idareyi işlem yapmaya zorlama anlamına geleceği, Bu durumda, 3194 sayılı Kanun’un geçici 16. maddesinin yedinci fıkrası kapsamında, belediyenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmaz üzerinde inşa edilen yapıya ilişkin alınan yapı kayıt belgesine istinaden söz konusu belge sahibi olan davacı tarafından bu taşınmazın rayiç bedel üzerinden satın alınmasına yönelik talebin reddine ilişkin dava konusu belediye meclisi kararında hukuka aykırılık, bulunmadığı...”

gerekçesiyle aksi yönde tesis edilen dava konusu işlemde hukuka uyarlık görülmediği” gerekçesiyle İzmir 3. İdare Mahkemesince verilen iptal kararı İzmir Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesince hukuka uygun bulunmuştur.

İstanbul Bölge İdare Mahkemesi ile İzmir Bölge İdare Mahkemesi kararları arasındaki aykırılığın giderilmesi talebi üzerine Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu’nca “Bölge İdare Mahkemesi kararları arasındaki aykırılığın, “belediyelerin özel mülkiyetinde olup, üzerinde yapı kayıt belgesi almış bina bulunan taşınmazların, yapı kayıt belgesi sahibi kişilere satılıp satılmaması konusunda belediyelerin takdir yetkisi olduğu” doğrultusunda giderilmesine, kesin olarak” karar verilmiştir.¹⁰⁰

¹⁰⁰ Kararın ilgili kısımları şu şekildedir: “...yapı kayıt belgesi alınan yapının sahibi veya bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine, belediyelere ait hangi taşınmazların satılacağı, hangi taşınmazların satılmayacağı yönünde her ne kadar ülke çapında uygulanacak bir düzenleyici işlem yürürlüğe konulmamış ise de; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca yürürlüğe konulan Milli Emlak Genel Tebliği’nin 4. maddesinin 1. fıkrasının (p) bendindeki düzenleme ile anılan Bakanlığa tanınan takdir yetkisinin, belediyelere ait taşınmazlar açısından da kıyasen uygulanmasına mani bir hâlin bulunmadığı açıktır.

Kaldı ki; aykırılığın giderilmesine konu uyumsuzluklarda da, Pendik Belediye Başkanlığına ait olan taşınmazın bulunduğu alanda 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca işlemler yürütüldüğü, İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı mülkiyetinde olan taşınmazı kapsayan alanın ise 5393 sayılı Kanun’un 73. maddesi uyarınca kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edildiği ve bu doğrultuda alanda proje yürütüldüğü, anılan İdarelerce, yapı kayıt belgesine konu taşınmazların satışının, yürütülen kamu hizmetinde aksamalara ve projelerin yürütülmesinde sıkıntılara yol açabileceği gerekçeleriyle uygun görülmediği anlaşılmaktadır.

Bu durumda; yapı kayıt belgelerinden elde edilecek gelirler ile şehirlerin yeniden inşa edileceği ve dönüşüm projelerine finans sağlanarak dönüşümün daha hızlı ve etkin yapılması amacıyla yürürlüğe konulan imar barışı kapsamında, Anayasa’daki mahalli idareler arasında olan ve mahalli müşterek ihtiyaçların giderilmesine yönelik birden fazla faaliyet yürüten belediyelerin de, İmar Kanunu’nun geçici 16. maddesi uyarınca satışı talep edilen taşınmazların, talep sahibi kişilere satılıp satılmayacağı hususunda takdir yetkisi bulunduğu, aksi yorumun, düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak, belediye ve mücavir alan sınırları içinde, imarlı ve alt yapı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak gibi hizmetlerin yürütülmesi konusunda belediyelere verilen görev ve yetkilerin kullanılmamasına neden olabileceği sonucuna varılmıştır.”Bkz. DİDDGK: E. 2023/47, K. 2024/8, T.13/03/2024, <https://karararama.danistay.gov.tr> (ET:14/05/2025).

DİDDK, söz konusu kararında Yapı Kayıt Belgesine konu belediyeye ait taşınmazın satışı hususunda belediyenin takdir yetkisinin bulunduğunu, aksine yorumun Belediye Kanunu'nun belediyelere vermiş olduğu düzenli kentleşmeyi sağlama, konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla imarlı ve alt yapı arsalar üretme görevleriyle bağdaşmayacağını vurgulamıştır.

DİDDK'nin, Yapı Kayıt Belgesine konu belediye taşınmazlarında belediyelerin takdir yetkisinin olduğunu kabul eden bu kararına katılmak güçtür. İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesinin 7. fıkrasında yer alan düzenleme incelendiğinde; taşınmazın satışı hususunda Bakanlığa ve belediyelere takdir yetkisi tanınmadığı görülmektedir. Kanunda tanınmayan takdir yetkisinin idarenin düzenleyici işlemiyle tanınmasının normlar hiyerarşisine aykırı olduğu kanaatindeyiz.

Danıştay Anayasa'nın ve kanunların mahalli idarelere yüklemiş olduğu düzenli kentleşmeyi sağlama bunun için arsa üretme görevinden yola çıkarak bu şekilde bir karar verse de, kanunun açık lafzı karşısında bu yorumun zorlama bir yorum olduğu kanaatindeyiz. Hazine taşınmazlarında olduğu gibi belediyeye ait taşınmazların satışı konusunda idareye takdir yetkisi tanınmasının gerekli olduğunu düşünüyoruz. Nitekim, Yapı Kayıt Belgesi'ne konu taşınmazın mülkiyetini edinmede, belge sahibinin menfaatinden ziyade kamunun menfaatinin ağır bastığı durumlar kaçınılmazdır. Bu tür durumlarda, idarenin taşınmazı satmaya mecbur kalması kamu yararıyla bağdaşmayacaktır. Bu sebeplerle, Hazine ve belediye taşınmazlarının satışına ilişkin olarak idarelere takdir yetkisinin kanunla tanınmış olması yerinde bir düzenleme olurdu. Nitekim Yapı Kayıt Belgesine konu yapıya elektrik, su ve doğalgaz aboneliği verilmesinde kanunda açıkça takdir yetkisi tanınmıştır.¹⁰¹ Kanun'un bu konudaki

¹⁰¹ İmar Kanunu geçici m. 16/3: “Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yöneliktir. Yapı Kayıt Belgesi alan yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir.”

eksikliği idarelerin düzenleyici işlemleri ve DİDDK'nin yukarıda zikredilen kararıyla doldurulmuş ancak bu süreçte de birçok uyuşmazlık doğmuştur.

Bu çerçevede temel sorun, İmar Barışı düzenlemesinin İmar Kanunu'na eklenen 12 fıkradan ibaret geçici bir madde ile getirilmiş olmasıdır. Geçici m. 16'da detaylı bir düzenleme yer almamış, bu da pek çok boşluğu beraberinde getirmiştir. Milyonlarca kişiyi ilgilendiren İmar Barışı uygulaması ve oluşan boşluklar, idarelerce düzenleyici işlemler yoluyla giderilmeye çalışılmıştır. Bu düzenlemelerde kanunda yer almayan sınırlamalara yer verilmesi normlar hiyerarşisine aykırılık sorununu doğurmuştur. Bu nedenle, sorunun temelinde kapsamlı bir kanuni düzenlemenin yer almaması yatmaktadır.

8. Yapıya Güçlendirme İzni Verilmesi

İmar Barışı düzenlemesinin yürürlüğe girmesinden sonra 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un¹⁰² 14. maddesi ile İmar Kanunu'na geçici 21. madde¹⁰³ eklenmiştir. Bu düzenleme ile Yapı

¹⁰² RG: T.20/02/2020, S.31045.

¹⁰³ Geçici m.21: "Bu Kanunun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınan yapılar ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunun 13 üncü maddesinin (b) fıkrasına göre, hasar görmüş olmakla birlikte ıslahının mümkün olduğu tespit edilmiş olan yapılarda, ilave inşaat alanı ihdas edilmemek şartıyla, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre güçlendirme kararı alınarak güçlendirme yapılabilir. Bu yapılarda güçlendirme izni, bu Kanunda ve ilgili diğer mevzuatta öngörülen şartlara ve kısıtlamalara tabi olmaksızın, güçlendirme projesine istinaden ilgili idaresince verilir. Güçlendirilecek olan yapının üzerinde bulunduğu taşınmazın mülkiyetinin belediyeye veya Hazineye ait olması durumunda; taşınmaz satın alınmadıkça güçlendirme yapılamaz. Güçlendirilecek yapının üçüncü kişilere ait taşınmazlara tecavüzlü olması durumunda güçlendirme için taşınmazına tecavüzlü üçüncü şahısların muvafakati aranır.

Bu madde kapsamında yapılacak güçlendirme iş ve işlemleri 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında yapı denetim kuruluşlarının denetimine tabidir. Yapı denetim kuruluşlarından bu madde kapsamındaki denetim görevini yerine getirmedikleri tespit edilenlere, tespit edilen fiil ve hâllerin durumuna göre, 4708 sayılı Kanunun 8 inci ve 9 uncu maddesinde yer alan idari ve cezai müeyyideler uygulanır.

Kayıt Belgesi alınan yapılar için 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre güçlendirme kararı alınarak güçlendirme yapılabilmesi imkânı getirilmiştir.

Bu düzenleme öncesi ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar hakkında güçlendirme izni alınmasına mevzuat cevaz vermezken, bu düzenleme ile Yapı Kayıt Belgeli yapılar için güçlendirme izni verilmesi olanağı getirilmiştir. Geçici 21. maddenin 2. fıkrasında Yapı Kayıt Belgeli yapılar için İmar Kanunu'nda ve ilgili diğer mevzuatta öngörülen şartlara ve kısıtlamalara tabi olmaksızın, güçlendirme projesine istinaden ilgili idaresince¹⁰⁴ güçlendirme izni verileceği düzenlenmiştir. Bu durumda Yapı Kayıt Belgesinin sağladığı haklardan birisi de yapıya güçlendirme izni verilmesidir.

Güçlendirme, hasar görmemiş bir yapıyı öngörülen bir güvenlik düzeyine çıkartmak için yapılan işlemdir. Güçlendirmeyle yapının mukavemetin ve taşıma kapasitesinin artırılması ve böylece olası bir depreme dayanıklı hale getirilmesi amaçlanır.¹⁰⁵

İmar Kanunu geçici m.16'da Yapı Kayıt Belgesinin yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli olduğu düzenlemesi yer almaktadır. İmar Barışı düzenlemesinin amaçlarından birisi de afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınmasıdır. Dolayısıyla Yapı Kayıt Belgesine konusu yapılar için nihai amacın kentsel dönüşüm uygulaması olduğu görülmektedir. Ancak belgeye konu yapıların ne zaman kentsel dönüşüme

Bu maddeye göre güçlendirme izni verilen yapıların herhangi bir sebeple yıkılmaları hâlinde, bu alanlarda yeniden yapılacak yapılar için yürürlükteki plan ve mevzuat hükümleri uygulanır.

Bu madde hükümleri 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki yapılar hakkında uygulanmaz."

¹⁰⁴ İmar Kanunu'nun 5. maddesinde ilgili idare; belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye, dışında valilik olarak tanımlandığından, güçlendirme iznini vermeye belediye ve valilikler yetkilidir.

¹⁰⁵ Varol KOÇ, Onarım ve Güçlendirme Ders Notları, s.2. Bkz.

<https://avys.omu.edu.tr/storage/app/public/kvarol/70266/yap%C4%B1lar%C4%B1n%20onar%C4%B1m%20ve%20g%C3%BC%C3%A7lendirmesine%20giri%C5%9F%201.hafta-1.pdf>

gireceğine ilişkin bir mevzuat düzenlemesi bulunmamaktadır. İmar Barışı mevzuatı Yapı Kayıt Belgesine konu yapıların kentsel dönüşüm uygulamasına kadar kullanımına müsaade etmekte ve bu yapılara hukuki koruma sağlamaktadır. Hal böyleyken ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırılık barındıran ve bu şekilde kullanımına müsaade edilen bu yapılar için güçlendirme izni olanağı getirilmesi yerinde olmuştur.

İmar Kanunu geçici 21. maddeye göre güçlendirme izni için iki temel koşul aranmaktadır Bunlar; Yapı Kayıt Belgesinin varlığı ve güçlendirme projesinin hazırlanmasıdır.¹⁰⁶ Bunların yanında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 19. maddesinin 2. fıkrası¹⁰⁷ hükmü gereği kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası gerekmektedir.¹⁰⁸

Kanunda ayrıca güçlendirilecek yapının üzerinde bulunduğu taşınmaz belediyeye veya hazineye aitse, taşınmaz satın alınmadan güçlendirme yapılamayacağı düzenlenmiştir. Yapının üçüncü kişilere ait taşınmazlara tecavüzlü olması durumunda ise

¹⁰⁶ Mine KASAPOĞLU TURHAN, “Yapı Kayıt Belgeli Yapılara Verilen Güçlendirme İzni”, *Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.11, S.2, s.804.

¹⁰⁷ Kat Mülkiyeti Kanunu m.19/2: “Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz. Kat maliki kendi bağımsız bölümünde anayapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile anayapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.”

¹⁰⁸ KASAPOĞLU TURHAN, *op.cit.*, s.806. Konuyla ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın 24.09.2020 tarihli ve 2020/24 sayılı Güçlendirme İzni Genelgesi’nde; “Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş olan yapılarda kat maliklerinin en az beşte dördünün, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmamış parsellerde ise parsel maliklerinin, en az beşte dördünün yazılı muvafakatleri alınmadan güçlendirme izni için başvurulamaz. Ancak yapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde kat maliklerinin rızası aranmaz.” düzenlemesi yer almaktadır.

güçlendirme izni için taşınmazına tecavüzlü üçüncü şahısların muvafakatinin aranacağı düzenlenmiştir.

Bunun yanında geçici 21. maddenin ikinci fıkrasında; *“Bu madde kapsamında yapılacak güçlendirme iş ve işlemleri 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında yapı denetim kuruluşlarının denetimine tabidir.”* düzenlemesi yer almaktadır. Güçlendirmeyle ilgili yapı denetim kuruluşunun yapacağı denetim yapı ister ruhsatlı ister ruhsatsız olsun güçlendirilecek yapının güçlendirme projesine uygunluğuyla sınırlı bir denetimdir.¹⁰⁹

B. Yapı Kayıt Belgesinin Getirdiği Sorumluluklar

Yapı Kayıt Belgesi pek çok hak sağlayan kapsamlı bir belgedir. Bu hakların neler olduğuna bir önceki bölümde tek tek değindik. Yapı Kayıt Belgesi, sahibine birtakım haklar bahşederken bazı sorumlulukları da beraberinde getirmektedir. Bu sorumluluklardan biri yapının depreme dayanıklılığı ile fen ve sanat norm ve standartlarına aykırılığından doğan sorumluluk, diğeryse cezai sorumluluktur. Yapı Kayıt Belgesi almış olmanın getirdiği bu sorumlulukları ayrı başlıklar altında bu bölümde ele alacağız.

1. Yapının Depreme Dayanıklılığı ile Yapının Fen ve Sanat Norm ve Standartlarına Aykırılığından Yapı Malikinin Sorumluluğu

İmar Kanu nu’na 7143 sayılı Kanun’la eklenen geçici 16. maddesinin onuncu fıkrasının son cümlesinde; *“Yapının depreme dayanıklılığı hususu malikin sorumluluğundadır.”* hükmü yer almıştır. Yine Usul ve Esaslar’ın 9. maddesinde: *“...Yapının depreme dayanıklılığı ve yapının fen ve sanat norm ve standartlarına aykırılığı hususu yapı malikinin sorumluluğundadır.”* hükmüne yer verilmiştir. Geçici

¹⁰⁹ KASAPOĞLU TURHAN, *op.cit.*, s.805.

16. madde ile Yapı Kayıt Belgesi alınan yapının depreme dayanıklılığı hususunda malikin sorumlu olacağı hüküm altına alınırken, tebliğde bu sorumluluk daha da genişletilerek yapının fen ve sanat norm ve standartlarına aykırılıktan doğan sorumluluk da buna eklenmiştir.

Yapının depreme dayanıklılığından yapı malikinin sorumlu tutulması yönündeki düzenleme 7143 sayılı Kanun'un yürürlüğe girdiği 11/05/2018 tarihinden beri tartışmaların merkezinde yer almıştır. Pek çok yazar tarafından, devletin deprem sebebiyle sorumluluğunu ortadan kaldırması sebebiyle ilgili hükmün Anayasa'ya aykırı olduğu ileri sürülmüştür.

İlgili düzenleme Danıştay Altıncı Dairesi tarafından somut norm denetimi yoluyla Anayasa Mahkemesi'ne götürülmüş, geçici 16. maddenin onuncu fıkrasının *“Yapının depreme dayanıklılığı hususu malikin sorumluluğundadır”* şeklindeki üçüncü cümlesi Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. İlgili düzenleme Anayasa'nın kişinin dokunulmazlığı, maddi ve manevi varlığı başlıklı 17. maddesi ile temel hak ve hürriyetlerin korunması başlıklı 40. maddesine aykırı bulunmuştur. Anayasa Mahkemesi, kararında yapının depreme dayanıklılığı konusunda idarenin denetim yapma sorumluluğuna vurgu yapmış, Yapı Kayıt Belgesi alınmış olmasının bu sorumluluğu ortadan kaldırmayacağını belirtmiştir. Kararda depreme dayanıklılık denetiminin, yaşam hakkının korunması için devlete yüklenen pozitif yükümlülüğün bir gereği olduğu da vurgulanmıştır. Kararda ayrıca ilgili hükmün idarenin gözetim ve denetim yükümlülüğünün devam ettiği bir konuda idare aleyhine tazminata hükmedilmesini önlemeye yönelik olduğu gerekçesiyle Anayasa'nın 40. maddesiyle güvence altına alınan etkili başvuru hakkını da ihlal ettiği belirtilmiştir.¹¹⁰

¹¹⁰ Kararın bazı önemli paragrafları şu şekildedir: *“İtiraz konusu kuralda, yapı kayıt belgesiyle kayıt altına alınan yapının depreme dayanıklılığının malikin sorumluluğunda olduğu hükme bağlanmıştır. İnsan yaşamı yönünden tehlike oluşturan yapıların tespit edilmesi ve bunların güçlendirilmesi, bunun mümkün olmaması hâlinde yıktırılması yolunda tedbirler alınması devletin pozitif yükümlülükleri arasındadır. Bu bağlamda kuralın yaşam hakkıyla ilgisi olduğu açıktır. (§ 11)*

İmar Barışı düzenlemesinin yürürlüğe girmesinden bu yana tartışmaların merkezinde yer alan ilgili hükmün Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmesi yerinde olmuştur.

İmar Kanunu geçici m.16/10'da yer alan; *"Yapının depreme dayanıklılığı hususu malikin sorumluluğundadır"* şeklindeki üçüncü cümlesi Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiş ve 03/12/2024 tarih 32741 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu durumda Usul ve Esaslar'ın 9. maddesinde yer alan *"Yapının depreme dayanıklılığı ve yapının fen ve sanat norm ve standartlarına aykırılığı hususu yapı malikinin sorumluluğundadır."* hükmünün yasal dayanağı kalmamıştır. Bu durumda yalnızca tebliğde yer alan bu hükmün normlar hiyerarşisine aykırı hale geldiğini ve uygulanma imkanının kalmadığını söylemek gerekir.

Yaşamın korunması kapsamında imar düzeninin kurulması ve korunmasına ilişkin alınan önlemler ilgililerin yaşam hakkının korunmasına yönelik yükümlülüğün gereğidir. İmar mevzuatıyla getirilen düzenlemeler, devlete verilen bu görevlerin yaşama geçirilmesi bakımından büyük önem taşımaktadır... (§ 12)

Yapıların imar planına ve imar mevzuatına uygunluğu, yapı ruhsatı ile, yapı ruhsatı alınarak tamamlanan bir yapının ruhsat ve eklerine aykırı olup olmadığı ise söz konusu yapının kullanılabilmesi için gerekli olan yapı kullanma izni ile denetlenmektedir. İmar hukukunda ruhsat, idarenin yapılaşma öncesi, anı ve sonrası verdiği izinler yoluyla imar düzenini kurmak ve korumak üzere yürüttüğü kolluk faaliyetinin en önemli araçlarından biridir. (§ 13)

Yapı kayıt belgesi, yapı sahibinin beyanı üzerine idare tarafından herhangi bir denetim yapılmadan düzenlendiğinden yapı kayıt belgesiyle kayıt altına alınan yapıların mevcut imar mevzuatına uygun olup olmadığına ilişkin bir tespit yapılmamaktadır. Diğer bir ifadeyle imar mevzuatına aykırı yapılara da yapı kayıt belgesinin verilmesi mümkündür. İdare yapı kayıt belgesi verdiği anda yapının depreme dayanıklı olup olmadığı yönünden denetim yapamamış olsa bile yaşam hakkının korunması ödevinin devlete yüklediği pozitif yükümlülüğün bir gereği olduğu anlaşılan denetim sorumluluğunun bütünüyle ortadan kalktığı söylenemez. İdarenin bu yükümlülüğü, yapı kayıt belgesinin düzenlenmesinden sonraki dönemde de devam etmektedir. Anılan yükümlülüğün ihlali sebebiyle cana ve vücut bütünlüğüne yönelik olarak meydana gelen zararların karşılanması Anayasa'nın 17. maddesiyle bağlantılı olarak Anayasa'nın 40. maddesinin bir gereğidir. (§ 24)

Yapı kayıt belgesi verilen yapıların insan yaşamı yönünden tehlike arz edip etmediğinin ve depreme dayanıklı olup olmadığının denetlenmesi yükümlülüğünün idarece ifa edilmemesinden doğan sorumluluklardan idarenin kurtarılması, idarenin anayasal yükümlülüklerinin kanunla ortadan kaldırılması anlamına gelmektedir. Oysa idarenin anayasal yükümlülüklerinin ve bu yükümlülüklerle bağlantılı mali sorumluluklarının kanunlarla ortadan kaldırılması mümkün değildir. (§ 26)

Tüm bu hususlar gözetildiğinde kuralla imar mevzuatına aykırı yapının depreme dayanıklılığının malikin sorumluluğunda olduğu belirtilerek idarenin gözetim ve denetim yükümlülüğünün devam ettiği bir konuda idare aleyhine tazminata hükmedilmesinin önlenmesinin Anayasa'nın 40. maddesiyle güvence altına alınan etkili başvuru hakkının gerekleriyle uyumlu olmadığı sonucuna varılmıştır. Bu yönüyle kural, Anayasa'nın 17. maddesinde güvence altına alınan yaşam hakkı ile bağlantılı olarak Anayasa'nın 40. maddesinde düzenlenen etkili başvuru hakkıyla bağdaşmamaktadır. (§ 27)" AYM: E.2023/74, K.2024/14, T.23/07/2024 (RG: T.03/12/2024, S.32741).

Usul ve Esaslar'da depreme dayanıklılığın yanında yapının fen ve sanat norm ve standartlarına uygunluğundan yapı malikinin sorumlu olacağına dair bir düzenleme bulunmaktadır. İmar Kanunu'nun amacı: *“yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak”* şeklinde tarif edilmiştir (İmar Kanunu m.1). Yapı ile ilgili fen kuralları, yapının güvenliğini ilgilendiren, mühendislik bilimine ait teknik kurallardır.¹¹¹ Fen kuralları can ve mal güvenliğini sağlama amacı taşır ve bu amacın sağlanmasına yönelik kurallar ve tedbirler içerir. Yapıya ait tesisat projeleri, statik hesaplar, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygunluk, zemin özellikleri gibi hususlara ilişkin yapı tekniği ve mühendislik bilimine ait kuralların tamamı yapıya ilişkin fen kurallarındandır.¹¹²

Yapının fen kurallarına uygunluğu, can ve mal güvenliğini ilgilendirmesi sebebiyle deprem ile doğrudan ilişkilidir. Yapının fen kurallarına uygunluğundan yapı sahibinin sorumlu olacağına ilişkin düzenleme idarenin imar kolluk faaliyetleri kapsamında denetim yapma ve imar düzenini tesis etme yükümlülüğünü ortadan kaldırmaktadır. Anayasa Mahkemesinin yukarıda zikredilen iptal kararı sonrası kanuni dayanağı kalmayan Usul ve Esaslar'da yer alan yapının fen kurallarına aykırılığından yapı sahibinin sorumlu olacağına ilişkin düzenlemenin uygulanma imkânı kalmamıştır.

Usul ve Esaslar'da yapı sahibi, yapının fen kurallarına uygunluğunun yanı sıra, sanat norm ve standartlarına uygunluğundan da sorumlu tutulmaktadır. Sanat kuralları

¹¹¹ Ayfer KAYA, *Yapı Ruhsatı*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı, İstanbul, 2008, s.30.

¹¹² E. Barış GÜLDOĞAN, “Köylerde Yapılacak Yapıların Hukuki Açıdan İrdelenmesi (3194 sayılı İmar Kanunu Madde 27 Üzerine İnceleme)”, *İzmir Barosu Dergisi*, Y.76, S.3, Temmuz 2011, s.35; Ömer KÖROĞLU, *İmar Hukukunda Yapı Kavramı ve Temel Yapı Belgeleri*, On İki Levha Yayıncılık, Ankara, 2017, s.167.

yapı estetiğiyle ilgili kurallardır.¹¹³ İmar Kanunu m. 8/j¹¹⁴ ve m. 21/3¹¹⁵ hükmü ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği m. 5/15 hükümleri¹¹⁶ gereği ilgili idarelerin meclis kararı olarak yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması, yöresel malzeme kullanılması ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirme yetkisi bulunmaktadır. Bunun için idareler tarafından mimari estetik komisyonları kurulmaktadır. Yapı ruhsatı başvurularında idare bünyesinde oluşturulan mimari estetik komisyonlarının olumlu görüşü aranmaktadır.¹¹⁷ Yapı Kayıt Belgesine konu yapı zaten ruhsatsız olduğundan ruhsat alınma aşamasında aranan mimari estetik komisyonunun olumlu kararı Yapı Kayıt Belgeli yapı için uygulama bulmayacaktır. Bu durumda Yapı Kayıt Belgeli yapının sanat norm ve standartlarına aykırı olması durumunda bunun zaten bir yaptırımını olmayacaktır.

¹¹³ KALABALIK, *İmar Barışı Başvuru Süreci ve Sonuçları*, op.cit., s.188.

¹¹⁴ İmar Kanunu m.8/1-j: “İlgili idareler, Bakanlıkça belirlenen esaslara göre mimari estetik komisyonu kurar. Komisyon, yapıların ve onaylı mimari projelerinin özgün fikir ifade edip etmediğine karar vermeye yetkilidir. Özgün fikir ifade etmeyenlerde yapılacak değişikliklerde ilk müellifin görüşü aranmaz. Özgün fikir ifade eden mimarlık eser ve projelerinde; (...) ^[9] eserin bütünlüğünü bozmadığına, estetik görünümünü değiştirmedikçe, teknik, yönetsel amaçlar ve kullanım amacı nedeniyle zorunlu olduğuna karar verilen değişiklikler müellifinin izni alınmaksızın yapılabilir. Bu durumda ilk müellif tarafından talep edilebilecek telif ücreti; ilgili meslek odasının belirlenen mimari proje asgari hizmet bedelinin, tamamlanan yapılarda yüzde yirmisini, inşaatı süren yapılarda yüzde on beşini geçemez.”

¹¹⁵ İmar Kanunu m.21/3: “Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.”

¹¹⁶ Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği m.15/5: “İlgili idareler; imar planlarında açıklanmamış ve bu Yönetmelikte yer almamış hususlarda ihtiyaca ve civarın karakterine göre uygulanacak şekli takdire, ayrıca uygun gördüğü yerlerde meclis kararı olarak yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması, yöresel malzeme kullanılması ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirmeye yetkilidir.”

¹¹⁷ Fethiye Nur AKKAYA, *Kent Estetiğini Koruma Amaçlı İdari Kolluk Yetkisi*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı, İstanbul, 2015, s.102.

2. Yapı Malikinin Cezai Sorumluluğu

Yapı Kayıt Belgesinin, başvurucunun beyanı esas alınarak düzenlenmesi öngörüldüğünden, belge sahibinin beyanının gerçeği yansıtmadığı hallerde belge sahibi hakkında idare tarafından suç duyurusunda bulunulması öngörülmüştür. İlgili düzenleme Usul ve Esaslar m.8/2 ve m.10/2’de yer almaktadır.¹¹⁸ Bu hükümlere göre iki ayrı durumda müracaat sahibi hakkında suç duyurusunda bulunulmaktadır. Bunlardan birincisi Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek bir yapı için başvuru yapılarak Yapı Kayıt Belgesi alınmış olmasıdır. Diğerisi ise, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin eksik ödendiği tespit edildiğinde, ilgilisi tarafından eksik meblağın ödenmemesi durumudur.¹¹⁹

¹¹⁸ Usul ve Esaslar m.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, (Danıştay Altıncı Dairesinin 5/3/2024 tarihli ve E.:2021/10380 K.:2024/1538 sayılı kararı ile iptal ibare: 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.” hükmünü içermektedir.

m.10/2 ise şu şekildedir: “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 Kanun’un 206 ncı maddesi uyarınca suç duyurusunda bulunulur.”

¹¹⁹ Yapı Kayıt Belgesi bedeli, yapının bulunduğu arsanın 29/07/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’na göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının yaklaşık maliyet bedelinin toplamı esas alınarak, konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranında hesaplanmaktadır. (Usul ve Esaslar m.5/1). Yapının yaklaşık maliyet bedeli belirlenirken, birim maliyet bedeli yapının sınıfına göre değişiklik göstermektedir. Yapı sınıfları ve metrekare bedelleri Usul ve Esaslar’ın 5. maddesinde düzenlenmiştir. Yapı Kayıt Belgesi başvurularının çoğunluğunun e-Devlet üzerinden yapılması ve başvurucunun beyanının esas alınarak belge düzenlenmesi nedeniyle, başvuru esnasında yapı sınıfının veya metrekare bilgisinin eksik ya da hatalı girilmesi yaşanabilmektedir. Buradaki bir eksiklik Yapı Kayıt Belgesi bedelinin hatalı hesaplanmasına neden olmaktadır. Başvuru sahiplerinin hata yapma ihtimalinin yüksek olduğu bu durum karşısında mevzuat; öncelikle idare tarafından eksik olan meblağın ödenmesinin sağlanması, başvuru

Bu iki durumda belge sahibi hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun "Resmi belgenin düzenlenmesinde yalan beyan" suçunu düzenleyen 206. maddesi¹²⁰ uyarınca suç duyurusunda bulunulacağı düzenlenmiştir.

Uygulamada Yapı Kayıt Belgesinin idarece iptali sonrası konuyla ilgili resmî belgenin düzenlenmesinde yalan beyan suçundan cumhuriyet başsavcılıklarına suç duyurusunda bulunmaktadır. Cumhuriyet başsavcılıklarının neredeyse tamamı suçun yasal unsurlarının oluşmadığı gerekçesiyle kovuşturmayaya yer olmadığı kararı vermektedir. Gerekçe ise; belge sahibinin yalan beyanda bulunmasının tek başına yeterli olmadığı, yapılan beyan üzerine beyanı alan kurum görevlileri tarafından yapılacak araştırma ve inceleme sonucuna göre belge düzenlenmesi gerektiği, sadece beyana dayalı Yapı Kayıt Belgesi verilmesi ve sonrasında yapılan araştırmada başvurunun yasal düzenlemeye aykırı olduğunun tespiti üzerine verilen Yapı Kayıt Belgesinin iptali ile sonuçlanan olayda suçun unsurları oluşmadığı şeklindedir. Yargıtay da aynı şekilde, suç oluşmayacağı görüşündedir.¹²¹

tarafından ödeme yapılmaması durumunda Yapı Kayıt Belgesinin iptal edilerek, belge sahibi hakkında Türk Ceza Kanunu'nun 206. maddesi uyarınca suç duyurusunda bulunulmasını öngörmüştür.

¹²⁰ TCK m.206: "Bir resmi belgeyi düzenlemek yetkisine sahip olan kamu görevlisine yalan beyanda bulunan kişi, üç aydan iki yıla kadar hapis veya adli para cezası ile cezalandırılır."

¹²¹ Yargıtay 11. Ceza Dairesi kararının ilgili kısmı şu şekildedir: "5237 sayılı Kanun'un 206 ncı maddesinde düzenlenen ve doktrinde fikri sahtecilik olarak adlandırılan resmi belgenin düzenlenmesinde yalan beyan suçunun oluşması için kişinin açıklamaları üzerine yetkili bir kamu görevlisi tarafından resmi bir belgenin düzenlenmesi ve düzenlenen resmi belgenin, beyanın doğruluğunu ispat edici bir güce sahip olmasının gerektiği, yalan beyanın tek başına kanıtlama gücünün olmadığı, somut olayda; e-Devlet üzerinden yapılan başvuru sonucu Muğla ili Menteşe ilçesi ... ada ...nolu parselde bulunan taşınmaz için ... tarihli ve ... belge numaralı yapı kayıt belgesinin düzenlendiği ve Menteşe Belediye Başkanlığı tarafından ... tarihinde yapılan kontrolde inşai faaliyetin devam ettiği belirlenmiş ise de, basit bir araştırma sonucunda yalan beyanın tespit edilerek yapı kayıt belgesinin iptal edilmesi karşısında; 5237 sayılı Kanun'un 206 ncı maddesinde düzenlenen resmi belgenin düzenlenmesinde yalan suçunun unsurlarının oluşmayacağı anlaşılmıştır.Yarg.11.CD: E.2023/3110, K.2023/6194, T.18/09/2023, <https://www.lexpera.com.tr> (ET:21/04/2025).

Bu durumda şunu söyleyebiliriz: mevzuat gereği Yapı Kayıt Belgesi, sahibine cezai sorumluluk doğurabilen bir belge olsa da yargı uygulamasında belge sahibinin cezai sorumluluğuna gidilmemektedir. Gerek yapının depreme dayanıklılığından yapı malikini sorumlu tutan kanuni düzenlemenin AYM tarafından iptali gerekse de cezai sorumlulukla ilgili suçun oluşmayacağı yönündeki yargı uygulaması birlikte değerlendirildiğinde; Yapı Kayıt Belgesi sahibi açısından mevzuat birtakım sorumluluklar öngörse de uygulamada bu sorumluluğun somutlaşmadığını söylemek gerekir.

İKİNCİ BÖLÜM

YAPI KAYIT BELGESİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ

I. YAPI KAYIT BELGESİNİN İDARİ İŞLEM NİTELİĞİ

Hukuki işlem, hukuk düzeninde değişiklik yapan irade açıklamalarıdır.¹²² İdari işlemler de birer hukuki işlemdir. “İdari işlemler, hukuki sonuç doğurmaya yönelik, kamu gücü ayrıcalığına dayanan irade açıklamaları” şeklinde tanımlanmıştır.¹²³ Daha uzun bir tanıma göre “idari işlemler, kamu gücüne dayanarak tesis edilen, idare hukukuna ve keza uyumsuzluk halinde idari yargıya tabi olan, hukuki sonuç doğurmaya yönelik irade açıklamalarıdır”¹²⁴

Danıştay’ın tanımına göre “İdari işlemler, idari makamlar tarafından kamu gücüne dayanılarak, tek yanlı irade beyanıyla tesis edilen ve hukuk düzeninde değişiklik yapan işlemlerdir.”¹²⁵ Bir başka Danıştay kararında “İdari işlemler, idarî makamların, kamu gücü kullanarak, idare işlevine ilişkin olarak tesis ettikleri, muhatapları yönünden çeşitli hak ve/veya yükümlülükler doğuran, muhataplarının hukukî durumlarında değişiklik yapan tek yanlı irade açıklamalarıdır.” şeklinde tanımlanmıştır.¹²⁶

İmar Barışı kapsamında getirilen Yapı Kayıt Belgesi, 31/12/2017 tarihinden önce yapılan ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınmasını sağlayan, yapının yıkılıp yeniden yapılması veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar yapıya ve

¹²² GÖZÜBÜYÜK / TAN, *op.cit.*, s. 333.

¹²³ GÖZLER / KAPLAN, *İdare Hukuku Dersleri*, *op.cit.*, s.237.

¹²⁴ *Ibid*, s. 238.

¹²⁵ D.2.D: E.2019/2916 K.2020/429 T.15/01/2020, <https://kazanci.com.tr> (ET: 06/03/2025).

¹²⁶ D.14.D: E.2016/4873, K.2017/4821, T.21/09/2017, <https://www.lexpera.com.tr> (ET:06/03/2025).

yapı sahibine hukuksal koruma ve birtakım haklar bahşeden bir belgedir. Hukuki sonuç doğurması ve idare tarafından düzenlenmesi sebebiyle Yapı Kayıt Belgesi bir idari işlemdir.

7143 sayılı Kanun’la getirilen Yapı Kayıt Belgesi kavramı ilk defa 2018 yılında imar mevzuatına girmiş olup, yeni bir kavramdır. İmar mevzuatı açısından yeni bir kavram olan bu kavramın hukuki niteliğinin tam olarak ortaya koyulması büyük önem arz etmektedir.

Hukuki nitelik, bir hukuksal kurumun hukuken ne anlama geldiğinin ortaya koyulmasıdır. Hukuki nitelik ortaya koyulurken bu kurumun diğer kurumlardan ayrılan özelliklerine de değinilerek hukuki esaslarının belirlenmesi sağlanmaktadır.¹²⁷

Yapı Kayıt Belgesi belirli şartları sağlayan ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınmasını sağlamakta ve bu yapılarla ilgili birtakım haklar bahşetmektedir.¹²⁸ Yapı Kayıt Belgesi, belgeye konu yapıyla ilgili İmar Kanunu uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezalarının iptali sonucunu doğurmaktadır. Bu durumda Yapı Kayıt Belgesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi gibi sonuç doğurmaktadır.

Yapı kullanma izin belgesi inşaat tamamlandıktan sonra binanın ruhsat ve eklerine uygunluğunu tespit eden ilgili idare tarafından verilen belgedir.¹²⁹ Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapıların elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme ve benzeri hizmetlerden ve tesislerden faydalanamayacağı düzenlenmiştir. Benzer şekilde idareler tarafından işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilirken aranacak belgeler arasında yapı kullanma izin belgesi yer almaktadır. Bunların yanında tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi işlemi yapılması için yapıya ait

¹²⁷ ÇAKIR, *op.cit.*, s.43.

¹²⁸ Yapı Kayıt Belgesinin sağladığı haklar için bkz. *supra.*, [Birinci Bölüm: (II)-A]

¹²⁹ İLGEZDİ / BATAK, *op.cit.*, s.81.

yapı kullanma izin belgesinin sunulması gerekmektedir. Normal şartlarda yapı kullanma izin belgesi olmadan bu saydığımız işlemlerin yapılması mümkün değildir. Ancak yapı hakkında Yapı Kayıt Belgesi alınmış olması halinde bu saymış olduğumuz işlemler yapılabilmektedir. Bu durumda yapıya elektrik, su ve doğalgaz aboneliklerinin verilmesi, yapıya işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilmesi ve yapıyla ilgili tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi işlemleriyle sınırlı olmak üzere Yapı Kayıt Belgesinin yapı kullanma izin belgesi yerine geçtiğini ve onun gibi hukuki sonuç doğurduğunu söyleyebiliriz.

İmar Kanunu geçici 16. madde ile hazineye ve belediyeye ait taşınmazlar üzerine yapılan yapılar hakkında da Yapı Kayıt Belgesi alma imkânı tanınmıştır. Bu durumda Yapı Kayıt Belgesi sahibi hazineye ve belediyeye ait taşınmazların satışını isteyebilmektedir. Yapı Kayıt Belgesi hazine ve belediyelere ait taşınmazların mülkiyetinin devrini talep etme hakkı doğurmaktadır. Yapı Kayıt Belgesi bu yönüyle de tapu tahsis belgesine benzemektedir.

1984 tarihli, 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Hakkında Kanun ile 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, hazine, belediye, il özel idaresi veya vakıf arazileri üzerinde gecekondu sahiplerince yapılmış yapılar için gerekli tespitler yapıldıktan sonra tapu tahsis belgesi verilmesini öngörmektedir. Hak sahiplerine verilen bu tapu tahsis belgesi, ıslah imar planı yapıldıktan sonra tapuya esas teşkil eden bir belgedir. Tapu tahsis belgesi, belge sahibinin zilyetliğini doğrulayan ve belli şartların sağlanması halinde belge sahibine mülkiyet hakkı sağlayan bir belgedir.¹³⁰

¹³⁰ “Tapu 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. Somut olayda tahsis belgesinin yerindeliği idari yargıdan da geçmek suretiyle kesinleşmişse de genelde idarece koşullarının gerçekleşmediği saptandığında iptal edilebilir.” Bkz. Yarg.HGK: E.1996/14-763 K.1996/864, T.04/12/1996 <https://kazanci.com.tr> (ET: 06/03/2025);

Yapı Kayıt Belgesi hazine ve belediye taşınmazlarının satışını talep etme hakkı doğurması bakımından hukuk dışı zilyetliği kayıt altına alma ve belgeye konu yapılara kullanım hakkı verme işlevine sahiptir.¹³¹ Bu durumda Yapı Kayıt Belgesi, belediye ve hazine mülkiyetindeki taşınmazlar üzerine inşa edilen yapılar için zilyetlik tespiti içeren ve belge sahibine taşınmazın mülkiyetinin devrini isteme hakkı bahşeden, belge sahibinin kendi mülkiyetindeki yapı için imar mevzuatına aykırılıkları hukuka uygun duruma getiren *sui generis* bir belge olarak nitelendirilebilir.¹³²

Yapı Kayıt Belgesinin bir idari işlem olduğunu belirtmiştik. İdari işlemin birtakım özellikleri vardır. Bu özellikler “icrailik”, “resen icra edilebilirlik”, “hukuka uygunluk karinesinden yararlanma” ve “tek yanlılık”, şeklinde sıralanabilir. Tek yanlılık, idari işlemin ilgisinin iradesine bakılmaksızın sadece işlemi tesis edenin iradesi ile oluşmasıdır.¹³³ İdari sözleşmeler bunun istisnasıdır. İdari sözleşmelerde karşılıklı uyuşan iki ayrı irade söz konusudur.

İdari işlemin tek yanlı olma özelliğinin, Yapı Kayıt Belgesi açısından farklılık gösterdiği görülmektedir. Bilindiği üzere Yapı Kayıt Belgesi idareye başvuru üzerine yahut e-Devlet üzerinden yapılan başvuru üzerine düzenlenmektedir.¹³⁴ Bu durumda,

Danıştay’ın tanımı ise şu şekildedir: “*Tapu tahsis belgesi, bir mülkiyet belgesi olmayıp, hazine, belediye, il özel idaresine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğü’nün idare ettiği arsa veya araziler üzerinde, gecekondular sahiplerince yapılmış yapılar hakkında yalnızca fiili kullanmayı belirleyen ve ilgisine kişisel hak sağlayan 2981 sayılı Kanun kapsamında düzenlenmiş bir zilyetlik belgesidir.*” Bkz. D.6.D: E.2020/418, K.2022/8831, T.19/10/2022 lexpera.com.tr (ET:06/03/2025).

¹³¹ ÖZKAYA ÖZLÜER, “İmar Barışı Düzenlemesine Hukuki Bir Yaklaşım”, *op.cit.*, s.329.

¹³² ÇAKIR, *op.cit.*, s.46.

¹³³ ERKUT, *op.cit.*, s.13.

¹³⁴ Usul ve Esaslar m.4/4; “*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.*”.

ilgilinin talebi doğrultusunda idari işlem tesis edilmiş olmasının, bu işlemin tek yanlı olma özelliğini etkileyip etkilemediği üzerinde durulması gereken bir konudur.

Doktrinde ilgisinin talebi veya rızası üzerine gerçekleşen idari işlemlerin de tek yanlı idari işlem olduğu kabul edilmektedir. Burada muhatabın iradesi idareyi harekete geçirme, idarenin iradesinin oluşumunda fikir verme fonksiyonunu yerine getirmektedir. İdarenin işlemi, muhatabın kendisiyle mutabık olup olmamasına bağlı olmaksızın ortaya çıkmaktadır. Bu durumda muhatabın iradesi (talebi yahut rızası) usuli bir aşamadan ibaret kalmaktadır.¹³⁵ Muhatabın talebi üzerine idarenin harekete geçerek işlem tesis ettiği bu hallerde, ortaya çıkan hukuki sonuçların ilgililerce benimsenip benimsenmemesinin de idare açısından bir önemi bulunmamaktadır.¹³⁶ E-Devlet üzerinden yapılan başvuru ile otomatik olarak düzenlenen Yapı Kayıt Belgesi üzerinden değerlendirme yapacak olursak; Yapı Kayıt Belgesi başvurusu yapan kişi tarafından her şey gerçekleştirildiğinden, “idare bu işlemin neresindedir?” sorusu akıllara gelmektedir. Bu soru, e-Devlet üzerinden alınan tüm belgeler için sorulabilir.

E-Devlet üzerinden alınan Yapı Kayıt Belgesinde başvuru üzerine sistem tarafından otomatik olarak belge üretilmektedir. Burada bu sistemin idare tarafından kurulmuş olması sebebiyle muhatabın başvurusu üzerine şeklini ve içeriğini idarenin belirlemiş olduğu bir belge-işlem ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla, ortaya çıkan nihai irade yine idarenin iradesidir. Muhatabın başvurusu, idarenin bu iradesini şekillendirmektedir. O halde e-Devlet üzerinden alınmış olmasının Yapı Kayıt Belgesinin tek yanlı olma niteliğini etkilemediğini söyleyebiliriz.

¹³⁵ Bahtiyar AKYILMAZ / Murat SEZGİNER / Cemil KAYA, *Türk İdare Hukuku*, Seçkin Yayıncılık, 18. Baskı, Ankara, 2024, s. 369-370.

¹³⁶ ERKUT, *op.cit.*, s.14.

A. Yapı Kayıt Belgesinin Düzenlenme Usulü ve Yetkili İdare

İmar Kanunu geçici m.16/1; *“Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için 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. 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.”* hükmünü içermektedir. Buna göre Yapı Kayıt Belgesi verilebilmesi için bugünkü adıyla Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı veya yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara başvurulması ve sonrasında kayıt bedelinin belirtilen tarihe kadar ödenmesi gerekmektedir. Detaylı başvuru usulü ise Usul ve Esaslar’da düzenlenmiştir.

Usul ve Esaslar’da 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 bulunulabileceği düzenlenmiştir. E-Devlet üzerinden yapılan başvurularda 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 alınabilmektedir. Kurum ve kuruluşlara yapılan müracaatlarda ise Yapı Kayıt Belgesi formu müracaat sahibinin beyanına göre eksiksiz olarak doldurulup, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin yatırılması sağlanmakta, Yapı Kayıt Belgesi formu sistem üzerinden onaylanmak üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’ne gönderilmektedir. Formun müdürlükçe onaylanmasından sonra işlem tamamlanmaktadır.

İdari işlemin unsurlarından olan yetki unsuru bir idari işlemi yapabilme ehliyeti şeklinde tanımlanmaktadır. İdarenin işleminin hukuki sonuç doğurabilmesi için gerekli irade açıklamasının herhangi bir kişi tarafından değil, yetkili kişi veya kişiler tarafından yapılması gerekmektedir.¹³⁷

Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmesi için Usul ve Esaslar'da iki ayrı usul öngörülmüştür. Bunlar; kurum ve kuruluşlara müracaat edilmesi ve e-Devlet üzerinden müracaat edilmesidir. Kurum ve kuruluşlara yapılan müracaatlarda başvuru sahibinin beyanına göre bir form doldurulmakta ve Yapı Kayıt Belgesi bedelinin yatırılması sonrası bu form onaylanmak üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne gönderilmektedir. Formun müdürlükçe onaylanmasından sonra bir örneği talepte bulunan yapı sahibine verilmektedir. Burada işlem İl Müdürlüğünün onaylaması ile tamamlanmakta, idari anlamda kesinleşmektedir. Bu durumda kurum ve kuruluşlara müracaat edilerek alınan Yapı Kayıt Belgelerinde yetkili idare formu onaylayan İl Müdürlüğüdür.

E-devlet üzerinden yapılan başvurularda yetkili idarenin hangisi olduğu, bu durumda işlemin kim tarafından tesis edildiğine bakacak olursak; ÇAKIR, e-Devlet üzerinden yapılacak başvuru neticesinde “internet çıktısı” olarak alınan Yapı Kayıt Belgesine ilişkin İmar Kanunu geçici 16. maddede ve Usul ve Esaslar'da belgenin kim tarafından düzenlendiği hususunda açık bir hüküm bulunmadığını belirtmiş, idari işlem ancak bir idari makam tarafından tesis edilebileceğinden ve e-Devlet bir idari makam olarak değerlendirilemeyeceğinden bu işlemin hangi makama ait olduğunu sorgulamıştır.

Usul ve Esaslar'da e-Devlet üzerinden yapılan başvurularda hangi idare tarafından düzenlendiği hususunda açık bir ifade yer almamakla birlikte 4. maddenin üçüncü fıkrası; “*Müracaatın e-Devlet üzerinden yapılması durumunda, Yapı Kayıt*

¹³⁷ GÖZLER / KAPLAN, *op.cit.*, s.274-275.

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.” şeklindedir. Yine Usul ve Esaslar’da tanımların yer aldığı 3. maddede Yapı Kayıt Sistemi; “*Bakanlıkça 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi kapsamında imar mevzuatına aykırı yapıların kaydedilmesi için oluşturulan elektronik yazılım sistemi*” şeklinde tanımlanmıştır. E-Devlet üzerinden yapılan başvurularda Yapı Kayıt Sistemi tarafından Yapı Kayıt Belgesi oluşturulmaktadır. Yapı Kayıt Sistemi ise ÇŞİDB tarafından oluşturulan bir yazılım sistemidir. Bu durumda Yapı Kayıt Belgesinin ÇŞİDB tarafından düzenlendiğini, Bakanlığın işlemi olduğunu söyleyebiliriz.¹³⁸

Sonuç olarak kurum ve kuruluşlar aracılığıyla yapılan başvurular üzerine düzenlenen Yapı Kayıt Belgesinde başvuru formunu onaylayan idare Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü olduğundan, bu durumda işlemi tesis eden yetkili idare formu onaylayan İl Müdürlüğüdür. E-Devlet üzerinden yapılan başvuru sonucunda düzenlenen Yapı Kayıt Belgesi, ÇŞİDB tarafından kurulan yazılım sistemi üzerinden oluşturulduğundan, işlemi tesis eden ve yetkili olan idare ÇŞİDB’dir.

B. İmza İçermeyen Yapı Kayıt Belgesinin İdari İşlemin Şekil Unsuru Bağlamında Değerlendirilmesi

İdari işlemin yetki, şekil, sebep, konu ve maksat(amaç) olmak üzere beş unsuru bulunmaktadır. Bu beş unsur hem doktrin hem de idari yargı tarafından kabul görmüş,

¹³⁸ Bu konuda ÇAKIR ve KÜÇÜKKAHRAMAN, e-Devlet üzerinden yapılan başvuru üzerine düzenlenen belgelerde yorum yoluyla işlemin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından tesis edildiğinin kabulü gerektiğini ileri sürmüştür. Bkz. ÇAKIR, *op.cit.*, s. 48; Onur KÜÇÜKKAHRAMAN, Bir İdari İşlem Olan Yapı Kayıt Belgesine Eleştirel Bir Yaklaşım, *Ankara Barosu Dergisi*, C.82, S.4, Ekim 2024, s.113.

ayrıca 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu’nun 2. maddesinde de düzenlenmiştir. İlgili maddede idari dava türlerinden bahsedilirken; “*İdarî işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaatleri ihlâl edilenler tarafından açılan iptal davaları*” da sayılmıştır.

Yapı Kayıt Belgesini idari işlemin şekil unsuru bakımından ele aldığımızda, e-Devlet üzerinden yapılan başvuru üzerine alınan belgelerle ilgili burada da tartışma doğuran noktalar bulunmaktadır. İdari işlemin şekil unsuru idari işlemi oluşturan iradenin dış dünyaya yansımasının maddi biçimini ve idari işlemin yapılış usulünü ifade etmektedir.¹³⁹ GÖZLER, KAPLAN’a göre şekil; hukuki işlemin taşıyıcısına, işlemin yer aldığı belgeye, söze, harekete işaret etmektedir.¹⁴⁰

Özel hukuk alanında kural olarak şekil serbestisi ilkesi geçerlidir. Aksi kanunda belirtilmediği sürece taraflar iradelerini istedikleri şekilde ortaya koyabilirler¹⁴¹ İdare hukukunda ise şekil serbestisi yoktur. İdari işlemin belli biçimde ve usullerle yapılması zorunludur. Bu zorunluluk hem işlemi tesis edecek kamu personelini daha iyi düşünmeye sevk etme, hem de idari işlemin denetimini kolaylaştırarak idare edilenler açısından güvence sağlamaktadır.¹⁴²

İdari işlemler kural olarak yazılı şekle tabidir. Bu kural Anayasa’mızın 125. maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan; “*İdari işlemlere karşı açılacak davalarda süre, yazılı bildirim tarihinden başlar.*” hükmü ile İYUK’un dava açma süresi başlıklı 7. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan; “*Bu süreler; İdari uyumazlıklarda, yazılı*

¹³⁹ Metin GÜNDAY, *İdare Hukuku*, İmaj Yayınevi, 10. Baskı, Ankara, 2013, s.144.

¹⁴⁰ GÖZLER / KAPLAN, *op.cit.*, s.299. GÖZLER / KAPLAN “Usul” ve “Şekil”i idari işlemin iki ayrı unsuru olarak kabul etmekte ve idari işlemin unsurlarını altı başlık altında ele almaktadır. (*Ibid*, s. 273-274).

¹⁴¹ 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m.12/1; “*Sözleşmelerin geçerliliği, kanunda aksi öngörülmedikçe, hiçbir şekle bağlı değildir.*” şeklindedir.

¹⁴² GÖZLER / KAPLAN, *op.cit.*, s.300, GÜNDAY, *İdare Hukuku*, *op.cit.*, s. 143.

bildirimin yapıldığı... tarihi izleyen günden başlar” hükmü ve 8. maddesinin birinci fıkrasında yer alan; “Süreler, tebliğ, yayın veya ilan tarihini izleyen günden itibaren işlemeye başlar.” hükümlerinden çıkarılmaktadır.

İdare hukukunda kural yazılı şekil olmakla birlikte idarenin bazı durumlarda sözlü karar alması da mümkündür. Bu konuda 2559 sayılı Polis Vazife ve Salahiyet Kanunu’nun 2. maddesinde amir tarafından verilecek sözlü emirler derhal yerine getirilmesi gerekli durumlar düzenlenmiş, bu durumlarda emirlerin yazılı olarak verilmesinin istenilemeyeceği de açıkça belirtilmiştir.¹⁴³ Bunun dışında trafik polisinin trafiği düzenlemek için yaptığı el kol hareketleri, trafik ışıkları gibi idarenin hareket ve şekillerle irade açıklamasında bulunduğu durumlar da mevcuttur.¹⁴⁴ Zımni ret işlemlerinde hiçbir şekil yoktur çünkü ortada olduğu varsayılan bir işlem vardır.

İdari işlemin yazılı olması kuralının kapsamına ilişkin bir mevzuat hükmü genel geçer bir kural bulunmamaktadır. GÖZLER, KAPLAN, idari işlem metninde bulunması gerekli zorunlu unsurlar ve ihtiyari unsurlar şeklinde ikili bir ayırım yaparak, “irade açıklaması” ve “imza”yı zorunlu unsurlar “muhatapın adı” “işlemin tarihi ve yeri” “hukuki dayanakları” ve “gerekçesi” gibi unsurları ihtiyari unsurlar olarak sıralamıştır.¹⁴⁵

İmza, idari işlemin zorunlu unsurları arasında sayılırsa e-Devlet üzerinden alınan ve elektronik ve ıslak bir imza barındırmayan Yapı Kayıt Belgelerinin yazılılık şekil şartını sağlamadığından bahisle geçerli bir idari işlem olmadığını söylememiz gerekecektir. Yapı Kayıt Belgesinin imza barındırmamasının idari işlemin şekil unsuru bakımından tartışılması gerekmektedir.

ÇAKIR, idari işlemin genel şekil kuralının yazılılık olduğunu, yazılılık kuralı gereği belgenin işlemi yapan kamu görevlisince imzalanması gerektiğini, ancak e-Devlet

¹⁴³ GÖZÜBÜYÜK / TAN, *op.cit.*, s.381.

¹⁴⁴ GÖZLER / KAPLAN, *op.cit.*, s. 301.

¹⁴⁵ *Ibid*, s.302.

üzerinden alınan “internet çıktısı” şeklindeki Yapı Kayıt Belgesi üzerinde herhangi bir imza bulunmadığını, üzerinde barkod ya da belge numarasının yer almasının, belgeyi şekil yönünden mevzuata uygun hale getirmeyeceğini, ayrıca Yapı Kayıt Belgesinin Resmî Yazışmalarda Uygulanacak Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 3. maddesinde yer alan “belge” tanımına da uymadığını ileri sürmüştür.¹⁴⁶ GÖZLER, KAPLAN imzayı, idari işlemin şekil şartının zorunlu unsuru olarak görse de otomatik araçlarla yapılan işlemlerde imzanın bulunmayabileceğinin kabul edildiğini de belirtmektedir.¹⁴⁷

E-devlet üzerinden otomatik olarak düzenlenen işlemler için “otomatik işlemler”¹⁴⁸ “otomatik araçlarla yapılan işlemler”¹⁴⁹ “tam otomatikleştirilmiş idari işlemler”¹⁵⁰ gibi farklı kavramlar kullanılmaktadır. Asıl olan idari işlemin ilgilinin kişisel durumu incelenerek, bir hazırlık aşaması sonrası tesis edilmesidir. Ancak günümüzde idare aynı durumdaki kişiler için her biri için ayrı bir inceleme yapmaksızın aynı işlemi yineleme yoluna gidebilmektedir. Bununla amaçlanan genellikle idari işleyişin hızlanmasıdır.¹⁵¹ Burada idare tarafından bazı kısımları boş bırakılan ve ilgili tarafından doldurulan bir işlemde söz edebiliriz. İlgilinin bilgileri kendisinin doldurması klasik

¹⁴⁶ ÇAKIR, *op.cit.*, s. 52. ÇAKIR, e-Devlet üzerinden alınan belgelerin idari işlem olarak değerlendirilmesine yönelik mevzuatımızda bir düzenleme bulunmadığını bunun bir boşluk oluşturduğunu dile getirmiştir. Ancak bu belgenin geçersiz olduğunu kabul etmenin de kurum ve kuruluşlara başvuranlarla e-Devletten başvuranlar arasında bir ayrım yaratacağını, bunun eşitlik ilkesine aykırı olacağını belirterek belgenin geçerli kabul edilmesi gerektiğini ileri sürmüştür.

¹⁴⁷ GÖZLER / KAPLAN, *op.cit.*, s. 302; Bahtiyar AKYILMAZ, *İdari Usul İlkeleri Işığında İdari İşlemin Yapılış Usulü*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2000, s.198.

¹⁴⁸ GÖZÜBÜYÜK / TAN, *op.cit.*, s.379.

¹⁴⁹ GÖZLER / KAPLAN, *op.cit.*, s.302.

¹⁵⁰ Bkz. Dursun ÇELİK, “Tam Otomatikleştirilmiş İdari İşlemler”, *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.28, S.4, , Ekim 2024, s.421.

¹⁵¹ GÖZÜBÜYÜK / TAN, *op.cit.*, s.379.

idari işlemlerde genellikle form doldurma şeklinde kendini göstermektedir.¹⁵² Klasik usulde form doldurma ve formun idarece onaylanması, imzalanması şeklindeki işlem günümüzde teknolojinin sağladığı imkânlarla yazılım sistemleri üzerinden gerçekleştirilmektedir. Burada idare, sistem üzerinden otomatik olarak onay vermektedir.

Günümüzde pek çok alanda (vergi, çevrimiçi sınav sistemleri vs.) otomatik işlemler uygulanmaktadır.¹⁵³ Yaygın bir kullanımı olmasına rağmen bu konuda genel bir düzenleme bulunmaması önemli bir eksikliktir.¹⁵⁴ Ancak konumuza tekrar dönecek olursak “otomatik işlemler” olarak isimlendirilen bu işlemlerde ve bunun bir örneği olarak e-Devlet üzerinden alınan Yapı Kayıt Belgesinde imza bulunmamasının, bu işlemi geçersiz kılıp kılmayacağı meselesinin idari işlemin şekil kuralları bakımından tartışılması gerekmektedir.

Şekil kurallarına aykırılık Danıştay tarafından asli şekil noksanlıkları ve tali şekil noksanlıkları olarak ikiye ayrılarak incelenmektedir. Danıştay kararlarına göre asli şekil noksanlığı idari işlemi sakatlarken, tali şekil noksanlığının idari işlemi sakatlamadığı kabul edilmektedir.¹⁵⁵ GÜNDAY, asli ve tali şekil noksanlığını ayırmak için nesnel bir ölçüt olmadığını belirtmekle birlikte bu ayırım için bir ölçüt ortaya koymaya çalışmıştır. Buna göre; eğer o şekil noksanlığı olmasaydı başka yönde bir işlem tesis edilebilecek idi

¹⁵² ÇELİK, *op.cit.*, s.427. Başka bir yazar otomatik işlemi; birden çok kişi için yahut aynı durumda olan herkes için uygulama bulan isim yerleri boş bırakılmış basılı metne benzetmiştir. Bkz. Ender Ethem ATAY, *İdare Hukuku*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022, s.281.

¹⁵³ GÖZÜBÜYÜK / TAN, *op.cit.*, s.380.

¹⁵⁴ *Ibid*, s.380.

¹⁵⁵ “İdare hukukunda; şekil ve usul kurallarına aykırılık, idari işlem ve kararların sakatlığı sonucunu doğurur. Ancak şekil eksikliklerinin hukuki etki ve sonuçları bakımından birincil (asli) ve ikincil (tali) şekil eksiklikleri olarak ayrılması gerekmektedir. Birincil şekil eksiklikleri işlem veya kararın sakatlığı sonucunu doğurmakta, uyulmaması halinde işlemin geçerliliğine etki etmekte iken ikincil şekil noksanlıkları ise kararın sonucunu ve dolayısıyla geçerliliğini etkilemeyen şekil eksiklikleridir.”Bkz. D.8.D: E.2014/6446, K.2015/3634, T.29/04/2015 lexpera.com.tr (ET: 29/02/2025).

ise o noksanlık asli şekil noksanlığı kabul edilmelidir. Ancak o şekil noksanlığı olmasaydı yine aynı yönde işlem tesis edilecek idi ise, bu durumda bahse konu şekil noksanlığı tali şekil noksanlığı kabul edilmelidir.¹⁵⁶ Bu durumda Yapı Kayıt Belgesinde imza bulunmaması bir noksanlık olarak nitelendirilecekse, bu noksanlık olmasaydı farklı bir belge ortaya çıkacaktı diyemeyeceğimizden, bu noksanlığı tali noksanlık olarak nitelendirebiliriz. Bu da işlemin sıhhatini etkilemeyecektir.

İdari işlemler için geçerli olan yazınlık kuralının mevzuatta bir tanımını bulunmamaktadır. Bu sebeple de yazınlık kuralı yoruma müsait bir kavramdır. Yazınlık, yalnızca ıslak imza ile somutlaşan belgeler olarak dar biçimde yorumlanırsa, elektronik ortamda tesis edilen işlemlerin geçerliliği kabul edilmemiş olur. Bu yorum günün ihtiyaçlarına cevap vermeyecek bir yorumdur.¹⁵⁷ İşaretlerle idari işlemin oluşmasına ve geçerliliğine cevaz verilebiliyorsa, idari işlemin yine dijital ve yazılı olduğu, ancak üzerine yazıldığı ortamın alışlagelmiş olandan farklı bir görünümle muhatabına ulaşmasının yadırganmaması ve bu işlemin geçerli sayılması gereklidir.¹⁵⁸ Pozitif hukuk, dijital ortamda idari işlem tesisine açıkça cevaz veriyorsa, bu durumda söz konusu işlemlerin hukuki geçerliliği açısından bir sakınca bulunmamaktadır.¹⁵⁹ Bu sebeple yazınlık kuralının geniş yorumlanması suretiyle dijital ortamda tesis edilen işlemleri geçerli kabul etmek gerekmektedir.¹⁶⁰

¹⁵⁶ GÜNDAY, *İdare Hukuku*, op.cit., s.149-150.

¹⁵⁷ Hayrettin EREN, *E-Dönüşüm Sürecinde İdari İşlemler(Elektronik İdari İşlemler)*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2010, s.173.

¹⁵⁸ Yücel OĞURLU, *E-Devlet Dönüşümü ve Dijitalleşen Kamu Hizmeti*, On İki Levha Yayıncılık, 2010, s.176.

¹⁵⁹ *Ibid*, s. 178.

¹⁶⁰ Benzer şekilde SARI da, idari işlemin yazılı olmasından kastın işlemin belli bir dış görünüş içerisinde olması olduğunu, otomasyon programları yoluyla oluşturulan ve elektronik ortamda ilgililere tebliğ edilen işlemlerin de yazılı olma unsurunu taşıdıklarını savunmaktadır. Bkz. Ömür Kadri SARI, *İdare Hukuku Bağlamında E- Devlet Dönüşümü ve Uyap*, Adalet Yayınevi, 2019, s.100.

AKYILMAZ'a göre yetkili makamın belli olması imza sayesinde ortaya çıktığından imza idari işlemin yetki unsuruyla ilgilidir.¹⁶¹ İdari işlemde imza bulunması birtakım fonksiyonları yerine getirmektedir. Bunlar; anlaşılabilirlik, ispat, doğrulama (garanti) gibi işlevlerdir.¹⁶² GÖZLER, KAPLAN da idari işlemin yetkili kişilerce tesis edilip edilmediğinin imza ile anlaşılacağını, imzanın kendisi idari işlemin şekil unsuruyla ilgili olmakla birlikte, anlamı itibarıyla yetki unsuruyla ilgili olduğunu dile getirmiştir.¹⁶³ Dolayısıyla imza yukarıda zikredilen işlevleri sağladığından dolayı gerekli kabul edilmektedir. O halde elektronik ortamda tesis edilen işlemlerde bu fonksiyonlar yerine getiriliyorsa bu işlemi geçersiz saymak için bir sebep bulunmamaktadır.

Elektronik ortamda e-Devlet üzerinden düzenlenen Yapı Kayıt Belgesinde belgenin en üstünde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının ismi ve logosu yer almaktadır. Dolayısıyla işlemi tesis eden idarenin yetkisi açısından tereddüt bulunmamaktadır. Belge e-Devlet kapısı üzerinden barkodlu belge doğrulama uygulaması aracılığıyla herkes tarafından doğrulanabilmektedir. Belge sahibi belgeye istediği zaman e-Devlet üzerinden ulaşabilmektedir. Bu durumda bu belge klasik ıslak imzalı bir belgenin sağladığı tüm fonksiyonları yerine getirmektedir. O halde bu belgenin geçerli ve yazılılık şekil şartını haiz bir belge olduğunu kabul etmek gerekir.

C. Yapı Kayıt Belgesinin Hukuki Etkisi ve Kazanılmış Hak Meselesi

Yapı Kayıt Belgesi, başvuru yapı malikinin beyanı üzerine düzenlenmesi ve yapı sahibine birtakım haklar bahşetmesi sebebiyle kişisel ve özel bir durumu düzenleyen bir idari işlem niteliğindedir. Bu sebeple de bireysel idari işlem niteliğindedir.

¹⁶¹ AKYILMAZ, *İdari Usul İlkeleri Işığında İdari İşlemin Yapılış Usulü*, *op.cit.*, s.196.

¹⁶² *Ibid*, s.197; EREN, *op.cit.*, s. 171.

¹⁶³ GÖZLER, *İdare Hukuku Cilt I*, *op.cit.*, s.942.

Bireysel idari işlemler muhtelif açılardan sınıflandırılmaktadır. Bu sınıflandırmalardan birisi de hukuki etkisi bakımından yapılan sınıflandırmadır. Bireysel idari işlemler, doğurduğu hukuki etki bakımından “yararlandırııcı idari işlemler” ve “yükümlendirici idari işlemler” olmak üzere ikiye ayrılır. Yararlandırııcı idari işlemler muhatabına bir hak tanıyarak, bir hakkı kuvvetlendirerek yahut bir yükümlülüğü kaldırmak suretiyle ilgilinin hukuki hareket alanını genişleten işlemlerdir.¹⁶⁴ Bir memurun atanması, bir yapıya ruhsat verilmesi gibi işlemler yararlandırııcı işlemlerdendir.

Yükümlendirici idari işlemler ise yararlandırııcı idari işlemlerin aksine muhatabının hukuki durumuna sınırlama getiren, muhatabına yapmak, katlanmak veya kaçınmak yükümlülüğü getiren işlemlerdir. Kolluk işlemleri, vergi işlemleri, disiplin cezası işlemleri yükümlendirici idari işlemlerdendir.¹⁶⁵

Yapı Kayıt Belgesi işlemi; yapıya su, elektrik ve doğalgaz aboneliklerinin verilmesi, İmar Kanunu uyarınca alınan yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezalarının iptali, tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi, hazine ve belediye taşınmazlarının satışının talep edilebilmesi ve eksik inşaatların tamamlanabilmesi gibi hak ve kolaylıklar sağlamaktadır. Yapı Kayıt Belgesi, sahibine pek çok hak sağlamakla birlikte belge sahibine birtakım yükümlülükler de getirmektedir. Usul ve Esaslar’da yapının depreme dayanıklılığı ile yapının fen ve sanat norm ve standartlarına aykırılığı hususunda yapı malikinin sorumlu olduğuna ilişkin hüküm bulunmaktadır (m.9).

Yapı Kayıt Belgesi alınamayacak alanlarda yer alan yapılar için belge alınması veya Yapı Kayıt Belgesi bedelinin eksik ödenmesi durumunda, eksik bedel tamamlanmazsa belgenin iptal edileceği ve belge sahibi hakkında yalan beyandan suç

¹⁶⁴ KALABALIK, *İdare Hukuku Dersleri Cilt II*, op.cit., s. 36.

¹⁶⁵ *Ibid*, s.36; GÖZLER / KAPLAN, op.cit., s.262.

duyurusunda bulunulacağı, Usul ve Esaslar'da düzenlenmiştir (m.8 ve m.10). Bu hükümler doğrultusunda mevzuat, belge sahibine yapının depreme dayanıklılığı ile yapının fen ve sanat norm ve standartlarına aykırılığı hususunda, belge alırken doğru beyanda bulunma ve Yapı Kayıt Belgesi bedelini yapı sınıfına göre tam ödeme yükümlülüğü getirmektedir. Bu durumda, Yapı Kayıt Belgesi işleminin, yararlandırıcı yönü ağır basmakla birlikte hem yararlandırıcı hem de yükümlendirici bir işlem niteliği taşıdığı söylenebilir.

Yararlandırıcı işlem-yükümlendirici işlem ayrımı, işlemin geri alınması bakımından önemlidir. Hukuka aykırı bir yükümlendirici işlem idare tarafından her zaman geri alınabilirken, yararlandırıcı bir işlem hukuka aykırı da olsa her zaman geri alınamamaktadır. Ancak hata, hile, idareyi yanıltma, yokluk ve açık hata hallerinde yararlandırıcı işlemler her zaman geri alınabilirken, bu durumlar dışında hukuka aykırı yararlandırıcı işlem makul bir sürede, kamu görevlilerinin terfi ve intibak işlemleri bakımından dava açma süresi içerisinde geri alınabilmektedir.¹⁶⁶ Ayrıca kazanılmış hak kavramı yararlandırıcı işlemler bakımından söz konusu olmaktadır.¹⁶⁷ Yararlandırıcı işlem niteliği taşıyan Yapı Kayıt Belgesinin kazanılmış hak bahşedip bahşetmeyeceği üzerinde durulması gereken bir meseledir.

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 hak”* şeklinde tanımlanmıştır.¹⁶⁸

¹⁶⁶ ULUSOY, *op.cit.*, s.386; GÜNDAY, *İdare Hukuku, op.cit.*, s.179.

¹⁶⁷ ULUSOY, *op.cit.*, s.362.

¹⁶⁸ Yücel OĞURLU, *İdare Hukukunda Kazanılmış Haklara Saygı ve Haklı Beklentiler Sorunu*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2003, s.28.

Kazanılmış haklar, bir yandan kişilerin subjektif haklarının yerine getirilmesi işlevini yerine getirmekte ve idareye bu konuda sorumluluk yüklemekte diğer yandan ise hukuk devleti ve idari istikrar ilkelerinin gerçekleşmesinin sağlamaktadır.¹⁶⁹ Bu sebeple de kazanılmış haklara saygı ilkesi hukukun genel ilkelerinden birisi olarak kabul edilmektedir.

Kazanılmış haktan söz edebilmek için birtakım unsurların gerçekleşmiş olması gerekmektedir. Bunlar; birel bir işlemle hakkın somutlaşmış olması, tamamlanmış (hukuken korunmaya değer aşamaya gelme) olması, hukuka uygun olmasıdır.¹⁷⁰

ÇAKIR, hukuka uygun olarak alınmış bir Yapı Kayıt Belgesinin yapının yıkımı ve kentsel dönüşüme girmesine kadar mevcut şekliyle kullanımı ve mevzuatta düzenlenen doğurduğu diğer sonuçlar bakımından yapı maliki ile onun kanuni ve akdi halefleri için kazanılmış hak doğuracağını belirtmiştir.¹⁷¹

KALABALIK, Yapı Kayıt Belgesinin yapının yıkılıp yeniden yapılması ve kentsel dönüşümüne kadar geçici hukuki koruma sağladığını vurgulamış, yapının yenilenmesi durumunda yürürlükteki imar mevzuatı hükümleri uygulanacağından Yapı Kayıt Belgesinin kazanılmış hak doğurmayacağını belirtmiştir.¹⁷² KALABALIK, yapının yenilenmesi durumu için bu şekilde bir çıkarımda bulunsa da yapının yenilenmesi ve kentsel dönüşüm için net bir tarih mevzuatta öngörülmediği gibi bu hallerde zaten Yapı Kayıt Belgesi geçerliliğini yitirmektedir.

¹⁶⁹ Dilşad Çiğdem SEVER, *Danıştay Kararları Işığında İdare Hukukunda Kazanılmış Haklar*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Ankara 2006, s.43-44.

¹⁷⁰ OĞURLU, *İdare Hukukunda Kazanılmış Haklara Saygı ve Haklı Beklentiler Sorunu*, *op.cit.*, s.91-110.

¹⁷¹ ÇAKIR, *op.cit.*, s.78-79.

¹⁷² KALABALIK, *İmar Barışı Başvuru Süreci ve Sonuçları*, *op.cit.*, s.183.

Yapı Kayıt Belgesi alınarak belgeye konu yapı İmar Kanunu uyarınca tesis edilen yıkım ve para cezası işlemlerine karşı hukuki koruma sağlamaktadır. Sonradan yürürlüğe girecek bir düzenleme ile bu hukuki korumanın kaldırılması durumunda, Yapı Kayıt Belgesinin sonradan yürürlük bulacak bu düzenleme karşısında kazanılmış hak bahşedeceğini söyleyebiliriz.¹⁷³ Hukuka uygun olduğu sürece Yapı Kayıt Belgesi sağladığı haklar bakımından kazanılmış hak bahşedecektir. Hukuka aykırı olduğunun tespiti halinde idare ve idari yargı yerlerince iptal edilerek sağladığı hakları geri alınacaktır.

Bu konuda tartışılması gereken meselelerden birisi de mevzuat hükümlerine aykırı olarak düzenlenen, yani hukuka aykırı olan bir Yapı Kayıt Belgesi idare tarafından her zaman geri alınıp alınamayacağı meselesidir. Bilindiği üzere sadece hukuka uygun işlemler kazanılmış hak doğurmaktadır. Hukuka aykırı işlemler için kullanılan kazanılmış hak kavramı çoğu zaman müesses durum kavramıyla karıştırılmaktadır. Hukuka aykırı Yapı Kayıt Belgesinin her zaman geri alınmasının veya iptalinin mümkün olup olmadığı idari işlemin sona ermesiyle ilgili olduğundan, bu konuyu müesses durum kavramı açısından bir sonraki bölümde ayrı bir başlık altında ele almayı uygun gördük.

II. YAPI KAYIT BELGESİNİN SONA ERMESİ, GÜNCELLENMESİ VE DEVRİ

A. Yapı Kayıt Belgesinin Sona Ermesi

İdari işlemin sona ermesi, hukuk âleminde çekilmesi ve bunun sonucu olarak maddi âlemde doğurduğu sonuçların da ortadan kalkmasıdır.¹⁷⁴ Bireysel idari işlemler (idari kararlar) ile düzenleyici işlemlerin sona ermesi birtakım farklılıklar

¹⁷³ ATALAY, *op.cit.*, s.111.

¹⁷⁴ Yahya Kazım ZABUNOĞLU, *İdare Hukuku Cilt I*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012, s.411.

barındırmaktadır. Yapı Kayıt Belgesi bireysel bir idari işlem niteliği taşıdığından, bu bölümde yalnızca bireysel idari işlemlerin sona erme halleri incelenmiştir.

Bireysel idari işlemler idarenin iradesiyle yahut idarenin iradesi dışında sebeplerle sona erebilmektedir. İdarenin iradesi dışında sona erme halleri üç başlık altında ele alınmaktadır. Bunlardan birincisi idari işlemin hukuki nedenlerle sona ermesidir. İdari işlemin yargı mercilerince iptal edilmesi halinde ve yarar sağlayan bireysel idari işlemlerde ilgilisinin bu yarardan feragat etmesi halinde idari işlemin hukuki nedenle sonra erdiği kabul edilmektedir.¹⁷⁵ İdarenin iradesi dışında sona erme hallerinden diğeri fiili nedenlerdir. Burada bireysel idari işlemin konusunun yahut ilgilisinin ortadan kalkması durumunda idari işlem sona ermektedir. Memur olarak atanan kişinin ölmesi halinde atama işleminin sona ermesi buna örnektir.¹⁷⁶ Üçüncü ve son sona erme hali bireysel idari işlemin kendiliğinden ortadan kalkmasıdır. Bir şarta bağlanan veya belirli bir süreyle tesis edilen işlemlerde şartın gerçekleşmesi veya sürenin dolmasıyla işlem kendiliğinden sona ermektedir.¹⁷⁷

Bireysel idari işlemler idarenin iradesiyle de sonra erebilmektedir. Bu sona erme halleri dört tanedir. Bunlar; geri alma, kaldırma, değiştirme ve düzeltmedir. İdari işlemin geri alınması idarenin alacağı yeni bir kararla, hukuka aykırı idari işlemi geçmişe dönük olarak hükümsüz hale getirmesi, hukuk âleminden silmesidir.¹⁷⁸ Geri alma işlemi, işlemin

¹⁷⁵ GÜNDAY, *İdare Hukuku*, op.cit., s.181.

¹⁷⁶ *Ibid*, s.181.

¹⁷⁷ Bu sona erme haline İmar Kanunu'nun 29. maddesi örnek verilmektedir; “Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır.”(Örnek GÜNDAY’dan alınmıştır. GÜNDAY, *İdare Hukuku*, op.cit., s. 181).

¹⁷⁸ ZABUNOĞLU, op.cit., s. 417, GÜNDAY, *İdare Hukuku*, op.cit., s.170.

yargı kararıyla iptal edilmesiyle aynı sonucu doğurur. İkisi de işlemi yapıldığı tarihten itibaren ortadan kaldırır.¹⁷⁹

Kaldırma, bir idari işlemin idarenin yeni bir işlemi ile ileriye dönük olarak yürürlükten kaldırılmasıdır.¹⁸⁰ Değiştirme ise bir idari işlemin geleceğe dönük olarak ortadan kaldırılması ve onun yerine yeni bir işlem tesis edilmesidir. Değiştirme geçmişe dokunmayan geleceğe dönük bir ortadan kaldırma işlemi niteliğindedir.¹⁸¹ İdarenin iradesiyle sona erme hallerinden sonuncusu düzeltmedir. Düzeltme, idari işlemin içeriği ve sonuçları değiştirilmeksizin, geçmiş ve geleceği etkileyecek şekilde yanlış hükümlerinin yerine doğrularının konmasıdır.¹⁸² Düzeltmenin, kaldırma ve değiştirme işlemlerinden ayrılabilmesi için müdahale, işlemin içeriği ve sonucu dışında, sınırlı bir alanda yapılmalıdır. İşlemin içeriği ve sonucunu da değiştiren bir müdahale düzeltme değil, kaldırma ve değiştirme işlemi olacaktır.¹⁸³

Yapı Kayıt Belgesi de bir idari işlem olduğundan idari işlemi sona erdiren bu durumlar, Yapı Kayıt Belgesi için de geçerlidir. Bunların yanında İmar Kanunu geçici m.16/10; “*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.*” hükmünü içermektedir. Bu hükmeye göre belgeye konu yapı kentsel dönüşüme girerse yahut yeniden yapılırsa alınan belge geçerliliğini yitirecektir. Yapı Kayıt Belgesini sonra erdiren bu hallerde Kayıt Belgesi kanunda zikredilen şartın gerçekleşmesiyle kendiliğinden ortadan

¹⁷⁹ GÖZÜBÜYÜK / TAN, *op.cit.*, s.430.

¹⁸⁰ GÜNDAY, *İdare Hukuku, op.cit.*, s.181.

¹⁸¹ *Ibid*, s.182.

¹⁸² *Ibid*, s.183.

¹⁸³ Selman DURSUN, “İdari İşlemin Geri Alınması, Kaldırılması, Değiştirilmesi ve Düzeltilmesi”, *Prof. Dr. A. Şeref GÖZÜBÜYÜK’e Armağan*, Turhan Kitabevi, 2005, s.108.

kalkmaktadır. Yapı Kayıt Belgesini sona erdiren durumlar ayrı başlıklar altında ele alınacaktır.

B. Yapı Kayıt Belgesini Sona Erdiren Bir Uygulama: “Kentsel Dönüşüm”

İmar Barışı düzenlemesiyle afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amaçlanmıştır.¹⁸⁴ Kanun’un getiriliş amacı sadece devletle vatandaş arasında imar barışının sağlanması değil, bunun yanında yapıların kayıtlı hale getirilerek afet risklerine hazırlık sağlanmasıdır. Yapı Kayıt Belgesinin kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli olduğu Kanun’da açıkça düzenlenmiştir.¹⁸⁵ Kanundaki açık düzenleme gereği kentsel dönüşüm Yapı Kayıt Belgesi işlemini sona erdiren bir uygulamadır.

“Yapı Kayıt Belgesinin kentsel dönüşüme kadar geçerli olması” ve “afet risklerine hazırlık” kanunda düzenlense de yapıların kentsel dönüşümüyle ilgili net bir tarih mevzuatta yer almadığı gibi kanunda yapının depreme dayanıklılığının yapı malikinin sorumluluğunda olduğu düzenlemesi¹⁸⁶ yer almıştır. SEVER, kanunda depremden dolayı yapı malikinin sorumlu olacağı öngörülse bu düzenlemenin idarenin

¹⁸⁴ İmar Kanunu geçici m.16/1: “Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için 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. 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.”

¹⁸⁵ İmar Kanunu geçici m.16/10: “Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir...”

¹⁸⁶ Söz konusu düzenleme Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Bkz. AYM: E.2023/74, K.2024/14, T.23/07/2024 (RG: T.03/12/2024, S.32741).

sorumluluğunu kaldırmayacağı gibi, tam aksine kayıtlı hale gelen bu ruhsatsız yapılar için riskin öngörülmesinin daha mümkün hale getirildiğini ileri sürmüştür.¹⁸⁷

SEVER, ayrıca Türkiye’de genel bir yapı stoku envanteri bulunmaması sebebiyle dirençli kentleşme programı geliştirilmenin fiilen zor olduğunu vurgulamış, İmar Barışı sonrası idarelerin ellerindeki Yapı Kayıt Belgesi listesini dikkate alarak riskli yapı ve riskli alan değerlendirmelerini yapmaları gerektiğini ileri sürmüştür.¹⁸⁸

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 2012 yılında yürürlüğe girmiştir.¹⁸⁹ Kanunun amacı; *“Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek”* tir. Kanun’da riskli yapı; *“riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı”* olarak tanımlanmıştır. 6306 sayılı Kanun’da riskli yapıların tespitine ilişkin usul ve esaslar, riskli yapıların yıkım ve tahliye işlemleri ve hak sahiplerine ödenecek kira yardımları gibi çeşitli konular düzenlenmiştir.

Şu hususu net bir şekilde belirtmek gerekir ki; bir yapının ruhsatlı veya ruhsatsız olması ile riskli olması ayrı kavramlardır. Ruhsatlı bir yapı riskli çıkabileceği gibi ruhsatsız bir yapı da risksiz olabilir. Bu nedenle geçici 16. madde kapsamında Yapı Kayıt Belgesi alınmış olması riskli yapı kararı alınmasına engel teşkil etmeyecektir. Nitekim 6306 sayılı kanun İmar Kanunu karşısında özel kanun niteliğinde olup, Yapı Kayıt Belgesi alınmış olsa bile riskli yapılarla ilgili 6306 sayılı Kanun hükümleri uygulama

¹⁸⁷ Dilşad Çiğdem SEVER, “Afet Mevzuatından Kaynaklanan Yapısal Sorunlar: Teşkilat, İmar Afları ve Yapı Denetim”, *Ankara Barosu Dergisi*, C.81, S. Özel Sayı, Ekim 2023, s.270.

¹⁸⁸ *Ibid.*, s.287.

¹⁸⁹ RG: T.31/05/2012, S.28309.

bulacaktır. Aksine bir yorum geçici 16. maddeyle getirilen düzenlemenin afet risklerine hazırlık amacıyla çelişecektir.¹⁹⁰

Ayrıca belirtmek gerekir ki; İmar Kanunu geçici 16. maddenin 4. fıkrası¹⁹¹ hükmü gereği Yapı Kayıt Belgesi sadece İmar Kanunu'na göre tesis edilen yıkım kararlarını ortadan kaldırmaktadır. İmar Kanunu dışında başkaca bir kanun gereği tesis edilen yıkım kararlarına karşı belgenin koruyuculuğu bulunmamaktadır. Bu durumda 6306 sayılı Kanun'a göre riskli bulunan bir yapı hakkında bu kanun uyarınca yıkım kararı alınmasında mevzuat açısından bir engel bulunmamaktadır.

C. Yapı Kayıt Belgesinin İptali

İmar Barışının istisnaları, Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek alanlar İmar Kanunu geçici m.16 ile Usul ve Esaslar'da sayılmıştır. İmar Barışı başvurusuna konu yapılar başvuru sahibinin beyanına göre yapı kayıt sistemine kaydedilmiştir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenirken başvurucunun beyanı esas kabul edilmiş, denetim ve inceleme sonraya bırakılmıştır. Bu durum doğal olarak Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmesi mümkün olmayan yapılar için de başvuru yapılarak belge alınması sonucunu doğurmuştur. Mevzuatta İmar Barışından yararlanamayacağı belirtilen yapılara ilişkin alınan belgelerin akıbetinin ne olacağı Usul ve Esaslar'da düzenlenmiştir. Usul ve Esaslar'ın 8. maddesinin ikinci fıkrası; *“Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir, bu belgenin sağlamış olduğu haklar geri alınır ve belge düzenlenmesi safhasında yalan beyanda bulunan müracaat sahibi hakkında 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza*

¹⁹⁰ SEVER, “Afet Mevzuatından Kaynaklanan Yapısal Sorunlar: Teşkilat, İmar Afları ve Yapı Denetim”, *op.cit.*, s.286.

¹⁹¹ “Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.”

Kanununun 206 ncı maddesi uyarınca suç duyurusunda bulunulur.” hükmünü içermektedir.

İdare yapmış olduğu denetimlerde Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek bir yapı için Yapı Kayıt Belgesi alındığını tespit ederse, ilgili hüküm gereği bu belge iptal edilecek ve sağladığı haklar geri alınacaktır. Usul ve Esaslar’da “iptal edilir” ifadesi yer almaktadır. Yukarıda zikrettiğimiz üzere bireysel idari işlemler idarenin iradesiyle de sona erebilmektedir. Bu sona erme halleri; geri alma, kaldırma, değiştirme ve düzeltmedir. İdari işlemi sona erdiren hallerden “iptal” esasında idari yargı mercileri tarafından yapılan yargılamada işlemin hukuka aykırı bulunması neticesinde mahkeme kararı ile ortaya çıkan bir durumdur. Usul ve Esaslar’da geçen “*Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir, bu belgenin sağlamış olduğu haklar geri alınır*” ifadesinden işlemin geçmişe dönük olarak hükümsüz kılınacağı anlaşılmaktadır. Bu durumda idarece yapılan bu işlem teknik anlamda bir geri alma işlemidir. Usul ve Esaslar’da “iptal” kavramı kullanıldığından ve yargı kararlarında da bu şekilde geçtiğinden bu çalışmada Yapı Kayıt Belgesinin sona ermesi hallerini; idare tarafından Yapı Kayıt Belgesinin iptali ve idari yargı tarafından Yapı Kayıt Belgesinin iptali şeklinde ikiye ayırarak incelemeyi uygun gördük.

1. İdare Tarafından Yapı Kayıt Belgesinin İptali

Usul ve Esaslar’da Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar için belge düzenlendiğinin tespit edilmesi halinde Yapı Kayıt Belgesinin iptal edileceği ve bu belgenin sağlamış olduğu hakların geri alınacağı belirtilmiştir. Hatta maddenin devamında müracaat sahibi hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu’nun 206. maddesi (resmî belgenin düzenlenmesinde yalan beyan) uyarınca suç duyurusunda bulunulacağı

belirtilmiştir.¹⁹² Belgenin sağlamış olduğu hakların geri alınması ve geçmişe dönük bir etkisinin olması sebebiyle idare tarafından Yapı Kayıt Belgesinin iptal edilmesi işlemi, teknik anlamda bir geri alma işlemidir. Bundan dolayı bu işlemi geri alma işleminin yapılış usulü özelinde ele almak gerekmektedir.

Usul ve Esaslar'da Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar için belge alınması halinde belgenin iptalini hangi idarenin yapacağı açıkça belirtilmemiştir. Usul ve Esaslar'ın "Denetim" başlıklı 10. maddesinin birinci fıkrasında; "*Yapı Kayıt Belgesi verilmesine ilişkin iş ve işlemler Bakanlık tarafından denetlenebilir.*" hükmü yer alsa da burada belge iptalinden söz edilmemektedir.

Yapı Kayıt Belgesinin idarece iptali teknik anlamda bir geri alma işlemi olduğunu belirtmiştik. Yetkilerin paralelliği ilkesi gereği aksine bir hüküm yoksa bir işlemi yapmaya yetkili olan makam, o işlemin geri alınması, değiştirilmesi ve ilgası için de yetkilidir. İlk işlemin negatifi niteliğindeki ikinci işlem "karşıt işlem" veya "tersine işlem" olarak adlandırılır¹⁹³ Yapı Kayıt Belgesi vermeye yetkili makamın e-Devlet üzerinden yapılan başvurular için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, kurum ve kuruluşlara yapılan başvurular için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü olduğunu belirtmiştik.¹⁹⁴ Bu durumda, e-Devlet üzerinden yapılan başvuru sonucu alınan belgelerin iptal yetkisi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına; kurum ve

¹⁹² Usul ve Esaslar'ın 8. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan; "*Yapı Kayıt Belgesi bedeli olarak yatırılmış olan bedel iade edilmez*" ibaresi Danıştay tarafından normlar hiyerarşisine aykırı bulunarak iptal edilmiştir. Kararın ilgili kısmı şu şekildedir: "*3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16. maddesinde yapı kayıt belgesinin iptali halinde bedelinin iade edilmeyeceğine ilişkin bir düzenleme yer almadığından, dava konusu tebliğin bu hükmünde, dayanağı kanun hükmüne dolayısıyla normlar hiyerarşisine uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.*" D.6.D: E.2021/10380, K.2024/1538, T.05/03/2024, <https://www.lexpera.com.tr> (ET:24/04/2025).

¹⁹³ GÖZLER / KAPLAN, *op.cit.*,s.314.

¹⁹⁴ Detaylı bilgi için bkz. *supra.*, [İkinci Bölüm: (I)-A]

kuruluşlara yapılan başvurular üzerine alınan belgelerde ise iptal yetkisi, başvuru formunu onaylayan İl Müdürlüğüne aittir. Uygulamaya bakacak olursak; Usul ve Esaslar'ın 10. maddesinin birinci fıkrasında yer alan; “*Yapı Kayıt Belgesi verilmesine ilişkin iş ve işlemler Bakanlık tarafından denetlenenir.*” hükmü gereği bu kapsamda 3194 sayılı Kanun'un geçici 16. maddesine aykırı olarak alınmış Yapı Kayıt Belgelerinin incelenmesi ve iptaline ilişkin iş ve işlemlerin valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) yapılabilmesi için Bakanlık tarafından bütün valiliklere yetki devri yapılmıştır.¹⁹⁵ Bu kapsamda Yapı Kayıt Belgesi her ne şekilde alınmış olursa olsun gerekli denetimler ve iptal işlemleri valilikler (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlükleri) tarafından yapılmaktadır.

İl Müdürlükleri resen belgeleri inceleme yetkisine sahip olduğu gibi, kurum ve kuruluşlar ile vatandaşlardan gelen ihbar ve şikâyet üzerine de inceleme ve denetim yapmaktadır. İmar Barışı kapsamında Türkiye genelinde 7.085.969 adet bağımsız bölüm için (Konut: 5.848.927 adet Ticari: 1.237.042 adet) 3.109.979 adet Yapı Kayıt Belgesi alındığı bilinmektedir¹⁹⁶ 3 milyonun üzerinde belgenin alınmış olması karşısında bu belgelerin denetlenmesi ve idarece iptal edilmesinin uzun süre devam edeceği söylenebilir.

¹⁹⁵ Söz konusu yetki devri yazısı Edirne Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün internet sitesinde yer almaktadır. Bkz. https://webdosya.csb.gov.tr/db/edirne/menu/ykb-sss-yazisi_20201202033736.pdf (ET:24/04/2025).

¹⁹⁶ Yazılı soru öneresine ÇŞİDB Murat KURUM tarafından verilen cevap için bkz. https://cdn.tbmm.gov.tr/KKBSPublicFile/D27/Y6/T7/WebOnergeMetni/2bfcf2ee-d8fd-4e7e-bb33-83cd9fb546d6.pdf?TSPD_101_R0=08ffcef486ab200073a151295d76d91d337d976e370f5b8b2be503e6a2c49bf7e27a52d7f57590e082181cdd9143000f8b4b7fc2f3ac81adfdb55029105884185768e3eb299a931d06f1cc8af1bfdb64e9b622b6bc468e4e58a102c80a19b78 (ET:24/04/2025).

2. İdari Yargı Tarafından Yapı Kayıt Belgesinin İptali

Bireysel idari işlemin idarenin iradesi dışında sona erme hallerinden birisinin idari işlemin hukuki nedenlerle sona ermesi olduğunu, bu hukuki nedenlerin ise; idari işlemin yargı mercilerince iptal edilmesi yahut yarar sağlayan bireysel idari işlemlerde ilgilisinin bu yarardan feragat etmesi şeklinde iki şekilde zuhur ettiğini belirtmiştik.

Yapı Kayıt Belgesi sahibinin belgenin sağlamış olduğu haklardan feragat ederek belgenin geri alınmasını idareden istemesi ve bu şekilde Yapı Kayıt Belgesi işlemini sona erdirmesinin mümkün olup olmadığı tartışılması gereken konulardan birisidir. Gerek İmar Kanunu geçici 16. maddesinde gerekse de Usul ve Esaslar'da buna ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Mevzuatta bu duruma ilişkin açık bir düzenleme bulunmadığı gibi, bu konuda yargı kararlarına da rastlanmamıştır.¹⁹⁷

Bu durumda Yapı Kayıt Belgesinin hukuki nedenle sona ermesi ancak bir idari yargı kararıyla olabilir. İptal, idari işlemin bir mahkeme kararıyla geçmişe dönük olarak bütün hüküm ve sonuçlarıyla ortadan kaldırılmasıdır.¹⁹⁸ Ortada bir mahkeme kararı olduğu için bu karar Anayasa hükümleri¹⁹⁹ gereği yasama, yürütme ve yargı organlarını ve idareyi bağladığı gibi, İYUK'un 28. maddesi hükmü²⁰⁰ gereği idare kararın icaplarına

¹⁹⁷ Belge sahibinin belgenin iptalini, geri alınmasını sağlamakta yararı bulunmadığı, belgenin sağladığı haklardan vazgeçmek istemesi anlamsız gelebilir. Ancak özellikle hazine veya belediyeye ait taşınmaz üzerine inşa edilen yapı için belge alınarak taşınmazın mülkiyetini kazanmak isteyen bir kişi mülkiyet devrinin mümkün olmadığı takdirde daha fazla ecrimisil ödememek için belgenin geri alınmasını istemesi normal bir istektir. ÇAKIR'a göre böyle bir durumda Yapı Kayıt Belgesi sahibinin elinde yapıyı yıkarak, enkazı kaldırmak dışında bir seçenek bulunmamaktadır. (ÇAKIR, *op.cit.*, s.79,196 numaralı dipnot).

¹⁹⁸ GÖZLER / KAPLAN, *op.cit.*, s.370.

¹⁹⁹ AY m.138/4: "Yasama ve yürütme organları ile idare, mahkeme kararlarına uymak zorundadır; bu organlar ve idare, mahkeme kararlarını hiçbir suretle değiştiremez ve bunların yerine getirilmesini geciktiremez."

²⁰⁰ İYUK m.28/1: "Danıştay, bölge idare mahkemeleri, idare ve vergi mahkemelerinin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararlarının icaplarına göre idare, gecikmeksizin işlem tesis etmeye veya eylemde bulunmaya mecburdur. Bu süre hiçbir şekilde kararın idareye tebliğinden başlayarak otuz günü geçemez."

göre 30 günü geçmeyecek şekilde gecikmeksizin işlem tesis etmekle yükümlüdür. “Yapı Kayıt Belgesinin Yargısal Denetimi” isimli üçüncü bölümde iptal davaları detaylı bir şekilde ele alınacağından bu kısmı bu şekilde bitirerek, bir sonraki başlıkta Yapı Kayıt Belgesinin iptal sebeplerini inceleyeceğiz.

D. Yapı Kayıt Belgesinin İptal Sebepleri

Yapı Kayıt Belgesinin konusunun ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması olduğunu belirtmiştir. Bu durumda yapı olarak nitelendirilemeyecek bir imalat varsa, ya da ruhsat ve eklerine aykırılık bulunmamasına rağmen Yapı Kayıt Belgesi alınmışsa, Yapı Kayıt Belgesi konu unsuru bakımından sakat olacağından, belgenin iptali gerekmektedir. O halde, “yapı tanımına girmeyen bir imalat için belge alınmış olması” ve “ruhsat ve eklerine aykırılık bulunmamasına rağmen Yapı Kayıt Belgesi alınmış olması” hallerini de belgenin iptali sebepleri arasında saymak gerekir.

Yapı niteliği taşımayan bir imalat, Yapı Kayıt Belgesinin konusunu oluşturamaz. İmar Kanunu’nun 5. maddesinde yapı şu şekilde tanımlanmıştır:

“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.”

İmar Kanunu’na göre sadece ana yapı değil ana yapı üzerinde yapılan değişiklikler, onarımlar da yapı sayılmaktadır.²⁰¹ Danıştay’a göre iç dış sıva, badana, döşeme ve tavan kaplamaları ile çürüyen dış cephe kaplamalarının değiştirilmesi gibi işlerden daha kapsamlı olan ve esaslı tamir ya da tadilat sayılması gereken; ahşap

²⁰¹ Halil KALABALIK, *İmar Hukuku Dersleri*, Seçkin Yayınları, 13. Baskı, Ankara, 2024, s.425.

pergonel, çatı katında yapılan ilave inşaat, merdivenleri balkon ve bina çıkıntısı, sığınak, depo gibi imalatlar yapı kavramına girmektedir.²⁰²

Uygulamada idarece yapılan inceleme ve denetimlerde yapı olarak nitelendirilemeyecek imalatlar için belge düzenlendiğinin tespiti halinde, belge iptal edilmektedir. Ahır olarak kullanıldığı beyanıyla Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen olayda; idarece yapılan incelemede belgeye konu imalatın yapı olarak nitelendirilemeyeceği tespit edilmiş ve belge iptal edilmiştir. Bunun üzerine açılan iptal davasında Ankara Bölge İdare Mahkemesi 6. İdari Dava Dairesince belgeye konu imalatın yapı niteliğinde olmadığı tespit edilerek davanın reddine karar verilmiştir. Kararda dava konusu malzemenin rüzgar, yağmur, kar vb. doğal etmenlere karşı dayanıklılığını inşaat olarak nitelendirilemeyeceğinin bulunmadığı ve ayrıca ahır tanımında yer alan kapalı bir yer olmadığı, bu nedenle belgeye konu imalatın yapı olarak kabul edilemeyeceği belirtilmiştir.²⁰³

Yapı Kayıt Belgesinin konusunu yapı tanımına girecek nitelikte imalatlar oluşturacağı gibi, bu imalatların ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olması gerektiğini belirtmiştik. Bu durumda ruhsat ve eklerine aykırı bir imalat olmamasına rağmen Yapı Kayıt Belgesi alınması durumunda, belgenin iptal edilmesi gerekmektedir. Ruhsatı olan veya ruhsat eklerine aykırılık taşımayan yerlerle ilgili Yapı Kayıt Belgesi alınması düşününce mantıksız gelebilir. Ancak uygulamada kullanım amacı değişikliği yapmak için Yapı Kayıt Belgesi alındığı görülmektedir. Örneğin konut olarak kullanılan yapıyla ilgili ticari olarak kullanılacağı beyanıyla belge düzenlenmesi söz konusu olabilmektedir. Bu durumda aslında ruhsat ve eklerine aykırı yapı bulunmamaktadır. Yapının kullanım amacı değiştirilmek amacıyla başvuru yapılmaktadır. Ruhsata aykırı

²⁰² *Ibid*, s.426.

²⁰³ Ankara BİM 6.İDD: E.2023/350, K.2023/542, T.23/03/2023 (karar yayımlanmamıştır).

yapı bulunmayan sadece kullanım amacı değişikliği amacıyla Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmesi mevzuata aykırı olup, kanunun amacına da aykırıdır. Bu şekilde düzenlenen belge konu unsuru bakımından hukuka aykırı olduğundan iptali gerekir.

Yukarıda zikredilen iki durum kanunun yorumundan çıkan iptal sebepleridir. Bunların dışında İmar Kanunu ve Usul ve Esaslarda zikredilen Yapı Kayıt Belgesinin iptal sebepleri temelde üçtür. Bunlar; Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek bir yapı hakkında belge alınmış olması, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin ödenmemesi veya eksik ödenmiş olması ve yapının 31/12/2017 tarihinden sonra yapılmış olmasıdır. İptal sebepleri, çoğunlukla hem idare hem de idari yargı mercileri açısından ortaktır. Ancak Yapı Kayıt Belgesine ilişkin mevzuatta iptal sebebi olarak yer almamasına rağmen içtihatlarla oluşan ve iptal sebebi sayılan haller de bulunmaktadır. Bu nedenle söz konusu haller aşağıda ayrı bir başlık altında incelenecektir.

1. Yapı Kayıt Belgesi Düzenlenemeyecek Bir Yapı Hakkında Belge Alınmış Olması

Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek alanlar İmar Kanunu geçici m.16 ve Usul ve Esaslar'da düzenlenmiştir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, Yapı Kayıt Belgesinin iptal edileceği ve bu belgenin sağlamış olduğu hakların geri alınacağı Usul ve Esaslar'da belirtilmiştir (m.8/2). Bazı belge düzenlenemeyecek alanlar, mevzuatta açıkça ve tek tek belirtilmiştir. Bu alanlarda kalan yapı için belge alınması, idare için de idari yargı yerleri için de iptal sebebi olarak görülmektedir. Ancak Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek alanlar arasında sayılmayan fakat özel kanunlarla düzenlenen alanlar için alınan Yapı Kayıt Belgeleri için idare belgeyi iptal cihetine gitmezken, idari yargı yerleri iptal sebebi sayabilmektedir. Bu nedenle, Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar; mevzuatta

açıkça düzenlenen alanlar ve özel kanunlarda düzenlenen alanlar şeklinde iki ayrı başlık altında incelenmesi uygun görülmüştür.

a) Yapı Kayıt Belgesi Düzenlenemeyeceği İmar Kanunu ile Usul ve Esaslar’da Açıkça Düzenlenen Alanlar

İmar Kanunu’nun geçici 16. maddesinin 9. ve 11. fıkralarında madde hükümlerinin uygulanmayacağı alanlar sayılmıştır. Yine Usul ve Esaslar’ın “Yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek yapılar” başlıklı 8. maddesinde, İmar Barışından yararlanmayacak alanlar tek tek sayılmıştır. Bu alanlar, takip eden alt başlıklar altında ayrı ayrı incelenecektir.

(1) 2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu’nda Tanımlanan Boğaziçi Sahil Şeridi ve Öngörünüm Bölgesi İçinde Sınır ve Koordinatları Kanun’un Ekinde Gösterilen Alan

İmar Kanunu’nun geçici 16. maddesinin 11. fıkrasında²⁰⁴ bu madde hükümlerinin, 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu’nda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanda uygulanmayacağı hüküm altına alınmıştır. Benzer düzenlemeye Usul ve Esaslar’da da yer verilmiştir. Bu düzenleme ile İmar Barışının uygulanmadığı ve kapsam dışında bıraktığı alanlardan ilki 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu’nda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde sınır ve koordinatları kanunun ekinde gösterilen alandır.

²⁰⁴ “Bu madde hükümleri, 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 alan ile İstanbul tarihi yarımada içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda ve ayrıca 19/6/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda uygulanmaz.”

2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'na göre, Boğaziçi Alanı; *“Boğaziçi kıyı ve sahil şeridinden, öngörünüm bölgesinden, geri görünüm bölgesinden ve etkilenme bölgelerinden oluşan ve sınırları ve koordinatları bu Kanuna ekli krokide işaretli ve 22/07/1983 onay tarihli nazım planda gösterilen alan”* (m.2/a) Boğaziçi sahil şeridi; *“Boğaziçi kıyı kenar çizgisi ile 22/07/1983 tarihli 1/5000 ölçekli nazım planında gösterilen hat arasında kalan bölge”* (m.2/b) Öngörünüm bölgesi ise; *“Boğaziçi sahil şeridine bitişik olan ve 22/07/1983 tarihli 1/1000 ölçekli imar uygulama planında gösterilen bölge”* şeklinde tarif edilmiştir. Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesinin tamamı için Yapı Kayıt Belgesi yasağı bulunmamaktadır, sadece 7143 sayılı Kanun'un ekinde yer alan kroki ve listeyle gösterilen alan²⁰⁵ İmar Barışının kapsamı dışında bırakılmıştır.

İmar Barışı kapsamı dışında kalan bu alanda yer alan bir yapı için alınan Yapı Kayıt Belgesi gerek idarenin yaptığı denetimlerle idarece, gerekse de idari yargı yerlerince iptale konu olacaktır.

(2) İstanbul Tarihi Yarımada İçinde Sınır ve Koordinatları Kanun'un Ekinde Gösterilen Alan

İmar Kanunu geçici madde 16'nın on birinci fıkrası; *“Bu madde hükümleri... İstanbul tarihi yarımada içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda... uygulanmaz”* hükmünü, yine Usul ve Esaslar'ın 8. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi; *“İstanbul tarihi yarımada içinde 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları*

²⁰⁵ Kroki ve liste için bkz. <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/05/20180518-3-1.pdf> (ET:24/04/2025).

gösterilen alanlarda,... bulunan yapılar hakkında Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemez.”
hükmünü içermektedir.

Bu hüküm gereği İstanbul tarihi yarımada da yer alan yapılar için 7143 sayılı Kanun ekinde yer alan kroki ve listede koordinatları gösterilen alan için Yapı Kayıt Belgesi alınamayacaktır. Yapı Kayıt Belgesi alınmışsa bu belgenin hukuka aykırı olduğunu ve iptal edileceğini söylemek gerekir.

(3) 6546 Sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanun’da Belirlenmiş Tarihi Alan

İmar Kanunu geçici madde 16’nın on birinci fıkrası; *“Bu madde hükümleri,...6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda uygulanmaz.”* hükmünü²⁰⁶ içermektedir.

7143 sayılı Kanun’un yürürlüğe girdiği tarihte “tarihi alan” 6546 sayılı Kanun’un 2. maddesinin (e) bendinde tanımlanmaktaydı. 02/07/2018 tarihli 703 sayılı KHK’nin 65. maddesi ile 6546 sayılı Kanun’un 2. maddesinde değişiklik yapılmıştır. Kanunun ilk yürürlüğe girdiği dönem (e) bendinde yer alan tarihi alan tanımı bu değişiklikle aynı maddenin (c) bendinde tanımlanmıştır. Her iki tanım da aynı olup bir değişiklik söz konusu değildir. Bu Kanun’a göre “Tarihi Alan”, Ekli harita ve koordinat listesinde sınırları belirtilen ve bu Kanunla Başkanlığa tahsis edilen Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alanını ifade etmektedir (6546 sayılı Kanun m.2/1-c). Tarihi alan tanımı ve Kanun ekinde yer alan harita ve koordinat listesinde bir değişiklik yapılmadığından, İmar Kanunu geçici madde 16’da “2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alan” ifadesini “2 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde belirlenmiş Tarihi Alan” olarak yorumlamak gerekir.

²⁰⁶ Aynı düzenleme Usul ve Esaslar m.8/1-c’de de yer almıştır.

Bu durumda 6546 sayılı Kanun'da tanımlanan ve kanun ekinde krokisi ve koordinatları yer alan tarihi alan içinde kalan yapılar İmar Barışından yararlanamayacaktır. Bu alan içinde kalan bir yapı için alınan belgenin iptali zorunludur.

(4) Üçüncü Kişilere Ait Özel Mülkiyete Konu Taşınmazlar

İmar Barışı kapsamına girmeyen ve Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılardan biri de, üçüncü kişilerin özel mülkiyetinde olan taşınmazlar üzerine inşa edilen yapılardır.²⁰⁷ Bu düzenleme ile, üçüncü kişilerin mülkiyet hakkı koruma altına alınmaktadır. Üçüncü kişilere ait taşınmazlar üzerine inşa edilen yapılar İmar Barışının kapsamı dışında bırakılmıştır. Bu yapılar için Yapı Kayıt Belgesi alınamayacaktır. Mevzuatta açıkça geçici 16. madde hükümlerinden yararlanmayacağı belirtildiğinden, bu yapılar için Yapı Kayıt Belgesi alınmışsa söz konusu belge idare tarafından yahut idari yargı yerlerince iptal edilecektir.

Mülkiyet hakkı bütün hakların anası olarak nitelendirilmekte, diğer malvarlığı haklarının bu haktan türediği kabul edilmektedir.²⁰⁸ Mülkiyet hakkı temel hak ve özgürlükler arasında önemli bir yere sahiptir. Başkasının mülkiyetinde olan bir taşınmaz üzerine yapı inşa edilmesi ve bu yapıya hukuksal koruma sağlanması taşınmaz malikinin mülkiyet hakkının ihlal edilmesi anlamına gelmektedir. Bu sebeple üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerine yapıların İmar Barışı kapsamı dışında bırakılması mülkiyet hakkı karşısında doğal ve yerinde bir düzenlemedir. Ancak mülkiyet

²⁰⁷ İmar Kanunu geçici m.16/9; “Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar ile Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar bu madde hükümlerinden yararlandırılmaz.” hükmünü, Usul ve Esaslar m.8/1-ç; “Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde... bulunan yapılar hakkında Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemez.” düzenlemesini içermektedir.

²⁰⁸ Şeref ERTAŞ, “Mülkiyet Hakkının Yeni Boyutu ve Bu Hakka Getirilen Daraltımların, Sınırlamaların Anayasaya ve İnsan Haklarına Uygunluğu”, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.11, S.145, Eylül 2016, s.59.

hakkı kutsal kabul edilse de sınırsız olmadığını, Anayasa'mızın 35. maddesi hükmü gereği kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabileceğini belirtmek gerekir. Nitekim önceki imar aflarında üçüncü kişilerin mülkiyet haklarını sınırlayan nitelikte düzenlemelerin yer aldığını görmekteyiz.²⁰⁹

Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyeceği belirtilen “üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar” ifadesinde yer alan “üçüncü kişi” neyi ifade etmektedir? Hazine ve belediyeye ait taşınmazlarla ilgili ayrı bir düzenleme kanunda ve Usul ve Esaslar'da mevcut olup bunu birinci bölümde ele almıştık.²¹⁰ Bunların dışında kalan diğer kamu tüzel kişileri üçüncü kişi tanımında yer alabilir mi? Bizce burada kullanılan üçüncü kişi ifadesi kamu tüzel kişileri, özel hukuk tüzel kişileri ve gerçek kişileri kapsayan genel bir ifadededir. Dolayısıyla hazine ve belediye dışında kalan diğer kamu tüzel kişilerinin özel mülkiyetinde olan taşınmazlar üzerine yapı yapan bir kişi Yapı Kayıt Belgesi alamayacak, almışsa da iptali gerekecektir.²¹¹

Üçüncü kişilere ait taşınmazlar üzerine inşa edilen yapılarla ilgili tartışma doğuran husus tecavüzlü yapılardır. Tamamı üçüncü kişiye ait taşınmaz üzerinden olmamakla birlikte bir kısmı bu taşınmaz üzerinde bulunan tecavüzlü yapılar için Yapı Kayıt Belgesi

²⁰⁹ Örneğin 1983 tarihinde yürürlüğe giren 2805 sayılı Kanun'da ıslah imar planıyla muhafazasına karar verilen gecekonduların sahipleri ile arsa ve arazi sahiplerinin anlaşamamaları halinde gecekonduların sahiplerinin bir ay içinde mahkemeye başvurmaları ve mahkemece tespit edilen bedeli bankaya yatırmaları ve bu bedelin, arsa ve arazi sahiplerince ihtirazi kayıt beyan edilmeksizin çekilmesi halinde, bedele ve genel hükümlere göre mülkiyete ilişkin dava hakkının düşeceği ve dava hakkı düştüğü veya açılmış davaların lehte sonuçlandırıldığının belgelenmesi halinde de, tapuda devir işlemlerinin yapılacağı düzenlemesi yer almıştır (2805 sayılı Kanun m.16).

²¹⁰ Bkz. bkz. *supra.*, [Birinci Bölüm: (II)-A-6-7]

²¹¹ ÇAKIR, üçüncü kişiler arasında diğer kamu tüzel kişileri de vardır dersek bu durumda bu kamu tüzel kişilerinin özel mülkiyete konu taşınmazları yani özel malları için Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyeceği, düzenlemenin mefhumu muhalifinden de kamu malı niteliğindeki malları için belge düzenlenebileceği gibi yanlış bir sonuç çıkacağını belirterek üçüncü kişi ifadesiyle Devlet ve diğer kamu tüzel kişileri dışında kalan gerçek ve tüzel kişilerin kastedildiğini savunmuştur. Bkz. ÇAKIR, *op.cit.*, s. 29.

düzenlenip düzenlenemeyeceği, düzenlenmiş Yapı Kayıt Belgesinin geçerli olup olmadığı konusunda idare ve idari yargı yerleri arasında görüş ayrılığı bulunmaktadır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na ait “İmar Barışı Kapsamında Yapı Kayıt Belgesine İlişkin İş ve İşlemlere Dair Sıkça Sorulan Sorular ve Cevapları” başlıklı metinde tecavüzlü yapılar için Yapı Kayıt Belgesi düzenlenebileceği belirtilmiştir.²¹²

Bakanlığa göre yapının büyük bir kısmı kendi parselinde olmakla birlikte bir bölümü üçüncü kişiye ait parselde tecavüzlü yapılarda Yapı Kayıt Belgesi alınabilecektir. Bu durumdaki bir yapı hakkında alınan belge de geçerli kabul edilecektir. Bakanlığın bu görüşü Yapı Kayıt Belgesini ayakta tutmaya yönelik bir görüştür. Esasında bir metrekare bile olsa üçüncü kişiye ait taşınmaz üzerine bir taşma söz konusuysa bu yapı, artık üçüncü kişilere ait taşınmazlar üzerinde yer alan yapı olarak değerlendirilmelidir. Bu nedenle, söz konusu yapı için düzenlenen Yapı Kayıt Belgesi geçerli kabul edilmemelidir.

Taşkın yapıyla ilgili Yapı Kayıt Belgesi alınmış olması Türk Medeni Kanunu'nda yer alan hükümlerin uygulanmasına engel değildir. Nitekim Yapı Kayıt Belgesi tek başına mülkiyet hakkı doğuran bir belge değildir. Bu durumda Yapı Kayıt Belgesi alınan taşkın yapıyla ilgili taşınmaz kısmının bulunduğu arazinin maliki taşkınlığı öğrendikten sonra 15 gün içerisinde yapı sahibine itiraz ederek taşkınlığı gidermesini isteyebilir, akabinde de el

²¹² Metinde yer alan ilgili kısım şu şekildedir: “3194 sayılı İmar Kanununun (9) uncu fıkrasında yer alan “Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar ile Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar bu madde hükümlerinden yararlandırılmaz.” hükmü ile yapının tamamının üçüncü kişilere ait taşınmazlar üzerinde bulunması halinde Yapı Kayıt Belgesi alınamayacağı hükmüne bağlanmış ise de, yapının büyük bir kısmı kendi parselinde kalmasına rağmen bir bölümü üçüncü şahsa ait bir parselde tecavüzlü olan yapılar için, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun “taşkın yapıları” düzenleyen 725 nci maddesi hükümleri de gözetildiğinde, Yapı Kayıt Belgesi alınabileceği değerlendirilmektedir. Bu durumda Geçici 16 ncı madde hükümleri uyarınca usulüne uygun alındığı tespit edilen Yapı Kayıt Belgelerinin iptali söz konusu değildir. Ancak, böyle bir durumda, alınan Yapı Kayıt Belgesi'ne istinaden tapuda işlem yapılırken, parseline tecavüzlü kısım için üçüncü şahısların muvafakatlarının alınması gerekmektedir. Bkz. https://webdosya.csb.gov.tr/db/edirne/menu/sikca-sorulan-sorular_20200508111001.pdf (ET:06/03/2025).

atmanın önlenmesi davası açarak yapıyı yıktırabilir.²¹³ Bu durumda Yapı Kayıt Belgesi alınmış olması, üçüncü kişinin TMK hükümleri gereği adli yargı mercilerine başvurma ve şartları gerçekleşmişse yapıyı yıktırma hakkına bir hanel getirmemektedir. Bakanlığın yukarıda bahsettiğimiz görüşü de temelde bu düşünceye dayanmaktadır. Buna göre Yapı Kayıt Belgesi zaten mülkiyet hakkı bahsetmemektedir. Yapı Kayıt Belgesi sahibi, tapuda işlem yaparken taşkın kısmın bulunduğı üçüncü kişiden muvafakat almak zorundadır.²¹⁴

Her ne kadar ÇŞİDB'nin görüşü, Yapı Kayıt Belgesi sahibi lehine ve belgenin geçerliliğini korumaya yönelik olsa da bu görüşün kanunun lafzi yorumuna tam olarak uygun olmadığını düşünmekteyiz. Nitekim kanunun lafzı açık olup, İmar Kanunu geçici madde 16; *“Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar...bu madde hükümlerinden yararlandırılmaz.”* hükmünü içermektedir. Taşkın yapı hem yapı sahibinin parselinde hem de komşu bir veya birden fazla parselde bulunmaktadır. Taşkın kısmın az olması üçüncü kişiye ait taşınmaz üzerinde bulunması durumunu değiştirmemektedir. ÇŞİDB'ye göre “yapının büyük bir kısmı kendi parselinde kalması” belgenin geçerli olması için yeterlidir. Bu ifadenin tersinden yapının büyük kısmının taşması halinde belgenin geçersiz olacağı sonucu da çıkmaktadır. Bu görüş Yapı Kayıt Belgesi sahibi lehine ve yasa hükmünü genişletici nitelikte olmakla birlikte taşkın kısmın yer aldığı mülkiyet sahibi üçüncü kişinin aleyhinedir.

Yapı Kayıt Belgesi, doğrudan mülkiyet hakkı bahsetmese de belgeye konu yapıya belirli alanlarda hukukilik sağlamakta, yapının kullanımına müsaade etmektedir. Bu

²¹³ Harun MURATOĞULLARI: “Taşkın Yapı”, *Terazi Hukuk Dergisi*, Aralık 2011, C.6, S.64, s.27.

²¹⁴ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı'nın 06/07/2018 tarihli 2018/8 sayılı genelgesinde de; *“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.”* düzenlemesi yer almaktadır.

durumda, belgenin geçerli sayılması, üçüncü kişinin mülkiyet hakkının ihlali anlamına gelir.

Mevzuatımızda devlete mülkiyet hakkına üçüncü kişiler tarafından yapılan müdahaleleri önleme veya sonlandırma görevi yükleyen pek çok hüküm bulunmaktadır. Bunlardan birisi “Taşınmaz Mal Zilyetliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun” hükümleridir. Bu kanuna göre taşınmazına tecavüz ve müdahalede bulunan zilyet tecavüzün önlenmesi için mülki idare amirine başvurma hakkına sahiptir. Başvuru üzerine 15 gün içerisinde karar verileceği ve tecavüz veya müdahalenin önlenmesi hakkındaki kararların 5 gün içerisinde infaz edileceği kanunda düzenlenmiştir.²¹⁵ Üçüncü kişilerin mülkiyet hakkı da idare tarafından korunmak durumundadır.

İdare hem Yapı Kayıt Belgesi sahibinin hem de üçüncü kişinin mülkiyet hakkını korumak zorunda olduğundan taşkın yapıyı konu alan Yapı Kayıt Belgelerinde Türk Medeni Kanunu ve İmar Kanunu hükümleri birlikte değerlendirilerek işlem yapılması yerinde olacaktır. Taşkın yapıyla ilgili yapıyı yapan kişinin taşan kısım için irtifak hakkı sahibi olması durumunda zaten taşan kısım ana taşınmazın bütünleyici parçası sayılmaktadır.²¹⁶ Aksi durumda ise TMK 725. madde hükümleri doğrultusunda taşan kısım yönünden irtifak hakkı tesisi yahut mülkiyet devrini talep etme hakkı bulunmaktadır.²¹⁷ Kısacası taşan kısım ile ilgili yapıyı yapan malikin sonradan irtifak

²¹⁵ Suat ŞİMŞEK, “Mülkiyet Hakkının Kapsamı, Sınırlandırma Nedenleri ve Şartları Açısından 1982 Anayasası ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi: Karşılaştırmalı Bir Analiz-I”, *TBB Dergisi*, Kasım-Aralık 2010, S.91, s.197-198.

²¹⁶ TMK m.725/1: “Bir yapının başkasına ait araziye taşınan kısmı, eğer yapıyı yapan malik taşınan arazi üzerinde bir irtifak hakkına sahip bulunuyorsa, ona ait taşınmazın bütünleyici parçası olur.”

²¹⁷ TMK 725/2: “Böyle bir irtifak hakkı yoksa, zarar gören malik taşınmayı öğrendiği tarihten başlayarak onbeş gün içinde itiraz etmediği, aynı zamanda durum ve koşullar da haklı gösterdiği takdirde, taşkın yapıyı iyiniyetle yapan kimse, uygun bir bedel karşılığında taşan kısım için bir irtifak hakkı kurulmasını veya bu kısmın bulunduğu arazi parçasının mülkiyetinin kendisine devredilmesini isteyebilir.”

hakkı yahut mülkiyet hakkı elde etmesi ihtimal dahilindedir.²¹⁸ Bu sebeple taşkın yapı malikinin bu şekilde sonradan irtifak hakkı yahut mülkiyet hakkı elde etmesi halinde üçüncü kişinin mülkiyet hakkının ihlali söz konusu olmayacağından bu durumda Yapı Kayıt Belgesi geçerli kabul edilmelidir. Taşkın yapı malikinin taşan kısım yönünden irtifak veya mülkiyet hakkı kazanamadığı durumlarda ise taşkın yapıyı konu alan Yapı Kayıt Belgesinin geçersiz kabul edilmesi gerektiğini düşünüyoruz.

(5) Sosyal Donatı Alanı Olarak Belirlenmiş ve Maliye Bakanlığınca İlgili Kurumlara Tahsis Edilmiş Hazineye Ait Taşınmazlar

İmar Kanunu geçici m.16/9; *“Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar ile Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar bu madde hükümlerinden yararlandırılmaz.”* hükmünü ve Usul ve Esaslar m.8/1-ç; *“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.”* hükümlerini içermektedir.

Sosyal donatı kavramı içerik olarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde tanımlanan sosyal altyapı ve tesis alanlarını karşılamaktadır.²¹⁹ Yönetmelikte sosyal altyapı alanları; *“Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve*

²¹⁸ Taşkın yapı malikinin TMK m.725 kapsamında hak sahibi olabilmek için Yapı Kayıt Belgesi müracaatında bulunabilmesi gerektiği yönündeki görüş için bkz. E. Saba ÖZMEN *et al.*, *İmar Barışı ve Sonrasında Doğacak Uyuşmazlıklarda Çözüm Yolları (İmar Kanunu Geçici 16. Madde Hükmü Çerçevesinde 114 Soru Cevap)*, Aristo Yayınevi, İstanbul, 2019, s.39-40.

²¹⁹ KALABALIK, *İmar Barışı Başvuru Süreci ve Sonuçları*, *op.cit.*, s.169.

yeşil alanlara verilen genel isim.” (MPYY m.5/1-i) şeklinde, sosyal tesis alanı ise; “sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlar” olarak tanımlanmıştır (MPYY m.5/1-j).²²⁰

İmar Kanunu geçici m.16/9 ve Usul ve Esaslar m.8/1-ç hükümleri gereği hazineye ait taşınmazlarda bulunan ve imar planında sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş ve aynı amaçla değerlendirilmek üzere ilgili kurumlara tahsis edilmiş olan hazine taşınmazları üzerinde bulunan yapılar hakkında Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecektir. Buna göre bu iki şart birlikte gerçekleşmelidir. Yani sadece imar planında sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş olması yeterli değildir. Ayrıca o hazine taşınmazının ilgili kuruma tahsisi gerekmektedir.²²¹ Tahsis bulunmuyorsa, Yapı Kayıt Belgesi geçerli kabul edilmelidir.

²²⁰ Sosyal Donatı kavramı Altyapılı Arsa Üretimi ve Bu Arsaların Tahsis Yoluyla Satışına İlişkin Yönetmeliğin 4. maddesinde; “*Tahsis yapılan arsaların yer aldığı Toplu Konut Bölgesi içinde yaşayan nüfusun sosyal hayatının devamını sağlamak için, onaylı imar planı ve kararları doğrultusunda gerekli olan; okul, sağlık ve spor tesisleri, kütüphane, kreş, sinema, tiyatro, konferans salonu, karakol, postahane, ibadethane, ticaret ve hizmet tesisleri ve benzeri sosyal tesisler ile çocuk parkları, rekreasyon alanları, kent mobilyaları, benzeri çevre düzenlemesi işlerinin bütünü*” şeklinde tanımlanmıştır.

²²¹ Kalabalık’a göre tahsis kavramıyla kastedilen İmar Kanunu 11. maddesinde düzenlenen terk kavramıdır. (KALABALIK, *İmar Barışı Başvuru Süreci ve Sonuçları*, op.cit., s. 170-171) İmar Kanunu’nun 11. maddesi şu şekildedir: “*İmar planlarında; meydan, yol, su yolu, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait gayrimenkuller ile askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliği ile doğrudan doğruya ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket ve savunma amaçlı yerler hariç Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediye veya valiliğin teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayı ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye; belediye ve mücavir alan hudutları dışında özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir. Ancak, bu yerlerin üzerinde bina bulunduğu takdirde, arsası hariç yalnız binanın halihazır kıymeti için takdir edilecek bedel ödenir. Bedeli ve ödeme şekli taraflarca tespit olunur.*

Bu suretle maledilen arazi ve arsalar belediye veya özel idare tarafından satılamaz ve başka bir maksat için kullanılamaz. Bu hususta tapu kütüğünün beyanlar hanesine gerekli şerh konur.

Bu yerlerin kullanılış şekli, yeni bir imar planıyla değiştirilip özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde, bu yerler devir alınan idareye belediye veya özel idarece aynı usulle iade edilir. Buna aykırı

Kesinleşmiş planlar neticesinde park alanı olarak belirlenmiş taşınmaz üzerinde bulunan yapı için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesi gereğince idari para cezası verilmesine ilişkin belediye encümeni kararının iptali talebiyle görülen davada İstanbul 11. İdare Mahkemesi Yapı Kayıt Belgesi ile kayıt altına alınan yapı hakkında İmar Kanunu uyarınca idari para cezası verilmesini hukuka aykırı bularak, dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir. Söz konusu kararın istinaf incelemesi neticesinde İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi tarafından kesinleşmiş planlar neticesinde park alanı olarak belirlenmiş taşınmaz üzerinde yapıldığı sabit olan yapıların, geçici 16. madde ile sağlanan haklardan yararlanma imkânı bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu belediye encümeni kararı hukuka uygun bulunmuştur.²²²

Söz konusu kararın gerekçesi yerinde olsa da sonucu itibariyle yanlış bir karar olduğunu düşünüyoruz. Hukuka aykırı olarak Yapı Kayıt Belgesi alınamayacak bir yapı için belge alınmış olması durumunda dahi, önce bu belgenin iptal edilmesi gerekmektedir. Aktif bir Yapı Kayıt Belgesinin bulunduğu bir durumda belgenin yok sayılarak belediye encümeni tarafından işlem tesis edilmesi ve istinaf mahkemesi tarafından bu işlemin hukuka uygun bulunması bizce mevzuata aykırıdır. Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde kalan yapıların İmar Barışından yararlanamayacağı kanunda ve Usul ve Esaslar'da açıkça belirtilmiştir. Bu durumda belgenin, İl Müdürlüğü tarafından yahut belgenin iptalini konu alan bir iptal davası sonucunda iptali gerekmektedir. Bu şekilde bir

davranışı sabit olan ilgililer şahsen sorumludur. Bu terkinler hiçbir şekilde resim, harç ve vergiye tabi değildir.

(Değişik : 25/2/1998 - 4342/35 md.) Hazırlanan imar planı sınırları içindeki kadastral yollar ile meydanlar, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olurlar.

(Ek fıkra: 24/7/2008-5793/14 md.) Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve ağaçlandırılmak üzere izin verilen taşınmazlardan projesine uygun olarak ağaçlandırılanlar, imar planı kararıyla başka amaca ayrılamaz."

²²² İstanbul BİM 5. İDD: E.2019/2611, K.2019/3624, T.11/12/2019 lexpera.com.tr (ET:06/03/2025).

iptal kararı bulunmayan Yapı Kayıt Belgesinin hukuka aykırı da olsa iptal olunana kadar yapıya ve sahibine hak bahşedeceğini belirtmek gerekir.²²³

İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi başka bir kararında İmar Kanunu'nun 32. maddesi uyarınca yıkım kararı alınan yapının, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Mutlak Koruma Alanı içinde Rekreasyon Alanında kaldığı ve söz konusu planın kesinleşmiş olduğu, kesinleşmiş 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş olan taşınmaz üzerinde yapıldığı sabit olan yapıların İmar Kanunu geçici 16.madde ile sağlanan haklardan yararlanma imkânı bulunmadığına karar vermiştir.²²⁴

Hazine tarafından yapılmış tahsis işlemi yoksa, sosyal donatı alanlarında bulunan yapılar için Yapı Kayıt Belgesi alınabilecektir. Bilindiği üzere Yapı Kayıt Belgesi sadece İmar Kanunu uyarınca alınan yıkım kararları ve idari para cezalarının iptali sonucunu doğurmaktadır. İmar planında sosyal donatı (örneğin yol, park vb.) olarak belirlenen alanlarda kalan yapılar için Yapı Kayıt Belgesi alınmış olmasının bu yapıların ilgili idaresince imar planındaki kullanım kararına göre uygulama yapılması safhasında (yol açılması, park yapılması vb.) yıktırılmasına engel teşkil etmeyecektir. Bu durumda söz konusu alanlarda kalan Yapı Kayıt Belgesi alınmış yapı imar planı kararlarına göre uygulama yapılması kapsamında ilgili idaresince yıkım kararı alınarak yıktırılabilir. İmar planı uygulaması kapsamında yapılan yıkım işlemleri söz konusu olduğunda, Yapı Kayıt Belgesi hukuki koruma sağlamayacaktır.²²⁵

²²³ Bu konuda detaylı açıklamalar için bkz. *supra.*, s.36 vd.

²²⁴ İstanbul BİM 5. İDD: E.2019/2411, K.2019/3124, T.31/10/2019 lexpera.com.tr (ET:05/02/2025).

²²⁵ Sosyal donatı, yol, yeşil alan, tescil harici alan vb. yerlerde bulunan yapılar için Yapı Kayıt Belgesi alınması mümkün müdür? sorusuna verilen cevap için bkz. İmar Barışı Kapsamında Yapı Kayıt Belgesine İlişkin İş ve İşlemlere Dair Sıkça Sorulan Sorular ve Cevapları, https://webdosya.csb.gov.tr/db/edirne/menu/sikca-sorulan-sorular_20200508111001.pdf (ET:29/04/2025).

b) Özel Kanunlarda Düzenlenen Alanlar

Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyeceği kanun ve tebliğde açıkça düzenlenen alanları yukarıda tek tek ele aldık. Bu alanlar İmar Barışıyla ilgili mevzuatta açıkça zikredildiğinden idare açısından da idari yargı mercileri açısından da Yapı Kayıt Belgesinin iptali sebepleri arasındadır. Ancak özel kanunlarla düzenlenen mera, orman kıyı gibi alanlara ilişkin Yapı Kayıt Belgesi düzenlenip düzenlenemeyeceği, düzenlenen belgenin geçerliliği noktasında idare ve idari yargı yerleri arasında görüş birliği bulunmamaktadır. İdare, özel kanunlarda düzenlenen aşağıda tek tek ele alacağımız alanlarda yer alan yapılar için alınan Yapı Kayıt Belgelerini geçerli kabul edip iptale konu etmezken, idari yargı yerleri önüne gelen uyuşmazlıklarda belgenin iptalini doğuracak kararlar vermektedir. Bu doğrultuda, özel kanunlar kapsamında ele alınan bu alanların, çalışmanın bütünlüğü açısından ayrı bir başlık altında değerlendirilmesi tercih edilmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı “İmar Barışı Kapsamında Yapı Kayıt Belgesi’ne İlişkin İş ve İşlemlere Dair Sıkça Sorulan Sorular ve Cevapları” başlıklı metinde Özel Kanunlara (Kıyı, Orman, Mera, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, Doğal Sit, Arkeolojik Sit, Kentsel Sit, Askeri Güvenlik Alanı gibi alanlar) tabi alanlarda bulunan ve 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış olan ruhsatsız ve ruhsat ve eklerine aykırı yapılar için de Yapı Kayıt Belgesi alınarak geçici 16. madde hükmünden faydalanılmasının mümkün olduğu belirtilmektedir. Bakanlığa göre İmar Kanunu’nun geçici 16. maddesinin 9. ve 11. fıkralarında Yapı Kayıt Belgesi alınamayacak “alanlar” ve “yapılar” belirtilmiş olup, belirtilen fıkralarda sayılan yapılar ve alanlar dışında kalan diğer bütün alanlardaki 31/12/2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılmış aykırılıklar için Yapı Kayıt Belgesi alınması mümkündür. Bakanlık özel kanunlarda düzenlenen alanlar için Yapı Kayıt Belgesi alınabileceğini belirtmekle birlikte, Yapı Kayıt Belgesi alınmış olmasının bu kanunların uygulanmasına engel teşkil etmeyeceğini de belirtmiştir. Nitekim geçici 16. maddede Yapı Kayıt Belgesinin sadece

3191 sayılı İmar Kanunu uyarınca uygulanan yıkım ve para cezalarını ortadan kaldıracakı açıkça düzenlenmiştir.

(1) Ormanlar

ÇŞİDB’ye göre, İmar Kanunu’nun geçici 16. maddesinin 9. ve 11. fıkralarında Yapı Kayıt Belgesi alınamayacak alanlar ve yapılar belirlenmiş olup, belirtilen fıkralarda sayılanlar dışında kalan, özel alanlardaki 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar ve aykırılıklar için Yapı Kayıt Belgesi alınması mümkündür. Bakanlığa göre özel kanunlara tabi alanlarda yer alan yapılar için alınan Yapı Kayıt Belgesinin geçerlidir. Bu alanlardan birisi de ormanlardır.

Ormanlar hem Anayasa’da hem de 6831 sayılı Orman Kanunu ile düzenlenmiş alanlardır. Kanun’un 1. Maddesinde orman, şu şekilde tanımlanmıştır:

“Tabii olarak yetişen veya emekle yetiştirilen ağaç ve ağaççık toplulukları yerleriyle birlikte orman sayılır”

Orman Kanunu’na göre ormanlar mülkiyet ve idare bakımından; (i) devlet ormanları, (ii) hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ormanlar, (iii) hususi ormanlar; vasıf ve karakter bakımından ise; (i) muhafaza ormanları, (ii) milli parklar, (iii) istihsal ormanları olmak üzere tasnif edilmiştir.

Devlet ormanları; mülkiyeti, yetiştirilmesi ve işletilmesi devlete ait olan ormanlardır.²²⁶ Ülkemizdeki ormanların büyük bir kısmı devlete ait ormanlardır. Kamu tüzel kişileri ve özel kişilere ait ormanlar dışında kalan tüm ormanlar devlet ormanlarıdır.²²⁷ Kamu tüzel kişilerine ait ormanlar, devletin denetimi altında kamu tüzel kişileri tarafından yetiştirilen ve işletilen ormanlardır. Belediyelere, üniversitelere ait

²²⁶ Mehmet ÜNAL / Veysel BAŞPINAR, *Orman Hukuku*, Savaş Yayınevi, 4. Baskı, Ankara, 2017, s.38.

²²⁷ Süleyman SAPANOĞLU, *Hukuk Sistemimizde Ormanlar*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021, s.103-104.

ormanlar bunlardandır. Kamu tüzel kişilerine ait ormanlar sadece mülkiyet ve aidiyet bakımından devlet ormanlarından ayrılırlar. Bu ormanlar da devlet ormanları gibi devletin hüküm ve tasarrufu altındaki kamu mallarındandır.²²⁸ Hususi ormanlar ise özel mülkiyet konusu olan ormanlardır. Bunların mülk sahibi gerçek kişiler yahut özel hukuk tüzel kişileridir. Orman Kanunu m.6/2 hükmü gereği bu ormanların da gözetim ve denetimi devlete aittir.²²⁹

Orman alanlarıyla ilgili Anayasa'mızda çeşitli düzenlemeler bulunmaktadır. Anayasa'mızın "Ormanların korunması ve geliştirilmesi" başlıklı 169. maddesinin 1. ve 2. fıkraları şu şekildedir:

"Devlet, ormanların korunması ve sahalarının genişletilmesi için gerekli kanunları koyar ve tedbirleri alır. Yanan ormanların yerinde yeni orman yetiştirilir, bu yerlerde başka çeşit tarım ve hayvancılık yapılamaz. Bütün ormanların gözetimi Devlete aittir.

Devlet ormanlarının mülkiyeti devredilemez. Devlet ormanları kanuna göre, Devletçe yönetilir ve işletilir. Bu ormanlar zamanaşımı ile mülk edinilemez ve kamu yararı dışında irtifak hakkına konu olamaz."

Anayasa'ya göre devlet ormanlarının mülkiyeti devredilemez ve zamanaşımı yoluyla mülk edinilemez. Orman Kanunu'nun 17. maddesinde devlet ormanlarının yerleşime açılmayacağı belirtilmiş, anılan madde ve yasanın devamı maddelerinde ise ancak kamu yararı ve zaruret halinin bulunması durumunda orman alanlarında yapılmasına izin verilebilecek tesisler sınırlı olarak zikredilmiş ve yapılma şartları belirlenmiştir. Kanunun 17. maddesinin ikinci fıkrası şu şekildedir:

²²⁸ Ibid, s.112.

²²⁹ Ibid, s.119; ÜNAL / BAŞPINAR, *op.cit.*, s.43.

“Devlet ormanlarının herhangi bir suretle yanmasından veya açıklıklarından faydalanılarak işgal, açma veya hangi şekilde olursa olsun kesme, sökme, budama veya boğma yollarıyla elde edilecek yerlerle buralarda yapılacak her türlü yapı ve tesisler, şahıslar adına tapuya tescil olunamaz. Buralara doğrudan doğruya orman idaresince el konulur. Devlet ormanlarında el konulan bütün yapı ve tesisler, inşa aşamasında olanlar da dâhil olmak üzere, hiçbir karar alınmasına lüzum kalmaksızın, Orman Genel Müdürlüğü tarafından derhal yıkılır veya ihtiyaç görüldüğü takdirde ormancılık hizmetlerinde kullanılabilir. Yanan orman alanlarındaki her türlü emval Orman Genel Müdürlüğünce değerlendirilir.”

Orman Kanunu’nun 2. maddesinde orman sayılan yerlerden bazılarının orman sınırları dışına çıkartılmasına ilişkin hükümler yer almaktadır.²³⁰ Bu şekilde orman sınırları dışına çıkarılan alanlar orman vasfını kaybettikleri için özel mülkiyete konu olabilecektir. Dolayısıyla bu alanlardaki yapılar için düzenlenen Yapı Kayıt Belgeleri geçerli kabul etmek gerekir. Hatta bu alanların sosyal donatı alanı olarak kesin tahsisi

²³⁰ “Orman sayılan yerlerden:

A) Öncelikle orman içindeki köyler halkının kısmen veya tamamen yerleştirilmesi maksadıyla, orman olarak muhafazasında bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyen aksine tarım alanlarına dönüştürülmesinde yarar olduğu tespit edilen yerler ile halen orman rejimi içinde bulunan funda ve makilerle örtülü yerlerden tarım alanlarına dönüştürülmesinde yarar olduğu tespit edilen yerler,

B) 31/12/1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş yerlerden; tarla, bağ, bahçe, meyvelik, zeytinlik, fındıklık, fıstıklık (antep fıstığı, çam fıstığı) gibi çeşitli tarım alanları veya otlak, kışlak, yaylak gibi hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler ile şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerleşim alanları,

Orman sınırları dışına çıkartılır.

Orman sınırları dışına çıkartılan bu yerler Devlete ait ise Hazine adına, hükmi şahsiyeti haiz amme müesseselerine ait ise bu müesseseler adına, hususi orman ise sahipleri adına orman sınırları dışına çıkartılır. Uygulama kesinleştikten sonra tapuda kesin tashih ve tescil işlemi yapılır.”

yapılmamış olan kısımları bakanlık tarafından ilgili Yapı Kayıt Belgesi sahiplerine satılması da mümkündür.²³¹

Benzer şekilde Orman Kanunu ek madde 16'da Cumhurbaşkanınca belirlenen belirli kriterleri taşıyan alanların orman sınırları dışına çıkarılarak hazine adına tescil edilebileceği düzenlenmiştir.²³² Böyle bir durumda da söz konusu alan orman olmaktan çıktığı için bu alanda yer alan yapı için alınan Yapı Kayıt Belgesinin geçerli sayılması gerektiği sonucuna varılabilir.

Yukarıda zikredilen istisnalar dışında devlet ormanı sınırları içerisinde kalan yapı için alınan Yapı Kayıt Belgesinin geçersiz olacağı kanaatindeyiz. Nitekim Yapı Kayıt Belgesi, belge sahibinin zilyetliğini doğrulayan, yapıya İmar Kanunu'yla sınırlı da olsa bir koruma ve meşruiyet sağlayan ve birtakım haklar bahşeden bir belgedir. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası ve 6831 sayılı Orman Kanunu hükümleri incelendiğinde kanun koyucu tarafından orman alanlarının korunması, yaşatılması ve geliştirilmesi konusuna özel önem verildiği ve ormanların korunması için sıkı tedbirlere yer verildiği görülmektedir. Devlet ormanı içerisinde kalan Yapı Kayıt Belgesini geçerli kabul etmek Anayasa'da yer alan devletin ormanların korunması ve sahalarının genişletilmesi ödeviyle bağdaşmayacaktır.

Ayrıca İmar Kanunu'nun "istisnalar" başlıklı 4. maddesinin birinci fıkrası; "2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu,

²³¹ ATALAY, *op.cit.*, s.94.

²³² Ek m.16/1: "Orman ve Su İşleri Bakanlığınca, bilim ve fen bakımından orman olarak muhafazasında hiçbir yarar görülmeyen ve tarım alanına dönüştürülmesi de mümkün olmayan yerler ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihte üzerinde yerleşim yeri bulunan ya da yerleşim yeri oluşturulması uygun olan taşlık, kayalık, verimsiz ve fiilen orman vasfı taşımayan alanlardan, sınırları Cumhurbaşkanınca belirlenen alanlar, Cumhurbaşkanınca belirlenecek usul ve esaslara göre Orman Genel Müdürlüğünce orman sınırları dışına çıkartılarak tapuda Hazine adına tescil edilir. Orman sınırları dışına çıkartılan alanın iki katından az olmamak üzere Devletin hüküm ve tasarrufu altında veya Hazinesinin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar Orman Genel Müdürlüğüne orman tesis etmek üzere tahsis edilir."

bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır.” şeklindedir. Orman Kanunu orman alanları için İmar Kanunu açısından istisnalar arasında ve özel kanun niteliğindedir. Bu durumda İmar Kanunun Orman Kanunu’na aykırı olduğu durumlarda Orman Kanunu hükümleri uygulanacaktır.

Orman Kanunu 17. maddesi; *“Devlet ormanları içinde bu ormanların korunması, istihsal ve imarı ile alakalı olarak yapılacak her nevi bina ve tesisler müstesna olmak üzere; ... her çeşit bina, ... yapılması, ... ve orman içinde yerleşilmesi yasaktır.”* hükmü de değerlendirildiğinde devlet ormanları sınırları içerisinde kalan yapılar için alınan Yapı Kayıt Belgelerini geçersiz kabul etmek gerekir. Bu sebeple de alınmış Yapı Kayıt Belgelerinin iptalleri gerekmektedir. Yargı kararları da bu yöndedir.

Devlet ormanı sınırları içerisinde kalan bir yapı için alınan Yapı Kayıt Belgesinin idare tarafından iptal edilmemesi yönündeki işlemin iptali talebiyle açılan davada bölge idare mahkemesi idarenin işleminin hukuka aykırı bulmuştur. Kararda Anayasa’da yer alan devlet ormanlarının mülkiyetinin devredilemeyeceği ve orman alanlarının korunması konusundaki katı kurallara atıf yapılarak, orman vasıflı hazine adına kayıtlı taşınmazın üzerinde kaçak ve ruhsatsız olarak yer alan yapının 7143 sayılı Kanun kapsamında izinli yapı olarak kabul edilmesinin mümkün olmadığı belirtilmiştir.²³³

²³³ Kararın ilgili kısmı şu şekildedir; *“Anayasanın 169. maddesinde orman alanlarının korunması ve genişletilmesinin temel ilke olarak öngörüldüğü, bu koruma ve genişletme konusunda gerekli tedbirlerin alınması gerekliliğinin ifade edildiği diğer taraftan Devlet ormanlarının mülkiyetinin devredilemeyeceği, ormana yönelik suçların af kapsamına alınamayacağı, bilim ve fen bakımından kesin olarak ortaya konulmadıkça orman sınırlarında daraltılma yapılamayacağı belirtilerek orman alanlarının korunması konusunda son derece katı ilkeler belirlenmiştir. Ormanların, binlerce hektar arazide doğal olarak yetişen ağaçlarla birlikte, diğer bitkiler, hayvanlar, mikroorganizmalar gibi canlı varlıklarla toprak, hava, su, ışık ve sıcaklık gibi fiziksel çevre faktörlerinin birlikte oluşturdukları karşılıklı ilişkiler dokusunu yansıtan ekosistemler oldukları, orman alanları içerisinde ormancılık faaliyeti dışında gerçekleştirilecek her nevi*

Özetleyecek olursak; Orman Kanunu 2. madde ve ek m.16 hükümleri gereği orman sınırları dışına çıkarılan alanlar zaten orman vasfını kaybettiğinden buralarda yer alan Yapı Kayıt Belgelerinin geçerli kabul edilmesi gerekmektedir. Bunların dışında devlet ormanı sınırları içerisinde kalan yapılar için alınan Yapı Kayıt Belgeleri Anayasa hükümleri ve Orman Kanunu hükümleri gereği geçersiz kabul edilmelidir.

Devlet ormanları için değerlendirmemiz yukarıda detaylı şekilde ortaya koyulmuştur. Devlet ormanları dışında kalan kamu tüzel kişilerine ait ormanlar ile hususi orman alanlarında kalan yapılar için alınan Yapı Kayıt Belgelerinin akıbeti ayrıca değerlendirilmelidir. Kamu tüzel kişilerine ait ormanlar da devlet ormanları gibi kamu malı niteliğindedir. Orman Kanunu'nda yer alan devlet ormanlarına ait m. 14, 17, 18, 19, 20, 21, 41, 42 hükümlerinin tüzel kişilerine ait ormanlar için de uygulanacağı kanunda düzenlenmiştir (Orman Kanunu m.49). Buna göre ormanların korunması ve imarıyla ilişkin olanlar dışında bina, ağıl ve doğal hayvan barınaklarının yapılması, orman için

uygulamanın ise bu ekosisteme telafisi mümkün olmayacak ölçüde olumsuz etkilerinin olacağı kuşkusuzdur. 3194 sayılı İmar Kanununun yerleşim ilkelerini ve esaslarını düzenleyen genel nitelikte bir kanun olduğu, 6831 sayılı Kanununun ise Orman varlığı potansiyelinin geliştirilmesi amacıyla yasa koyucu tarafından kabul edilmiş özel nitelikte kanun olduğu, özel kanunlarla belirlenen alanlarda özel kanun hükümlerinin uygulanmasında zorunluluk bulunduğu, bu doğrultuda İmar Kanununda yer alan hükümler içerisinde ancak özel kanunlarla öngörülen hükümlerin lafzına ve ruhuna aykırılık teşkil etmeyenlerinin tatbik edileceği hususunda duraksama bulunmamaktadır. Bakılan davada, davalı idarenin 11.11.2019 tarihli beyan dilekçesi ve eklerinin incelenmesinden, uyuşmazlık konusu taşınmazın "devlet ormanı" sınırları içerisinde kaldığı anlaşılmaktadır. Bu durumda, orman sınırları içerisinde yer aldığı sabit olan yapı hakkında düzenlenen 06/09/2018 tarihli, ... belge numaralı "yapı kayıt belgesi"nde hukuka uyarlık bulunmamaktadır" İstanbul BİM 5. İDD: E.2020/207, K.2020/2170, T.03/12/2020 lexpera.com.tr (ET:29/01/2025); Benzer yönde başka bir kararın ilgili kısmı şu şekildedir; "İstinafa konu İdare Mahkemesi kararında, yıkıma konu yapı için alınmış 11.09.2018 tarihli, ... numaralı yapı kayıt belgesinin varlığı nedeniyle 775 sayılı Kanunun 18. maddesi uyarınca tesis edilen yıkım işleminin iptaline karar verilmiş ise de; Orman vasıflı Maliye Hazinesine kayıtlı taşınmazın üzerinde kaçak ve ruhsatsız olarak yapı yapının 7143 sayılı Yasa kapsamında izinli yapı olarak kabul edilmesi mümkün bulunmadığından mevcut hukuki duruma göre uyuşmazlık konusu yapının kayıt altına alındığından söz edilmesi mümkün değildir." Bkz. İstanbul BİM 5.İDD: E.2020/1650, K.2020/2272, T.16/12/2020, <https://www.lexpera.com.tr> (ET:26/04/2025).

yerleşim alanları açılması ve yerleşim yasağı kamu tüzel kişilerine ait ormanlar için de geçerlidir. Bu ormanlarda Tarım ve Orman Bakanlığının izniyle ancak kamu yararına olan bina ve tesislerin yapımı mümkündür.²³⁴ Devlet ormanlarına ilişkin Orman Kanunu'nda yer alan yapı yasağına ilişkin kuralların kamu tüzel kişilerine ait ormanlar için de geçerli olması, bu ormanların da kamu malı niteliğinde olması hususları gözetildiğinde bu alanda üçüncü kişilerce yapılacak yapılar için alınmış bir Yapı Kayıt Belgesi varsa bu belgenin geçersiz kabul edilmesi gerektiği kanaatindeyiz.

Bir diğer orman türü olan hususi ormanlar açısından durum farklılık arz etmektedir. Hususi ormanların idare ve muhafazası devletin kontrolü altında mülkiyet sahibi özel kişilere aittir (Orman Kanunu m.55). Orman Kanunu'nun m.14, 15, 17, 19 hükümleri ile küçük bir istisna ile m.41 ve 42 hükümlerinin hususi ormanlar hakkında da uygulanacağı kanunda düzenlenmiştir (m.56). Dolayısıyla hususi ormanlar özel mülkiyete konu olmakla birlikte bu mülkiyetin kanunla sınırlandırıldığı görülmektedir. Ancak Orman Kanunu'nun 52. maddesinde hususi ormanlarda inşaat yapılabileceği düzenlenmiştir. İlgili hüküm şu şekildedir:

“Ancak, şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerlerdeki hususi orman alanlarında bu Kanunun 17 nci maddesine göre izin almak ve yatay alanın yüzde altısını (% 6) geçmemek üzere imar planlamasına uygun inşaat yapılabilir. İnşaatların yapılmasında orman alanlarının tabii vasıflarının korunmasına özen gösterilir.”

Görüldüğü üzere bu hüküm gereği hususi ormanlarda 17. madde hükmü gereği Tarım ve Orman Bakanlığı'ndan izin almak ve yatay alanın %6'sını geçmemek üzere

²³⁴ ÜNAL / BAŞPINAR, *op.cit.*, s.42.

inşaat yapılmasına müsaade edilmektedir.²³⁵ Bu durumda Orman Kanunu’nun bina yapımına müsaade ettiği hususi orman alanlarında yer alan yapılar için alınan Yapı Kayıt Belgesini geçerli kabul etmek gerekir.

Orman Kanunu m.52’de belirtilen %6 inşaat izni, planlı alanlarda ve kamu yararına kullanımları hedefler. Yani her yapı bu kapsamda değerlendirilmez. Dolayısıyla her hususi orman alanında yapı meşruiyet kazanmaz; Yapı Kayıt Belgesi alınmış olsa bile plan ve izin aranmalıdır. Dolayısıyla hususi ormanlarda Yapı Kayıt Belgesi geçerli kabul edilse bile yapıya mutlak bir koruma sağlamayacağını söylemek gerekir.

(2) Meralar

İmar Kanunu geçici m.16 ve Usul ve Esaslar’da Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek alanlar arasında sayılmayan alanlardan birisi de meralardır. ÇŞİDB görüşünün özel kanunlarla düzenlenen alanlarda yer alan Yapı Kayıt Belgelerinin geçerli kabul edilmesi gerektiği, ancak bu durumun söz konusu kanunun hükümlerinin uygulanmasına engel teşkil etmeyeceği yönünde olduğunu yukarıda zikretmiştik. Meralar 4342 sayılı Mera Kanunu’nda düzenlenmiş özel alanlardır. Mera Kanunu, yalnızca meraların değil; yaylak ve kışlakların da hukuki statüsünü düzenlemiş, bu alanların korunması ve kullanımıyla ilgili esasları da ortaya koymuştur.

Kanunda mera; *“hayvanların otlatılması ve otundan yararlanılması için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan yer”* şeklinde tanımlanmıştır (Mera Kanunu m.3).²³⁶ CİN’in mera tanımı şu şekildedir:

²³⁵ Hususi ormanlarda yapı ve tesis inşaatı ile ilgili detaylı bilgi için bkz. Yusuf GÜNEŞ, *Orman Hukuku*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019, s.308.

²³⁶ Kanunun 3. maddesinde Yaylak; *“Çiftçilerin hayvanları ile birlikte yaz mevsimini geçirmeleri, hayvanlarını otlatmaları ve otundan yararlanmaları için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan yer Kışlak ise: hayvanların kış mevsiminde barındırılması ve otundan yararlanılması için tahsis edilen veya kadimden beri bu amaçla kullanılan yer”* olarak tanımlanmıştır.

“Mera bir veya birden fazla köy veya kasaba ahalisine müstakilen ve müştereken kullanılmak üzere yetkili makam tarafından tahsis edilmiş olan veya böyle bir tahsis bulunmamasına rağmen kadimden beri ilgili köy veya kasabalar tarafından mera olarak kullanılagelen ve hak sahiplerinin, mevcut intifa hakları dışında üzerinde fiili ve hukuki tasarruflarda bulunamadıkları arazidir”²³⁷

Meralar ülkemiz ekonomisi, hayvancılık sektörünün sürdürülebilirliği, canlı çeşitliliğinin korunması ve erozyonun önlenmesi gibi pek çok alan açısından öneme sahip olup Anayasa tarafından koruma altına alınmıştır.²³⁸ Anayasa’nın “Tarım, hayvancılık ve bu üretim dallarında çalışanların korunması” başlıklı 45. Maddesi şu hükmü içermektedir:

“Devlet, tarım arazileri ile çayır ve mer’aların amaç dışı kullanılmasını ve tahribini önlemek, tarımsal üretim planlaması ilkelerine uygun olarak bitkisel ve hayvansal üretimi artırmak maksadıyla, tarım ve hayvancılıkla uğraşanların işletme araç ve gereçlerinin ve diğer girdilerinin sağlanmasını kolaylaştırır.

Devlet, bitkisel ve hayvansal ürünlerin değerlendirilmesi ve gerçek değerlerinin üreticinin eline geçmesi için gereken tedbirleri alır.”

Mera Kanunu’nun 4. maddesinin birinci fıkrası; *“Mera, yaylak ve kışlakların kullanma hakkı bir veya birden çok köy veya belediyeye aittir. Bu yerler Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır.”* hükmünü, üçüncü fıkrası; *“Mera, yaylak ve kışlaklar; özel mülkiyete geçirilemez, amacı dışında kullanılamaz, zaman aşımı uygulanamaz, sınırları*

²³⁷ Halil CİN, *Türk Hukukunda Mer’a, Yaylak ve Kışlak*, Turhan Kitabevi, 2. Baskı, Ankara, 1980, s.37.

²³⁸ Kevser ASLAN, *Kamu Mallarından Meranın Hukuki Niteliği ve Mera Davaları*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İnönü Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Malatya, 2024, s.21.

daraltılamaz. Ancak, kullanım hakkı kiralanabilir. Kiralama ilkeleri yönetmelikle belirlenir.” hükmünü içermektedir.

Mera, yaylak ve kışlaklar orta malı niteliğinde olup doğası gereği yahut örf ve âdet veya mevcut bir tahsis kararı gereği kamunun fiilen kullandığı ve yararlandığı mallardır.²³⁹ Bu alanların özel mülkiyete konu olamayacağı hem Mera Kanunu’nda hem de Kadastro Kanunu’nda²⁴⁰ düzenlenmiştir. Mera Kanunu’nun 14. maddesinde tahsis amacı değiştirilmedikçe mera, yaylak ve kışlaktan kanunda gösterilenden başka şekilde yararlanılamayacağı belirtilmiştir.²⁴¹ Meralardan amacı dışında faydalanılmasına, üzerine

²³⁹ ONAR, *İdare Hukukunun Umumi Esasları Cilt II, op.cit.,s.1314.*

²⁴⁰ Kadastro Kanunu m.16/1-B; “Mera, yaylak, kışlak, otlak, harman ve panayır yerleri gibi paralı veya parasız kamunun yararlanmasına tahsis edildiği veya kamunun kadimden beri yararlandığı belgelerle veya bilirkişi veya tanık beyanı ile ispat edilen orta malı taşınmaz mallar sınırlandırılır, parsel numarası verilerek yüzölçümü hesaplanır ve bu gibi taşınmaz mallar özel siciline yazılır.Bu sınırlandırma tescil mahiyetinde olmadığı gibi bu suretle belirlenen taşınmaz mallar, özel kanunlarında yazılı hükümler saklı kalmak kaydıyla özel mülkiyete konu teşkil etmezler.Yol, meydan, köprü gibi orta malları ise haritasında gösterilmekle yetinilir.”

²⁴¹ Mera Kanunu m.14: “Tahsis amacı değiştirilmedikçe mera, yaylak ve kışlaktan bu Kanunda gösterilenden başka şekilde yararlanılamaz. Ancak, bu Kanuna veya daha önceki kanunlara göre mera, yaylak ve kışlak olarak tahsis edilmiş olan veya kadimden beri bu amaçla kullanılan arazilerden; a) Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığının talebi üzerine, 3213 sayılı Maden Kanunu ve 6326 sayılı Petrol Kanunu ile 3/6/2007 tarihli ve 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu hükümlerine göre, arama faaliyetleri sonunda rezervi belirlenen maden ve petrol faaliyeti ile jeotermal kaynak ve doğal mineralli sular için zaruri olan,3 b) Kültür ve Turizm Bakanlığının talebi üzerine, turizm yatırımları için zaruri olan, c) Kamu yatırımları yapılması için gerekli bulunan, d) (Değişik: 3/7/2005 - 5403/27 md.) Köy yerleşim yeri ile uygulama imar plânı veya uygulama plânlarına ilave imar plânlarının hazırlanması, toprak muhafazası, gen kaynaklarının korunması, millî park ve muhafaza ormanı kurulması, doğal, tarihî ve kültürel varlıkların korunması, sel kontrolü, akarsular ve kaynakların düzenlenmesi, bu kaynaklarda yapılması gereken su ürünleri üretimi ve termale dayalı tarımsal üretim faaliyetleri için ihtiyaç duyulan, e) 442 sayılı Köy Kanununun 13 ve 14 üncü maddeleri kapsamında kullanılmak üzere ihtiyaç duyulan, f) Ülke güvenliği ve olağanüstü hal durumlarında ihtiyaç duyulan, g) Doğal afet bölgelerinde yerleşim yeri için ihtiyaç duyulan, ğ) (Ek: 26/3/2008-5751/3 md.; Değişik: 9/7/2008-5784/26 md.) Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunun talebi üzerine, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu, 4646 sayılı Doğal Gaz Piyasası Kanunu ve 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu hükümlerine göre, petrol iletim faaliyetleri ile elektrik ve doğal gaz piyasası faaliyetleri için gerekli bulunan, h) (Ek: 26/3/2008-5751/3 md.) Jeotermal kaynaklı teknolojik seralar için ihtiyaç duyulan, ı) (Ek: 10/9/2014-6552/112 md.) Cumhurbaşkanınca kentsel dönüşüm ve

bina yapılmasına, bağ-bahçeye dönüştürülmesine izin verilmemiştir. Nitekim bu şekilde bir kullanım halkın ortak kullanımı amacını ortadan kaldıracak niteliktedir.²⁴²

Meralarda istisnai haller dışında bina yapımı yasaklanmıştır. Mera Kanunu'nun "İnşaat Yasağı" başlıklı 20. Maddesinde yer alan düzenleme şu şekildedir:

"Yaylak ve kışlaklarda, 442 sayılı Köy Kanununda öngörülen inşaatlar ile valiliklerden izin alınmak suretiyle imar mevzuatına göre yapılacak kullanma amacına uygun mandıra, suluk, sundurma ve süreklilik göstermeyen barınak ve ağıllar ile Turizm Bakanlığının talebi üzerine turizme açılması uygun görülen bölgelerde ahşap yapılar dışında, ev, ahır ve benzeri inşaatlar yapılamaz."

gelişim proje alanı olarak ilan edilen,45 i) (Ek: 28/11/2017-7061/53 md.) 9/1/2002 tarihli ve 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu kapsamında ilan edilen endüstri bölgeleri, 26/6/2001 tarihli ve 4691 sayılı Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu kapsamında ilan edilen teknoloji geliştirme bölgeleri, 12/4/2000 tarihli ve 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu kapsamında kurulan organize sanayi bölgeleri ve 6/6/1985 tarihli ve 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu kapsamında kurulan serbest bölgeler için kuruluş ve genişleme aşamalarında ihtiyaç duyulan, j) (Ek: 15/2/2018-7099/11 md.) 16/6/2005 tarihli ve 5369 sayılı Evrensel Hizmet Kanunu kapsamında Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığınca kurdurulacak veya 5/11/2008 tarihli ve 5809 sayılı Elektronik Haberleşme Kanunu kapsamında yetkilendirilmiş işletmeciler tarafından kurulacak veya kurdurulacak elektronik haberleşme altyapıları için ihtiyaç duyulan, Yerlerin, ilgili müdürlüğün talebi, komisyonun ve defterdarlığın uygun görüşü üzerine, valilikçe tahsis amacı değiştirilebilir ve söz konusu yerlerin tescilleri Hazine adına, vakıf meralarının tescilleri ise vakıf adına yaptırılır. (Değişik ikinci fıkra: 9/7/2008-5784/26 md.) Bu madde kapsamında başvuruda bulunan kamu kurumları ile işletmeciler, faaliyetlerini çevreye ve kalan mera alanlarına zarar vermeyecek şekilde yürütmek ve kendilerine tahsis edilen yerleri tahsis süresi bitiminde eski vasfına getirmekle yükümlüdürler. Bu yerler, tahsis süresi bitiminde özel sicile kaydedilir. Komisyon gerektiğinde; 3083 sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanununun uygulanmasını Bakanlıktan talep edebilir ve köy veya belediyelerde toplulaştırma projeleri uygulatabilir. (Değişik dördüncü fıkra: 26/3/2008-5751/3 md.) Durumu ve sınıfı çok iyi veya iyi olan mera, yaylak ve kışlaklarda birinci fıkranın (a), (f), (g), (ğ) ve (h) bentleri hariç, tahsis amacı değişikliği yapılamaz."

²⁴² ASLAN, *op.cit.*, s.26.

İmar Kanunu'nun "İstisnalar" başlıklı 4. maddesi gereği özel kanunla düzenlenen alanlarda, İmar Kanunu'nun özel kanun hükümlerine aykırı olmayan hükümleri uygulanabilecektir. Mera Kanunu hükümleri gereği mera, yaylak ve kışlak alanları tahsis amacı değiştirilmedikçe başka bir amaç için kullanılamaz ve özel mülkiyete konu olamaz. Bu durumda bu alandaki bir yapı için alınan Yapı Kayıt Belgesini geçersiz kabul etmek gerekir. Nitekim Yapı Kayıt Belgesi tek başına mülkiyet hakkı bahşeden bir belge olmamakla birlikte, konusunu oluşturan yapıya hukukilik kazandırmaktadır. Bu durum mera, yaylak ve kışlak alanlarının kullanım amacı dışında kullanılması anlamına gelmektedir.

Şu hususu da belirtmek gerekir ki; Mera Kanunu'nun 14. maddesinde yer alan hallerde valilikçe tahsis amacı değiştirilebilmektedir. Böyle bir durumda zaten meranın hazine adına tescili yapılacağından bu alanlarda yer alan Yapı Kayıt Belgelerini geçerli kabul etmek gerekir. Yine yaylak ve kışlaklarda 442 sayılı Köy Kanunu'nda öngörülen inşaatlar ile valiliklerden izin alınmak suretiyle imar mevzuatına göre yapılacak kullanma amacına uygun mandıra, suluk, sundurma ve süreklilik göstermeyen barınak ve ağıllar ile Turizm Bakanlığının talebi üzerine turizme açılması uygun görülen bölgelerde ahşap yapılar yapılabilmektedir (Mera Kanunu m.20). O halde kanunda istisnai olarak inşaat izni verilen hallerde bu izinler varsa yine bu alanda alınan Yapı Kayıt Belgelerini geçerli kabul etmek gerekir.

Ayrıca belirtmek gerekir ki; mera alanında inşa edilen yapıya ilişkin iptale konu olmamış yani geçerliliğini koruyan bir Yapı Kayıt Belgesi bulunması bu yapı hakkında Mera Kanunu yahut diğer özel kanunların uygulanmasına engel teşkil etmeyecektir. Bu konuyla ilgili ÇŞİDB'nin görüşü de bu yöndedir. Örneğin Mera Kanunu 26. maddesi hükmü gereği mera, yaylak ve kışlaklardan yararlananlar her yıl mera komisyonunca belirlenecek bir ücreti ödemekle yükümlüdür. Yapı Kayıt Belgesi alınmış olması bu ücretin tahsilini engellemeyecektir. Yine Mera alanında kalan bir yapı hakkında 3091

sayılı “Taşınmaz Mal Zilyedliğine Yapılan Tecavüzlerin Önlenmesi Hakkında Kanun”²⁴³ hükümleri gereği tecavüz ve müdahalenin önlenmesi hakkında valilik veya kaymakamlık tarafından karar alınabilir. Yine bu yapı hakkında 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu 75. maddesi²⁴⁴ hükümleri gereği ecrimisil talep edilmesi veya bulunduğu yer mülkiye amirince yapının tahliyesi söz konusu olabilir. Yapı Kayıt Belgesinin varlığı tüm bu uygulamaların hiçbirini engellememektedir. Yapı Kayıt Belgesi sadece İmar Kanunu kapsamında alınan yıkım ve para cezası işlemlerini durdurmaktadır.

Bölge idare mahkemesi tarafından da onanan Kayseri 1. İdare Mahkemesi’nin konuyla ilgili kararında Yapı Kayıt Belgesi alınan merada alanında yer alan bir yapı için tecavüzün men’i kararı alınabileceği belirtilmiştir.²⁴⁵

²⁴³ 3091 Sayılı Kanun m.1: “Bu Kanun; gerçek veya tüzelkişilerin zilyed bulunduğu taşınmaz mallarla kamu idareleri, kamu kurumları ve kuruluşları veya bunlar tarafından idare olunan veya Devlete ait veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlere veya menfaati umuma ait olan taşınmaz mallara yapılan tecavüz veya müdahalelerin, idari makamlar tarafından önlenmesi suretiyle tasarrufa ilişkin güvenliği ve kamu düzenini sağlar.”

²⁴⁴ 2886 Sayılı Kanun m.75/1: “Devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmaz malları, özel bütçeli idarelerin mülkiyetinde bulunan taşınmaz mallar ve Vakıflar Genel Müdürlüğü ile idare ve temsil ettiği mazbut vakıflara ait taşınmaz malların, gerçek ve tüzelkişilerce işgali üzerine, füzuli şagilden, bu Kanunun 9 uncu maddesindeki yerlerden sorulmak suretiyle, idareden taşınmaz ve değerlendirme konusunda işin ehli veya uzmanı üç kişiden oluşan komisyonca tespit tarihinden geriye doğru beş yılı geçmemek üzere tespit ve takdir edilecek ecrimisil istenir. Ecrimisil talep edilebilmesi için, idarelerin işgalden dolayı bir zarara uğramış olması gerekmez ve füzuli şagilin kusuru aranmaz.”

m.75/4: “İşgal edilen taşınmaz mal, idarenin talebi üzerine, bulunduğu yer mülkiye amirince en geç 15 gün içinde tahliye ettirilerek, idareye teslim edilir.”

²⁴⁵ Kararının ilgili kısmı şu şekildedir: “davacı tarafından söz konusu mera parseli üzerindeki yapı için (ev ve kömürlük) 06/07/2018 tarihli yapı kayıt belgesi alındığı, bu nedenle tecavüzün men’i kararı verilemeyeceği ileri sürülmekte ise de; 3194 sayılı Kanunun 4. maddesine göre, 3194 sayılı Kanunun, özel kanunlar ile belirlenen yerlerde ancak bu özel kanunlara aykırı olmayan hükümlerinin uygulanabileceği yani öncelikle özel kanunların uygulanacağı belirtildiğinden, tecavüz edilen yer mera parseli olduğu için dava konusu olayda, özel kanun olan 4342 sayılı Mera Kanununun uygulanacağının açık olduğu, Mera Kanununun 14. ve 20. maddelerinde, meraların özel mülkiyete geçirilemeyeceği ve üzerinde ev, ahır ve benzeri inşaatlar yapılamayacağı belirtildiğinden...”Ankara BİM 9. İDD: 2019/593, K.2019/636, T.13/06/2019 lexpera.com.tr (ET:26/04/2025).

Başka bir uyuşmazlıkta benzer şekilde; mera alanında kalan yapının İmar Barışından yararlandırılmaması talebiyle yapılan başvurunun reddine dair idare işleminin iptali talebiyle açılan davada Trabzon İdare Mahkemesince; Mera Kanunu'ndaki meraların özel mülkiyete konu olamayacağı ve amacı dışında kullanılamayacağına ilişkin açık hüküm sebebiyle davalı idarenin işlemi hukuka aykırı bulunmuştur.²⁴⁶

İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi ve Usul ve Esaslar'da Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek alanlar arasında mera, yayla gibi alanlar sayılmadığından bu alanlarda kalan yapılar için de Yapı Kayıt Belgesi başvuruları yapılmıştır. Yapı Kayıt Belgesi alan kişilerde bu belgenin, belgeye konu yapıyla ilgili olarak mutlak bir koruma sağladığı düşüncesi oluşmaktadır. Ancak İmar Kanunu 4. maddesi gereği özel kanunlarla İmar Kanunu'nun çatıştığı durumlarda özel kanun hükümleri uygulama bulacaktır. Bunun

²⁴⁶ Kararın ilgili kısmı şu şekildedir; “her ne kadar kanuni düzenleme çerçevesinde öngörülen usul ve esaslarda yapı kayıt belgesi verilemeyecek yapılar sayma yoluyla belirtilmişse de, 4342 sayılı Mera Kanunu'nun 4. maddesinde, meraların özel mülkiyete konu olamayacağı ve amacı dışında kullanılamayacağına ilişkin açık hüküm bulunduğu dikkate alındığında, davalı idare tarafından düzenlenen dava konusu yapı kayıt belgelerinde ve müdahillerin imar barışından yararlandırılmaması talebiyle davacı tarafından yapılan 27.09.2018 tarihli başvurunun reddine dair 09.10.2018 tarih ve E.10050 sayılı işlemde hukuka uyarlık bulunmadığı” Samsun BİM 2.İDD: E.2019/894, K.2020/208, T.19/02/2020 lexpera.com.tr (ET:06/03/2025). Bu karar Samsun Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi'nce onansa da kararda yer alan karşı oy Bakanlığın bu konudaki görüşüyle benzer yöndedir karşı oyun ilgili kısmı şu şekildedir: “Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki kıyılar, meralar, ormanlar vb. alanların niteliği gereği özel mülkiyete konu edilmesine olanak bulunmamakla birlikte, bu taşınmazların ecrimisil ödenmek suretiyle kullanılması yasal olarak olanaklıdır. Kanunda bu yerlerdeki taşınmazlara ilişkin bir düzenleme yapılmamış olmakla birlikte, hangi yapıların yapı kayıt belgesine konu edilemeyeceğine ilişkin açık düzenlemenin bulunması ve bu alanlar arasında devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların yer almaması nedeniyle, kural olarak devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlere yapılan yapıların yapı kayıt belgesine konu edilebileceğinin kabulü gerekmektedir.

Kanunların birbirleri ile aykırı hükümler içerdiğinden bahsedebilmek için bir Kanun ile yasaklanan hususun diğer bir Kanun ile serbest bırakılması yada tersi durumun gerçekleşmesinin gerekeceği, Mera Kanunu ile getirilen kuralın mera yaylak ve kışlakların özel mülkiyete konu edilememesi, sınırlarının daraltılamaması ve amacı dışında kullanılamamasına yönelik olduğu, 3194 sayılı Kanun'un Geçici 16.maddesinin ise meraların bu vasıflarını ortadan kaldırıcı herhangi bir hüküm içermemesi nedeniyle Kanunlar arasında aykırılıktan bahsetmeye olanak bulunmadığı kuşkusuzdur.”

gereği olarak özellikle Karadeniz Bölgesindeki yaylalarda Yapı Kayıt Belgesine rağmen belgeye konu yapılar hakkında işlem yapıldığını, yıkım kararları alındığını görmekteyiz.²⁴⁷

Yapı Kayıt Belgesinin sağlamış olduğu haklardan birisinin de yapıya elektrik, su ve doğalgaz aboneliği verilmesi olduğunu birinci bölümde zikretmiştik. Orman ve mera gibi özel kanun kapsamında kalan alanlardaki Yapı Kayıt Belgesine konu yapılara elektrik aboneliği verilmesi yönündeki Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. ve Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı işleminin iptali için Ziraat Mühendisleri Odası tarafından açılan davada; Danıştay 13. Dairesi dava konusu işlemlerin iptaline karar vermiştir. Danıştay söz konusu kararında orman ve mera gibi özel kanunlar kapsamında kalan ve yapılaşma yasağı bulunan alanlarda yer alan yapılar bakımından, İmar Kanunu'nun 4. maddesi uyarınca özel kanunlara aykırı olduğu anlaşılan geçici 16. maddesinin uygulanmaması gerektiğini, bu alanlarda bulunan yapılar için Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiş, olsa bile ilgili yapıların bu belgenin sağladığı haklardan yararlandırılmaması gerektiğini belirtmiştir. Danıştay, kararında orman ve mera alanlarında Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyeceğini, düzenlenmişse de bunun bir hak bahşetmeyeceğini ortaya koymuştur.²⁴⁸

²⁴⁷ Bu konuda Dereli Kaymakamlığının internet sitesinde yer alan 16/05/2020 tarihli duyuruda yaylalardaki kaçak yapılaşmaya müsaade edilmeyeceği belirtilerek 775 sayılı Kanun gereği yıkım işlemlerine devam edileceği belirtilmiştir. Duyuru metninde şu ifadeler yer almıştır; *“bazı vatandaşlarımızca imar barışı kapsamında alınan yapı kayıt belgelerine istinaden kaçak yapılar yapıldığı görülmekte ve bunu kendilerinde hak olarak gördükleri verdikleri dilekçelerden anlaşılmaktadır. Ancak, 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesi yayla ve mera alanlarını kapsamamakta, dolayısıyla kaçak yapıya izin vermemektedir.”*Bkz. <http://www.dereli.gov.tr/yayla-ve-mera-alanlarimizda-kaçak-bina-ve-cevirge-yikimina-devam-edilmektedir> (ET:03/03/2025).

²⁴⁸ D.13.D: E.2022/3763, K.2024/2294, T.21/05/2024, <https://karararama.danistay.gov.tr/> (ET:06/03/2025).

(3) Kıyılar

Kıyı, doğal çevreyi oluşturan fiziksel ve canlı öğelerin kesişim noktası olup, aynı zamanda çok çeşitli insan faaliyetlerinin de yoğunlaştığı bir alandır. Kıyı Kanunu'na göre kıyı; *“kıyı çizgisi ile kıyı kenar çizgisi arasındaki alan”* olarak ifade edilmiştir. Yine aynı kanuna göre kıyı çizgisi; *“deniz, tabii ve sunî göl ve akarsularda, taşkın durumları dışında, suyun karaya değdiği noktaların birleşmesinden oluşan çizgi”*, kıyı kenar çizgisi ise; *“deniz, tabii ve sunî göl ve akarsularda, kıyı çizgisinden sonraki kara yönünde su hareketlerinin oluşturduğu kumluk, çakıllık, kayalık, taşlık, sazlık, bataklık ve benzeri alanların doğal sınırı”* olarak tanımlanmıştır (Kıyı Kanunu m.4). Anayasa Mahkemesi bir kararında kıyıyı şu şekilde tanımlamıştır:

“Kıyı; deniz, göl, akarsu gibi her türlü doğal su kütlelerini çevreleyen kara parçası anlamına gelmektedir. Doğal olarak uzunlamasına ve derinlemesine iki boyutu içermektedir. Bu kara parçası, deniz ve göllerde, taşkın durumlar dışında suların kara yönünde en çok ilerlediği anda belirlediği kıyı çizgisi ile, bu çizginin devamında kıyı hareketlerinin oluşturduğu kumluk, çakıllık, taşlık, kayalık, sazlık, bataklık kesimin kara yönünden doğal sınır çizgisi, başka bir deyişle kültür arazisinin başladığı çizgi arasında kalan alandır.”²⁴⁹

Kıyılar; yerleşim yerleri, sanayi tesisleri, limanlar, dinlenme ve turizm bölgeleri, balıkçılık faaliyetleri ile su ürünleri üretim alanları, deniz kaynaklarının kullanımı, kum madenciliği ve tarımsal plantasyonlar gibi çok sayıda ekonomik ve sosyal faaliyetin yoğunlaştığı bölgelerdir.²⁵⁰ Kıyılar ayrıca dinlenme için önemli yerlerdir. Kıyının bu

²⁴⁹ AYM: E.1990/23, K.1991/29, T.18/09/1991 (RG: T.23/01/1992, S.21120).

²⁵⁰ Ruşen KELEŞ / Can HAMAMCI, Çevrebilim, İmge Kitabevi, Ankara, 1997s. 108.

özellikleri birlikte değerlendirildiğinde, kıyının çok yönlü bir doğal kaynak olduğu görülmektedir. Miktarının artırılabilmesi sebebiyle de kıyı kıt bir kaynak konumundadır.²⁵¹

Anayasa'nın 43. maddesinde kıyılardan yararlanmanın genel çerçevesi çizilmiştir.²⁵² Deniz, göl ve akarsu kıyıları ile deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeridinden yararlanmanın temel şartı “kamu yararı” olarak belirlenmiştir. Deniz kıyıları ile Anayasa'nın 43. maddesine göre ayrıca kıyıları çevreleyen sahil şeritlerinde de yararlanmanın temel şartı olarak “kamu yararı” ön plana çıkarılmıştır.²⁵³ Kıyıların herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açık olduğu, kıyılardan yararlanmadan kamu yararının gözetileceği hususları Kıyı Kanunu'nda da açıkça düzenlenmiştir. Kıyılardan herkesin serbestçe yararlanabilmesi için kıyıda birtakım yapı yasakları getirilmiştir. Kıyı Kanunu'nun 5. maddesi şu şekildedir:

“Sahil şeritlerinde yapılacak yapılar kıyı kenar çizgisine en fazla 50 metre yaklaşabilir.

²⁵¹ Erden KUNTALP, *Deniz Kıyılarının Hukuksal Düzeni*, Maya Matbaacılık, 1.Basım, Ankara ,1981, s. 147; Esra ŞAHİN, *Kıyılardan Yararlanma*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuk Bilim Dalı, İstanbul, 2010, s.1.

²⁵² Anayasa m.43: “Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır.

Deniz, göl ve akarsu kıyılarıyla, deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir.

Kıyılarla sahil şeritlerinin, kullanılış amaçlarına göre derinliği ve kişilerin bu yerlerden yararlanma imkan ve şartları kanunla düzenlenir.”

²⁵³ Haluk SARUHAN, *Türk Hukukunda Kıyıların Hukuksal Statüsü ve Kıyılardan Yararlanma Hakkı*, Adalet Yayınevi, Birinci Baskı, Ankara, 2021, s.92.

Yaklaşma mesafesi ve kıyı kenar çizgisi arasında kalan alanlar, ancak yaya yolu, gezinti, dinlenme, seyir ve rekreatif amaçla kullanılmak üzere düzenlenebilir.

Sahil şeritlerinin derinliği, 4 üncü maddede belirtilen mesafeden az olmamak üzere, sahil şeridindeki ve sahil şeridi gerisindeki kullanımlar ve doğal eşikler de dikkate alınarak belirlenir.

Taşıt yolları, sahil şeridinin kara yönünde yapı yaklaşma sınırı gerisinde kalan alanda düzenlenebilir.”

Yine Kanunun “Kıyının Korunması, Yapı Yasağı, Kıyı ve Su Alanlarında Yapılacak Yapılar” başlıklı 6. maddesinde yer alan düzenleme şöyledir:

“Kıyı, herkesin eşitlik ve serbestlikle yararlanmasına açık olup, buralarda hiçbir yapı yapılamaz; duvar, çit, parmaklık, telörgü, hendek, kazık ve benzeri engeller oluşturulamaz.

Kıyılarda, kıyıyı değiştirecek boyutta kazı yapılamaz; kum, çakıl vesaire alınamaz veya çekilemez.

Kıyılara moloz, toprak, curuf, çöp gibi kirletici etkisi olan atık ve artıklar dökülemez.”

Kıyılarda imar planı kararıyla yapılabilecek yapılar kanunun 6. maddesinin devamında²⁵⁴ ve “Doldurma ve Kurutma Yoluyla Arazi Kazanma ve Bu Araziler Üzerinde Yapılabilecek Yapılar” başlıklı 7. maddesinde²⁵⁵ düzenlenmiştir.

²⁵⁴ “Kıyıda imar planı kararı ile;

a) İskele, liman, barınak, yanaşma yeri, rıhtım, dalgakıran, köprü, menfez, istinat duvarı, fener, çekek yeri, kayıkthane, tuzla, dalyan, tasfiye ve pompaj istasyonları gibi, kıyının kamu yararına kullanımı ve kıyıyı korumak amacına yönelik alt yapı ve tesisler, Sahil Güvenlik Komutanlığının faaliyetlerinin özelliği gereği kıyıdan başka yerde yapılması mümkün olmayan Sahil Güvenlik Komutanlığı bağlısı gemi/bot karakolları ve destek birimi binaları,^[4]

b) Faaliyetlerinin özellikleri gereği kıyıdan başka yerde yapılmaları mümkün olmayan tersane, gemi söküm yeri ve su ürünlerini üretim ve yetiştirme tesisleri gibi, özelliği olan yapı ve tesisler,

c) (Ek: 3/7/2005-5398/13 md.) Organize turlar ile seyahat eden kişilerin taşındığı yolcu gemilerinin (krvaziyer gemilerin) bağlandığı, günün teknolojisine uygun yolcu gemisine hizmet vermek amacıyla liman hizmetlerinin (elektrik, jeneratör, su, telefon, internet ve benzeri teknik bağlantı noktaları ve hatlarının) sağlandığı, yolcularla ilgili gümrüklü alan hizmetlerinin görüldüğü, ülke tanıtımı ve imajını üst seviyeye çıkaracak turizm amaçlı (yeme-içme tesisleri, alışveriş merkezleri, haberleşme ve ulaştırmaya yönelik üniteler, danışma, enformasyon ve banka hizmetleri, konaklama üniteleri, ofis binalar) fonksiyonlara sahip olup, krvaziyer gemilerin yanaşmasına ve yolcuları indirmeye müsait deniz yapıları ve yan tesislerinin yer aldığı krvaziyer ve yat limanları,

d) (Ek: 31/7/2008-5801/3 md.) Uluslararası spor otoritelerinin, Türkiye’de spor faaliyetlerinin düzenleneceğine dair kararı gereğince Gençlik ve Spor Genel Müdürlüğünün bağlı olduğu spordan sorumlu Bakanlığın izni doğrultusunda, 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun (I) sayılı Cetvelinde düzenlenen genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri, aynı Kanunun (II) sayılı Cetvelinde düzenlenen özel bütçeli idareler, belediyeler ile il özel idareleri tarafından her türlü spor aktiviteleri ve organizasyonların yapılmasına/yaptırılmasına yönelik spor tesisleri ve zorunluluk arz eden durumlarda bunların tamamlayıcı konaklama tesisleri,

e) (Ek: 18/6/2017-7033/33 md.) Trabzon, Rize ve Zonguldak illerinde 24/5/1933 tarihli ve 2219 sayılı Hususi Hastaneler Kanunu kapsamında kalan sağlık tesisleri hariç olmak üzere, Cumhurbaşkanınca alınacak kamu yararı kararı doğrultusunda kurulacak sağlık tesisleri ve alternatif alan bulunmaması durumunda 9/1/2002 tarihli ve 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanununa göre kurulan, işletilen ve mevcut en iyi teknikleri kullanan endüstri bölgeleri,^{[5][6]}

f) (Ek: 29/11/2018-7153/18 md.) Enerji iletim hatları,

g) (Ek:14/2/2020-7221/21 md.) Millet bahçeleri,

Yapılabilir.”

Hem Anayasa hükümleri hem de K1yı Kanunu hükümleriyle statüsü belirlenen kıyılarda yer alan yapılar için alınan Yapı Kayıt Belgelerinin geçerliliği tartışmalıdır. ÇŞİDB'nin yukarıda bahsettiğimiz görüşüne göre bu alanlarda alınan Yapı Kayıt Belgesi geçerli kabul edilmektedir. Ancak bu durumun özel kanunun uygulanmasına engel teşkil etmeyeceği de belirtilmiştir.

K1yılar hem Anayasa'da hem de özel kanunla düzenlenen alanlardır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun "istisnalar" başlıklı 4. maddesinde; "...özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır." denilmektedir. K1yılar 3621 sayılı K1yı Kanunu ile özel olarak düzenlenmiş alanlardır. Bu durumda K1yı Kanunu ile İmar Kanunu'nun hükümlerinin çatışması halinde K1yı Kanunu hükümleri uygulama bulacaktır. Buna göre Yapı Kayıt Belgesine konu yapının bulunduğu alan K1yı Kanunu gereği yapılaşma yasağı olan bir alan ise bu durumda Yapı Kayıt Belgesinin geçersiz kabul edilmesi gerekmektedir. Belgeye konu yapı K1yı Kanunu gereği yapı yasağı olmayan alanlarda kalan, kıyıda yapılabilecek yapılardan ise Yapı Kayıt Belgesini geçerli kabul etmek gerekir.

²⁵⁵ "Kamu yararının gerektirdiği hallerde, uygulama imar planı kararı ile deniz, göl ve akarsularda ekolojik özellikler dikkate alınarak doldurma ve kurutma suretiyle arazi elde edilebilir.

(Değişik fıkra: 18/6/2017-7033/34 md.) Bu gibi yerlerde doldurma veya kurutmayı yapacak ilgili idarenin valiliğe iletilen teklifi, valilik görüşü ile birlikte Çevre ve Şehircilik Bakanlığına gönderilir. Bakanlık, konusuna göre ilgili kuruluşların görüşünü de almak suretiyle teklifi inceler. Uygun bulunması halinde ilgili idare tarafından uygulama imar planı hazırlanır. Bu yerler için yapılacak planlar hakkında 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri uygulanır. Ancak bu planlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından; 12/3/1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında kalan alanlardaki planlar, anılan Kanunun 7 nci maddesine göre ve 4737 sayılı Kanun kapsamında kalan alanlardaki planlar ise anılan Kanunun 4/A, 4/C ve 4/Ç maddelerine göre tasdik edilir. Doldurma ve kurutma işlemleri yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre yapılır. Bu araziler Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır, özel mülkiyet konusu olamaz.

Bu alanlar üzerinde 6 ncı maddede belirtilen yapılar ile yol, açık otopark, park, yeşil alan ve çocuk bahçeleri gibi teknik ve sosyal altyapı alanları düzenlenebilir."

Kıyıda yapı yasağı bulunan alanda kalan Yapı Kayıt Belgesinin iptal edilmesi gerektiği yönündeki Bursa Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi'nce onanan Sakarya 2. İdare Mahkemesi kararında Kıyı Kanunu'nun özel kanun niteliğinde olduğu ve Kıyı Kanunu uyarınca belirlenen ve yapı yasağı bulunan alanlarda İmar Kanunu geçici 16. madde hükümlerinin uygulanamayacağı belirtilmiştir.²⁵⁶

Başka bir uyuşmazlıkta kıyıda kalan bir yapıyla ilgili alınan Yapı Kayıt Belgesinin iptali talebiyle belediye tarafından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne yapılan başvurunun, İl Müdürlüğü tarafından reddedilmesi üzerine açılan davada; Sakarya 2. İdare Mahkemesi'nce, yapının yapılaşma yasağı düzenlenen kıyıda kaldığından bahisle Yapı Kayıt Belgesinin iptal edilmesi gerektiği gerekçesiyle İl Müdürlüğü işleminin iptaline karar verilmiştir. Bu karara karşı istinaf kanun yoluna gidilmesi üzerine Bursa Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi Kıyı Kanunu ek

²⁵⁶ Kararının ilgili kısmı şu şekildedir: “yapı kayıt belgesine konu yapının bulunduğu parselin bir kısmının kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında, bir kısmının ilk 50 metrelik sahil bandında, bir kısmının da ikinci 50 metrelik sahil bandında kaldığının ve hali hazır harita üzerinde bulunan Kıyı Çizgisine mesafesinin yaklaşık 10-15 metre, Kıyı Kenar Çizgisine ise yaklaşık 0 metre olduğunun anlaşıldığı ve bu konuda taraflar arasında ihtilafın bulunmadığı, bu hali ile yapının 7143 sayılı Kanun'da belirlenen yapılaşma yasağına aykırı olduğu açıktır.

3194 sayılı İmar Kanununun 7143 sayılı Kanunla eklenen geçici 16'ncı maddesi uyarınca düzenlenen "yapı kayıt belgesi"nin sağladığı haklar ile 3621 sayılı Yasa kapsamında bulunan alanlar için yasa koyucu tarafından özel kanun hükümleri ile getirilen hukuki rejim karşılaştırıldığında; İmar Kanununa eklenen geçici 16. maddenin, aynı Kanunun 4. maddesinin 1. fıkrasında yer alan hüküm gereği özel Kanun olan 3621 sayılı Kıyı Kanununa aykırı hükümler içerdiği, bununla birlikte söz konusu geçici maddede özel kanunlara tabi yapıların da ilgili imar barışı kapsamında kaydedilmesini öngören bir düzenlemeye yer verilmediği, bu haliyle Kıyı Kanunu uyarınca belirlenen ve yapı yasağı bulunan alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 7143 sayılı Kanunla eklenen geçici 16'ncı maddesi hükümlerinin uygulanma kabiliyeti bulunmadığı sonucuna ulaşılmaktadır. Böyle bir yorum aynı zamanda yukarıda hükmüne yer verilen Anayasa'nın 43'üncü maddesinde yer alan kıyıların korunması ve kamu yararına uygun kullanılması amacına da uygun düşmektedir” Sakarya 2. İM: E.2022/1001, K.2023/832, T.23/06/2023; Bursa BİM 5. İDD: 2023/316, K.2023/165, T.07/12/2023 (kararlar yayımlanmamıştır).

m.³²⁵⁷ gereği korunacağı düzenlenen bir alanda kalan yapı için alınan Yapı Kayıt Belgesinin İmar Barışı hükümlerinden yararlanacağını belirterek, Yapı Kayıt Belgesinin iptali isteminin reddine ilişkin İl Müdürlüğü işlemini hukuka uygun bularak davanın reddine karar vermiştir.²⁵⁸

Bursa Bölge İdare Mahkemesi Yapı Kayıt Belgesini geçerli kabul ettiği bu kararında da yine uyuşmazlığa İmar Kanunu karşısında özel kanun statüsünde bulunan Kıyı Kanunu hükümlerini uygulamıştır. Kıyı Kanunu tarafından sağlanan koruma sebebiyle Yapı Kayıt Belgesi geçerli kabul edilmiştir.

Bu uyuşmazlıkta uygulama bulan Kıyı Kanunu ek madde 3'te 11/07/1992 tarihinden önce, yapıldığı tarihteki mevzuatına uygun olarak yapılan ve korunacağı belirtilen yapılarla ilgili olarak maddenin son fıkrasında; *"Bu yapılar, kat mülkiyeti tesis edilmemek ve herhangi bir müktesep hak teşkil etmemek ve mevcut kontur ve gabari*

²⁵⁷ Ek madde 3: *"11/7/1992 tarihinden önce yapıldığı tarihteki mevzuatına uygun olarak yapılan yapılardan;*

a) Büyükşehir belediye sınırları içinde köyden mahalleye dönüşen ve ilgili idaresince kırsal yerleşik alan kabul edilen yerleşme alanlarının sahil şeridinde kalan yapılar,

b) Belediye sınırları içinde olanlar dâhil köy statüsünü koruyan, köy yerleşme alanlarının sahil şeridinde kalan yapılar,

mevcut haliyle korunur.

Bu yapılar, kat mülkiyeti tesis edilmemek ve herhangi bir müktesep hak teşkil etmemek ve mevcut kontur ve gabari aşılmamak kaydı ile yöreye uygun cephe değişikliği ve onarımı ile can ve mal güvenliği için güçlendirme yapılarak kullanılabilir. Bu nitelikteki köy yerleşme alanlarının sahil şeridinde kalan kısımlarında yeni yapı yapılamaz."

²⁵⁸ Kararın ilgili kısmı şu şekildedir: *"3621 sayılı Kanunda sahil şeridinin yapılaşmaya yasaklı alanında bulunan ancak 11/07/1992 tarihinden önce inşa edilen yapıların mevcut haliyle korunacağını düzenlenmiş olması ve mevcut yapının 3621 sayılı Kanun'un Ek:3 maddesi hükmüne aykırı kısımları bulunup bulunmadığının tespit edilmemiş olması karşısında yapının, 3194 sayılı Kanunun Geçici 16'ncı maddesi hükmünün sağladığı hukuki korumadan faydalanmasına bu aşamada engel bulunmadığı sonucuna varıldığından, yapı kayıt belgesinin iptali isteminin reddine ilişkin işlemde bu haliyle hukuka aykırılık, dava konusu işlemin iptali yönünde verilen istinafa konu Mahkeme kararında ise hukuki isabet görülmemiştir."* Bursa BİM 5. İDD: E.2023/311 K.2024/366, T.22/03/2024 (karar yayımlanmamıştır).

aşılmamak kaydı ile yöreye uygun cephe değişikliği ve onarımı ile can ve mal güvenliği için güçlendirme yapılarak kullanılabilir.” düzenlemesi yer almaktadır. Görüldüğü üzere bu yapılarla ilgili kat mülkiyeti tesis edilmeyeceği düzenlenmiştir. Bu durumda Kıyı Kanunu’nun bu hükmü ile İmar Kanunu geçici m. 16’da yer alan; *“Yapı 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.”* hükmü de çelişmektedir.

Böyle bir durumda Kıyı Kanunu ek m.3 gereği korunan ve Yapı Kayıt Belgesi geçerli kabul edilen bir yapıyla ilgili özel kanun olduğu için Kıyı Kanunu hükümleri uygulanmalı ve tapuda kat mülkiyeti tesis edilmemelidir. Nitekim Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 2018/8 sayılı genelgesinde; *“Yapı Kayıt Belgesi alınan yapılarda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi işlemi yapılabilmesi için söz konusu yapıların tabi olduğu özel kanunlarda (6306 sayılı Kanun, Kıyı Kanunu, Mera Kanunu, Toprak Koruma Kanunu, Orman Kanunu, Doğal Sit, Arkeolojik Sit, Kentsel sit, Askeri Güvenlik Alanı vs.) cins değişikliği ve kat mülkiyeti işlemlerine izin veriliyor olması gerekmektedir.”* denilerek bu alanlarda özel kanun hükümlerinin izin vermemesi halinde işlem yapılmayacağı belirtilmiştir.

Özetleyecek olursak, kıyıda Kıyı Kanunu ve kıyı mevzuatı hükümlerinin izin verdiği yapılar için alınan Yapı Kayıt Belgeleri geçerli kabul edilmelidir. Kıyıda yapı yasağı bulunan, kıyı mevzuatına aykırılık teşkil eden yapılar için alınan belgeler geçersiz kabul edilmeli ve iptal edilmelidir.

(4) Tarım Alanları

Anayasa’nın 45. maddesinin birinci fıkrasında; *“Devlet, tarım arazileri ile çayır ve mer’aların amaç dışı kullanılmasını ve tahribini önlemek, tarımsal üretim planlaması*

ilkelerine uygun olarak bitkisel ve hayvansal üretimi artırmak maksadıyla, tarım ve hayvancılıkla uğraşanların işletme araç ve gereçlerinin ve diğer girdilerinin sağlanmasını kolaylaştırır.” hükmü yer almaktadır.

Tarım alanlarına ilişkin detaylı düzenlemeye 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nda yer verilmiştir. Kanunun amacı; *“toprağın korunması, geliştirilmesi, tarım arazilerinin sınıflandırılması, asgari tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazi büyüklüklerinin belirlenmesi ve bölünmelerinin önlenmesi, tarımsal arazi ve yeter gelirli tarımsal arazilerin çevre öncelikli sürdürülebilir kalkınma ilkesine uygun olarak planlı kullanımını sağlayacak usul ve esasları belirlemek”* şeklinde zikredilmiştir (5403 s. Kanun m.1).²⁵⁹

5403 sayılı Kanun’un “Arazi mülkiyet hakkının kullanım esası” başlıklı 4. Maddesi; *“Devletin hüküm ve tasarrufu altında ve Hazinesinin özel mülkiyetinde olan araziler ile kamu kurumlarına, gerçek ve tüzel kişilere ait olan arazilerin mülkiyet hakkı kullanılırken toprağın; bitkisel üretim fonksiyonu, endüstriyel, sosyo-ekonomik ve ekolojik işlevlerinin tamamen, kısmen veya geçici olarak engellenmemesi amacıyla araziye kullananlar, bu Kanunun öngördüğü tedbirleri almakla yükümlüdür.”* düzenlemesini içermektedir.

Kanunun 9 ila 12. maddeleri arasında toprağın korunması ve kayıplarının önlenmesi için arazi kullanım plânları, tarımsal amaçlı arazi kullanım plân ve projeleri ile toprak koruma projelerinin uygulamaya konulmasına ilişkin esaslar düzenlenmiştir.

Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımına ilişkin esaslar Kanun’un 13. maddesinde düzenlenmiştir. Maddenin birinci fıkrasına göre mutlak tarım arazileri, özel ürün

²⁵⁹ Tarım arazisi kanunda; *“Toprak, topografya ve iklimsel özellikleri tarımsal üretim için uygun olup, hâlihazırda tarımsal üretim yapılan veya yapılmaya uygun olan veya imar, ihya, ıslah edilerek tarımsal üretim yapılmaya uygun hale dönüştürülebilen araziler”* şeklinde tanımlanmıştır (m.3/1-d).

arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazilerinin tarımsal üretim amacı dışında kullanılamayacağı hüküm altına alınmakla birlikte alternatif alan bulunamaması ve Toprak Koruma Kurulunun uygun görmesi şartıyla bazı hallerde Bakanlık izniyle bu alanların amaç dışı kullanımına izin verilebileceği belirtilmiştir. Bu sayılan araziler dışında kalan tarım arazileri için valilik tarafından tarımsal amaçlı yapılara izin verilebileceği belirtilmiştir.²⁶⁰

²⁶⁰ m.13: “Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. Ancak, alternatif alan bulunmaması ve Kurulun uygun görmesi şartıyla;

a) Savunmaya yönelik stratejik ihtiyaçlar,

b) Doğal afet sonrası ortaya çıkan geçici yerleşim yeri ihtiyacı,

c) Petrol ve doğal gaz arama ve işletme faaliyetleri,

ç) İlgili bakanlık tarafından kamu yararı kararı alınmış madencilik faaliyetleri, d) Bakanlıklarca kamu yararı kararı alınmış plân ve yatırımlar,

e) (Ek: 31/1/2007-5578/3 md.) Kamu yararı gözetilerek yol altyapı ve üstyapısı faaliyetlerinde bulunacak yatırımlar,

f) (Ek: 26/3/2008-5751/1 md.) Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunun talebi üzerine 20/2/2001 tarihli ve 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu uyarınca yenilenebilir enerji kaynak alanlarının kullanımı ile ilgili yatırımları,

g) (Ek: 26/3/2008-5751/1 md.) Jeotermal kaynaklı teknolojik sera yatırımları, İçin bu arazilerin amaç dışı kullanım taleplerine, toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile Bakanlık tarafından izin verilebilir. (Ek cümle: 31/1/2007-5578/3 md.) Bakanlık bu yetkisini valiliklere devredebilir.

Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri dışında kalan tarım arazileri; toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile valilikler tarafından tarım dışı kullanımlara tahsis edilebilir.

Tarımsal amaçlı yapılar için, projesine uyulması şartıyla ihtiyaç duyulan miktarda her sınıf ve özellikteki tarım arazisi valilik izni ile kullanılır.

(Ek fıkra: 28/10/2020-7255/21 md.) İmar planlarında tarımsal niteliği korunacak alan olarak ayrılan yerler ile kamu yararı kararı alınarak tarım dışı amaçla kullanım izni verilen yerler, yeniden izin alınmaksızın bu amaç dışında kullanılamaz ve planlanamaz. (İptal ikinci cümle: Anayasa Mahkemesinin 5/4/2023 Tarihli ve E: 2020/103, K: 2023/68 Sayılı Kararı ile.)

Kanunun 20. maddesinde, “tarımsal amaçlı arazi kullanım plan ve projelerine aykırılık durumunda uygulanacak cezalar ve yükümlülükler”; 21. maddesinde de “tarım arazilerinin amacı dışında kullanılmasına ve toprak koruma projelerine uyulmamasına ilişkin cezalar ve yükümlülükler” düzenlenmiştir.

5403 sayılı Kanun hükümleri incelendiğinde tarım arazilerinin mutlak yapılaşma yasağı olan yerler olmadığı, belirli şartlar dahilinde tarım dışı amaçlarla kullanımına izin verilebildiği görülmektedir. Mera, Orman ve Kıyı alanları özel mülkiyete konu olamazken, tarım alanları özel mülkiyete konu olan alanlardır. Nitekim Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların bulunduğu Hazineye ait taşınmazların, Yapı Kayıt Belgesi sahiplerine satışına ilişkin usul ve esasları düzenleyen 396 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği’nde “satılamayacak taşınmazlar” başlıklı 4. maddede Orman Kanunu, Mera Kanunu, Kıyı Kanunu kapsamında kalan taşınmazlar ve başkaca taşınmazlar tek tek sayılmıştır. Tarım arazileri bu maddede açıkça zikredilmemiştir, dolayısıyla hazineye ait tarım arazilerinin Yapı Kayıt Belgesi sahibine satılması mümkündür.

Özel mülkiyete konu olabilen, mutlak yapı yasağı olmayan ve belirli şartlarda izin alınarak tarım dışı amaçla kullanılabilen tarım arazileri içinde kalan yapılar için alınan Yapı Kayıt Belgelerinin geçerli olduğunu kabul etmek gerekir. Usul ve Esaslar’ın “Yapı kayıt belgesi bedeli ve ödenmesi” başlıklı 5. maddesinde Yapının yaklaşık maliyet bedeli

Birinci fıkranın (c) ve (ç) bentleri kapsamında izin alan işletmeciler, faaliyetlerini çevre ve tarım arazilerine zarar vermeyecek şekilde yürütmekle ve kendilerine tahsis edilen yerleri tahsis süresi bitiminde eski vasfına getirmekle yükümlüdürler.

Bu madde kapsamında valiliklerce verilen kararlara yapılan itirazlar, Bakanlık tarafından değerlendirilerek karara bağlanır.

Tarım arazilerinin korunması ve amaç dışı kullanımına dair uygulamaların usul ve esasları yönetmelikle düzenlenir.”

belirlenirken birim maliyet bedeli; Tarımsal amaçlı basit binalar için 200 TL/ m2 esas alınmak üzere hesaplanacağı belirtilmiştir.²⁶¹

Usul ve Esaslar’da yaklaşık maliyet hesabına esas alınan yapılar arasında “Tarımsal amaçlı basit binalar”ın yer alması, 5403 sayılı Kanun’da mutlak bir yapı yasağının bulunmaması hususları birlikte değerlendirildiğinde tarım arazileri üzerindeki yapılaşmalar için verilmiş olan Yapı Kayıt Belgelerinin geçerli sayılması gerekmektedir.

Tarım arazileri üzerinde yer alan yapılar için alınan Yapı Kayıt Belgeleri geçerli olmakla birlikte, Yapı Kayıt Belgesinin varlığı özel kanun niteliğindeki 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun uygulanmasına engel değildir. Nitekim İmar Kanunu’nun “istisnalar” başlıklı 4. maddesinde yer alan “...diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Kanunun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır.” hükmü yer almaktadır. Burada kullanılan diğer özel kanunlardan birisinin de 5403 sayılı Kanun olduğuna şüphe yoktur. Bu durumda 5403 sayılı Kanun ile İmar Kanunu’nun aykırı hükümler içermesi durumunda 5403 sayılı Kanun hükümleri uygulama bulacaktır. Yapı Kayıt Belgesine konu alan 5403 sayılı Kanun kapsamında tarımsal niteliği korunacak alanda kalıyorsa 5403 sayılı Kanun’un 20 ve 21. maddelerinde düzenlenen idari müeyyidelere tabi olacaktır.²⁶²

²⁶¹ 5403 sayılı Kanun m.3/1-k’de Tarımsal amaçlı yapılar: “Toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müştemilatı, mandıra, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Bakanlık tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen entegre nitelikte olmayan diğer tesisler” olarak tanımlanmıştır.

²⁶² Gökhan DOĞRU, “İmar Barışı ve 5403 Sayılı Kanun”, s.5. Bkz. https://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Dokuman/imar_barisi_ve_5403.pdf (ET:19/05/2025).

Günümüzde sayıları her geçen gün artan hobi bahçelerinin büyük bir kısmı tarım arazileri üzerindedir. Tarım arazileri üzerine inşa edilen yapılar için pek çok kişi tarafından Yapı Kayıt Belgesi alınmıştır. Yapı Kayıt Belgesi ile idari müeyyidelerden korunacağını düşünen ilgililer 5403 sayılı Kanun kapsamında idari para cezası ve diğer yaptırımlarla karşı karşıya kalmaktadır.²⁶³ Burada ilgililerin Yapı Kayıt Belgesinin İmar Kanunu ile sınırlı bir koruma sağladığının bilincinde olmadığını görüyoruz. Bu durum, idare ile vatandaşın karşı karşıya gelmesine yol açmakta; Yapı Kayıt Belgesi ile amaçlanan devlet-vatandaş barışı ise çatışmaya dönüşmektedir.

(5) Korunan Alanlar ve Sit Alanları

04/07/2011 tarihli ve 27984 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 644 sayılı “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname” ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kurulmuştur. Akabinde 17/08/2011 tarihinde Resmî Gazete’de Yayımlanan 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na bağlı olarak Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü kurulmuştur. Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü’nün görev ve yetkileri Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinde düzenlenmiş, korunan alanların bir kısmıyla ilgili yetki ve görevler bu genel müdürlüğe verilmiştir. Buna göre bu alanların tescil, onay ve ilanına dair usul ve

²⁶³ Bu konuyla ilgili Ankara Valiliğinin internet sitesinde yer alan 30/05/2025 tarihli “Tarım Arazilerinde Kaçak Yapılaşmanın Önlenmesi ve Bu Arazilerin Mevzuata Uygun Kullanımına Yönelik Tedbirler” başlıklı duyuruda hobi bahçelerine ilişkin 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu çerçevesinde gerekli denetimlerin yürütüldüğü bilgisi kamuoyuyla paylaşılmıştır. Söz konusu duyuruda; *“Tarım arazilerinin korunması ve mevzuata aykırı yapılaşmaların önlenmesi yönündeki mücadele, ilgili tüm kurumların iş birliği ve koordinasyonu ile kararlılıkla sürdürülecektir. Alınan kararların sahada titizlikle uygulanması sağlanacak, kamu düzenini ve tarımın sürdürülebilirliğini tehdit eden bu tür izinsiz yapılaşmalara kesinlikle müsamaha gösterilmeyecektir.”* ifadeleri yer almıştır. Bkz. <http://www.ankara.gov.tr/tarim-arazilerinde-kacak-yapilasmanin-onlenmesi-ve-bu-arazilerin-mevzuata-uygun-kullanimina-yonelik-tedbirler> (ET:03/06/2025).

esaları belirleme, yapılaşmaya ilişkin ilke kararları belirleme, her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planları yapma gibi birtakım yetkiler bu genel müdürlüğe verilmiştir.

Korunan alan; *“Milli parklar, tabiat parkları, tabiat anıtları, tabiatı koruma alanları, doğal sit alanları, sulak alanlar, özel çevre koruma bölgeleri ve benzeri koruma statüsü bulunan, biyolojik çeşitliliğin, doğal ve bununla ilişkili kültürel kaynakların korunması ve devamlılığının sağlanması amacıyla ilgili mevzuata göre tespit edilen ve yönetilen kara ya da deniz alanını”* ifade etmektedir (Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik m.3/1-h).

Bu alanlarda yer alan yapılar için alınan Yapı Kayıt Belgelerinin geçerli olup olmadığının tespiti için bu alanların düzenlendiği mevzuat hükümlerinin değerlendirilmesi gerekmektedir. Milli parklar, tabiat parkları, tabiat anıtları, tabiatı koruma alanları 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu’nda düzenlenmiştir. 2873 sayılı Kanun İmar Kanunu’na göre özel kanun niteliğinde olduğundan İmar Kanunu 4. maddesi hükmü gereği yukarıda zikredilen alanlarda İmar Kanunu’nun 2873 sayılı Kanun’la çelişmeyen hükümleri uygulama bulacaktır.

2873 sayılı Milli Parklar Kanunu’nun “Tescil yasağı” başlıklı 15. Maddesi şu şekildedir:

“Bu Kanun kapsamına giren yerlerdeki kamu idareleri, kamu kurum ve kuruluşları ve Hazineye ait taşınmaz mallar ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerdeki mevcut açıklıkların ve var olan ağaçların, bitki örtüsünün yanması, her ne sebeple olursa olsun kesilmesi, sökülmesi, boğulması, budanması sonunda oluşacak açıklıkların ve arazinin çeşitli şekillerde düzeltilmesi suretiyle elde edilecek sahaların işgali, kullanılması, bu yerlere her türlü yapı ve tesis yapılması, bu yapı ve tesislerin tapuya tescili yasaktır.

Bu gibi yapı ve tesislere hiçbir kayıt ve şart aranmadan doğrudan doğruya Orman ve Su İşleri Bakanlığınca el konulur.”

Yine Kanun’un “Yasaklanan faaliyetler” başlıklı 14. maddesi düzenlemesi şöyledir:

“Onaylanmış planlarda belirtilen yapı ve tesisler ve Genelkurmay Başkanlığınca ihtiyaç duyulacak savunma sistemi için gerekli tesisler dışında kamu yararı açısından vazgeçilmez ve kesin bir zorunluluk bulunmadıkça her ne suretle olursa olsun hiçbir yapı ve tesis kurulamaz ve işletilemez veya bu alanlarda var olan yerleşim sahaları dışında iskan yapılamaz.”

Görüldüğü üzere bu alanlara (Milli parklar, tabiat parkları, tabiat anıtları, tabiatı koruma alanları) ilişkin yapı yasağı getirilmiştir. Yasanın 15. maddesi hükmü gereği tapuya tescil yasağı getirildiğinden bu alanlarda mülkiyetin yasaklandığı sonucuna ulaşılabilir.

Kanunun 12. maddesinde; *“Bu Kanunun 7 nci ve 8 inci madde hükümleri saklı kalmak kaydıyla, milli parklar, tabiat parkları, tabiat anıtları ve tabiatı koruma alanlarındaki planların gerektirdiği her türlü hizmet ve faaliyetler ile koruma, yönetim, işletme, tanıtım, sportif, eğlenme ve dinlenme hizmetleri için gerekli her türlü altyapı, üstyapı ve diğer tesisler Orman ve Su İşleri Bakanlığınca yapılır veya yaptırılır, yönetilir veya işletilir.”* denilmektedir.

Kanunun 7. maddesinde kamu kurum ve kuruluşlarına verilecek izinler, 8. maddesindeyse gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine verilecek izinler düzenlenmiştir. Buna göre plan dahilinde turistik amaçlı bina ve tesisler yapmak üzere gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine izin verilebilmekte, intifa hakkı tesis edilebilmektedir.

Bu durumda Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıyla ilgili Milli Parklar Kanunu’nun 7. ve 8. maddelerinde düzenlenen ve idarenin bilgisi ve izni dâhilinde inşa edilen yapılar hakkında düzenlenen Yapı Kayıt Belgelerinin geçerli kabul edilmesi gerektiği sonucuna varılabilir.²⁶⁴ Ancak bu istisnai hükümler dışında bu alanlarda yapı yasağı ve mülkiyet yasağı bulunduğundan, bu alanda düzenlenmiş bir Yapı Kayıt Belgesi varsa bunu geçersiz kabul etmek gerekmektedir.

Korunan alanlardan bir diğeri Özel Çevre Koruma Bölgeleridir. Özel Çevre Koruma Bölgesi; *“ülke ve dünya ölçeğinde ekolojik önemi haiz, çevre kirlenmeleri ve bozulmalarına duyarlı, biyolojik çeşitliliğin, doğal kaynakların ve bunlarla ilgili kültürel kaynak değerlerinin korunması ve sürdürülebilirliğinin sağlanması gerekli olan ve Cumhurbaşkanı kararı ile ilan edilen kara, su ve deniz alanları”*dir (Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik m. 4/1-ş).

2872 sayılı Çevre Kanunu’nun 9.maddesine göre Özel Çevre Koruma Bölgesi olarak ilan edilen ve edilecek alanların sahip olduğu çevre değerlerini korumak ve mevcut çevre sorunlarını gidermek için tüm tedbirleri almak, bu alanların koruma ve kullanma

²⁶⁴ m.7: *“Milli park veya tabiat parklarında, planlarına uygun olması şartıyla, kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılacak her türlü plan, proje ve yatırımlara Orman ve Su İşleri Bakanlığınca izin verilebilir ve uygulamalar bu Kanun hükümlerine göre denetlenir.*

Ancak; bu Kanun kapsamına giren yerlerde tarihi ve arkeolojik sahalarda kazı, restorasyon ve bilimsel araştırmalar Kültür ve Turizm Bakanlığının iznine tabidir.”

m.8: *“Turizm bölge, alan ve merkezleri dışında kalan milli parklar ve tabiat parklarında kamu yararı olmak şartıyla ve plan dahilinde, turistik amaçlı bina ve tesisler yapmak üzere gerçek ve özel hukuk tüzelkişileri lehine Maliye Bakanlığının görüşü alınarak Orman ve Su İşleri Bakanlığınca izin verilebilir. Bu izin üzerine gerçek ve özel hukuk tüzelkişileri lehine tesis edilecek intifa hakkı süresi kırkdokuz yılı geçemez. Bu süre sonunda bütün tesisler eksiksiz olarak Hazineye devredilir. Ancak, işletmesinin başarılı olduğu Kültür ve Turizm Bakanlığınca belgelenen hak sahiplerinin intifa hakkı, Orman ve Su İşleri Bakanlığınca tesisin rayiç değeri üzerinden belirlenecek bedelle doksandokuz seneye kadar uzatılabilir. Bu durumda Hazineye devir işlemi bu uzatma sonunda yapılır. Milli park ve tabiat parklarının gelişme planları kesinleşmeden bu Kanunda sözü edilen izin verilemez.”*

esaslarını belirlemek, imar planlarını yapmak, mevcut her ölçekteki plan ve plan kararlarını revize etmek ve re'sen onaylama yetkisi ÇŞİDB'ye aittir.²⁶⁵

Özel Çevre Koruma Bölgeleri'nde yapılacak her türlü yapı ve tesis, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının iznine tabidir.²⁶⁶ Bu bölgelerde yürürlükte bulunan nazım ve uygulama imar planlarına ve imar mevzuatına aykırı yapıların yıktırılacağı 383 sayılı KHK'de düzenlenmiştir.²⁶⁷

Bu bağlamda, Özel Çevre Koruma Bölgesi'nde yer alan bir yapı için alınan Yapı Kayıt Belgesinin hukuki geçerliliği tartışmalıdır. Yargı kararları incelendiğinde Özel Çevre Koruma Bölgesi'nde plan ve mevzuat hükümleri gereği yapı yasağı bulunan bir alanda kalan yapı için belge alınmışsa bu belge geçersiz kabul edilmektedir. İzmir Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi bir kararında, davaya konu yapının 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında yapılaşmaya yasaklı alanda olduğu ve bu haliyle mevzuatı uyarınca kesin yapılaşma yasağına tabi yerde bulunduğu gerekçesiyle İmar Barışından yararlanmayacağına hükmetmiştir.²⁶⁸

²⁶⁵ KALABALIK, *İmar Hukuku Dersleri*, op.cit., s. 141.

²⁶⁶ 1 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi m.103/1-p ile 383 sayılı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname ile verilen görevleri yapma görevi ve yetkisi ÇŞİDB hizmet birimleri arasında yer alan Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü'ne verilmiştir.

²⁶⁷ 383 sayılı KHK 19/1-d: "*Mevcut nazım ve uygulama imar planlarına ve mevzuata aykırı hertürlü yapı 3194 Sayılı İmar Kanunundaki esaslar dahilinde yıktırılır. Mevzuata aykırı yapının inşasının durdurulması veya yıktırılması için gerekli işlemler ilgili kuruluşlarca yürütülür. Kanunda öngörülen sürelerde yıktırılmayan yapılar Bakanlıkça masrafi yapı sahibinden alınarak, Bölgedeki Kamu Kurum ve Kuruluşlarının imkanlarından yararlanmak suretiyle yıktırılır. İşlemleri geciktiren sorumlular hakkında kanuni takibat yapılır.*"

²⁶⁸ Kararın ilgili kısımları şu şekildedir: "*Davacı tarafından, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16.maddesi kapsamında başvuru yapılarak, söz konusu taşınmaz için 30.07.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi alındığı, bu sebeple uyumsuzluğa konu yıkım kararının imar barışı kapsamında olduğu iddia edilmişse de, bu yapının Gökova Özel Çevre Koruma Alanında; Tarımsal niteliği korunacak alanda kaldığı gibi 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında 500 metrelik koruma kuşağında yapılaşmaya yasaklı alanda olduğu ve bu haliyle mevzuatı uyarınca kesin yapılaşma yasağına tabi yerde bulunduğu görülmekle, yapı kayıt belgesine istinaden taşınmazın, İmar Barışı Yasası olarak bilinen 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi*

Korunan alanlardan bir diğeri doğal (tabii) sit alanlarıdır. 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nda yer alan tanıma göre Sit:

“Tarih öncesinden günümüze kadar gelen çeşitli medeniyetlerin ürünü olup, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik, mimari ve benzeri özelliklerini yansıtan kent ve kent kalıntıları, kültür varlıklarının yoğun olarak bulunduğu sosyal yaşama konu olmuş veya önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler ve tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlardır”

Sit alanları, özelliklerine göre dört gruba ayrılmaktadır: doğal sit, arkeolojik sit, kentsel arkeolojik sit ve tarihi sit.²⁶⁹

Doğal sit; *“Jeolojik devirlere ait olup, ender bulunmaları nedeniyle olağanüstü özelliklere sahip yer üstünde, yeraltında veya su altında bulunan korunması gerekli alanlar”* olarak tanımlanmıştır (Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik m.4/1-f). Doğal sit alanları; kesin korunacak hassas alanlar, nitelikli doğal koruma alanları ve sürdürülebilir koruma ve kontrollü kullanım alanları olarak üç kategoriye ayrılmaktadır.²⁷⁰ Doğal sit alanları ve bunlara ilişkin koruma alanları

hükümlerinden yararlandırılmasına hukuken imkan bulunmadığı sonucuna varılmaktadır.” İzmir BİM 4.İDD: E.2018/3219, K.2019/33, T.10/01/2019; benzer yönde diğer kararlar; İzmir BİM 4. İDD: E.2018/3034, K.2019/138, T.22/01/2019; İzmir BİM 4. İDD: E.2018/3135, K.2019/32, T.10/01/2019, <https://www.lexpera.com.tr> (ET:06/03/2025).

²⁶⁹ Sit türlerinin tanımı için bkz. Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik m.3.

²⁷⁰ Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun Doğal (Tabii) Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları ile ilgili 19/06/2007 tarihli ve 728 karar numaralı ilke kararında doğal sitler I. Derece Doğal (Tabii) Sit, II. Derece Doğal (Tabii) Sit, III. Derece Doğal (Tabii) Sit olarak üçe ayrılmıştır. 2863 Sayılı Kanun’a 648 sayılı KHK’nin 51. Maddesi ile eklenen Ek-4. Madde gereği Tabiat Varlıkları Koruma Merkez Komisyonlarının kurulması sonrası Doğal(Tabii) Sitler; “Kesin Korunacak Hassas Alanlar”, “Nitelikli Doğal Koruma Alanı” ve “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” olmak üzere üçe ayrılarak yeniden düzenlenmiştir.

ile ilgili olarak 2863 Kanunda öngörülen iş, işlem ve kararlar bakımından görevli ve yetkili bakanlık, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlııdır. Tabiat varlıkları, doğal sit alanları ve bunlara ilişkin koruma alanları ile ilgili hususlarda karar almak ve bu Kanunda öngörülen diğeri iş ve işlemlerde ÇŞİDB'ye yardımcı olmak üzere Tabiat Varlıklarını Koruma Merkez Komisyonu ve taşrada Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonları kurulmuştur.

ÇŞİDB'nin "İmar Barışı Kapsamında Yapı Kayıt Belgesine İlişkin İş ve İşlemlere Dair Sıkça Sorulan Sorular ve Cevapları" isimli metinde, doğal sit alanında kalan yapılar için alınan Yapı Kayıt Belgelerinin geçerli kabul edilmesi gerektiğı belirtilmektedir. Ancak yapı yasağı kapsamına giren hallerde idarece belgenin iptal edildiğı yargı kararlarından anlaşılmaktadır.

Bu konuda yargı kararları incelendiğinde aynı hukuki konuda bölge idare mahkemeleri arasında içtihat farklılıkları oluştuğı görülmektedir. İzmir Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi kesin yapı yasağı kapsamında olmadığı ve ilgili idarelerden inşaat izni alınması mümkün olduğu gerekçesiyle III. derece doğal sit olarak tescil edilen yerdeki yapıya ilişkin alınan Yapı Kayıt Belgesini geçerli kabul etmiştir.²⁷¹

²⁷¹ Kararın ilgili kısmı şu şekildedir: "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunca alınan ilke kararına göre, III. Derece doğal sit ilan edilen yerlerde, koruma kurulundan karar alınmak kaydıyla belediye veya valilikçe inşaat izni verilebileceğı dolayısıyla bu alanda denetime tabi olmak kaydıyla yapı yapılabileceğı anlaşılmakta, bundan da III. derece doğal sit alanı olarak tescillenen yerlerin kesin yapı yapı yasağı kapsamında olmadığı sonucuna ulaşılmaktadır...Bu hale göre kesin yapı yasağı olmayan, denetimli bir şekilde de olsa yapı yapılabilecek bir alanda (III. Derece doğal sitte) kalan taşınmaz üzerine yapılan yapı için alınan yapı kayıt belgesinin, yapı kayıt belgesi alınma şartlarını taşıması halinde geçerli sayılarak, yapının salt III. derece doğal sit alanında kaldığından bahisle yıkılmaması gerektiğı sonucuna ulaşılmaktadır.

Bu durumda kesin yapı yasağı bulunmayan, koruma kurulundan izin alınmak suretiyle de olsa yapı yapılabilecek bir alanda (III. derece doğal sitte) ruhsatsız yapılan yaşam alanı için yapı kayıt belgesinin geçerli sayılarak işleme konu yapının korunması gerekirken, yerin salt 3. derece doğal sit alanında olduğundan dolayı tesis edilen dava konusu işlemde hukuki isabet bulunmamaktadır." İzmir BİM 4. İDD:

İstanbul 5. İdari Dava Dairesi 2863 Sayılı Kanun kapsamında I. derece doğal sit alanı olarak belirlenmiş taşınmazı konu alan bir uyuşmazlıkta; 2863 sayılı Kanun'un özel kanun niteliğine vurgu yaparak, yapı yapımına sınırlama getirilmiş sit alanı olarak tespit edilmiş herhangi bir alandaki yapıların geçici 16. Madde hükümlerinden yararlanamayacağına hükmetmiştir.²⁷²

Bölge İdare Mahkemesi kararları incelendiğinde mutlak yapı yasağı bulunan özellikle I. derece doğal sit alanlarında yer alan yapılar için alınan Yapı Kayıt Belgeleri geçersiz kabul edildiği görülmektedir. İlgili idarelerin izniyle yapılaşmaya müsaade edilen doğal sit alanlarında yer alan yapılar için alınan belgeler ise geçerli kabul edilmektedir.²⁷³

E.2020/1298, K.2020/1819, T.18/12/2020. Bu konuda benzer yönde başka bir karar için bkz. İzmir BİM 4. İDD: E.2020/1199, K.2020/1363, T.26/10/2020, <https://www.lexpera.com.tr> (ET:28/04/2025).

²⁷² “3194 Sayılı İmar Kanununun 7143 Sayılı Kanunla eklenen geçici 16’ncı maddesi uyarınca düzenlenen "yapı kayıt belgesi"nin sağladığı haklar ile 2863 Sayılı Kanun kapsamında bulunan alan ve taşınmazlar için yasa koyucu tarafından özel kanun hükümleri ile getirilen hukuki rejim karşılaştırıldığında; İmar Kanununa eklenen geçici 16. maddesinin, aynı Kanun’un 4. maddesinin 1. fıkrasında yer alan hüküm gereği özel Kanun olan 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa aykırı hükümler içerdiği, bu haliyle tescile konu edilen bir taşınmazda ya da yapı yapımına sınırlama getirilmiş sit alanı olarak tespit edilmiş herhangi bir mahalde inşa edilen yapılar için yapı kayıt belgesi ile getirilen muafiyetten söz etmek mümkün değildir.” İstanbul BİM 5.İDD: E.2020/634 K.2020/2324 T.23/12/2020, <https://kazanci.com.tr> (ET:29/04/2025). Benzer yönde başka bir karar için bkz. İstanbul BİM 5. İDD: E.2020/190, K.2020/1914, T.04/11/2020, <https://www.lexpera.com.tr> (ET:29/04/2025).

²⁷³ Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun E.2023/7 K.2023/8 sayılı kararı III. derece arkeolojik sit alanında kalan yapılar için alınan Yapı Kayıt Belgelerinin geçerliliğini konu edinse de Danıştayın bu konudaki görüşü hakkında bir fikir vermektedir. Kararda Milli Emlak Genel Müdürlüğü’nün 29/06/2018 tarihli görüş yazısına atıf yapılarak korunan yerler açısından, KVKBK’dan izin alınmadan inşa edilen yapılar hakkında Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyeceği, düzenlenmiş olması halinde de bu belgenin, ilgililere herhangi bir hak bahsetmeyeceği ve 2863 sayılı Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemleri hukuka aykırı hale getirmeyeceğine karar verilmiştir. Kararın ilgili kısmı şu şekildedir; “Ayrıca, Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü’nün 29/06/2018 tarihli görüş yazısında da; Orman Kanunu, 7269 sayılı Kanun, Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Kanunu kapsamında kalıp Genelkurmay Başkanlığınca satışı uygun görülmeyen alanlar, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu kapsamında kalması nedeniyle Kültür ve Turizm Bakanlığına tahsisi gereken alanlarda (Hazineye ait olmayanlarla tevhit şartı olanlar ile Hazinesinin hissedar olduğu taşınmazlar hariç), 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında

Sit türlerinden bir diğeri Kentsel Sitlerdir. Kentsel Sit; “*mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları ve bir bütün olarak o yerleşmenin ait oldukları dönemin yaşam biçimini gelecek nesillere aktarmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan, kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar, sokak ve meydanlar, v.b.) birlikte bulundukları alanlar*” şeklinde tanımlanmaktadır.²⁷⁴ Danıştay, kentsel sit alanı olarak tespit edilmiş herhangi bir mahalde İmar Kanunu’nun geçici 16. maddesi hükümlerinin uygulanamayacağı görüşündedir.

Yapı Kayıt Belgesi bulunan bir yapı hakkında 2863 sayılı Kanun’un 61. maddesi uyarınca Koruma Bölge Kurulu Kararına istinaden belediye tarafından işyeri açma ve çalışma ruhsatının iptal edilmesi üzerine açılan davada, Danıştay idarenin işlemini hukuka uygun bulmuştur. Danıştay, 2863 sayılı Kanun’un özel kanun niteliğine atıf yaparak, kentsel sit alanında bulunan bir yapının Yapı Kayıt Belgesinin sağladığı haklardan faydalanmasının mümkün olmadığına hükmetmiştir.²⁷⁵

kalıp, Kültür ve Turizm Bakanlığınca satışı uygun görülmeyen, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu uyarınca milli park, tabiat parkı, tabiat anıtı ve tabiatı koruma alanları içinde kalması nedeniyle Orman ve Su İşleri Bakanlığınca tahsisi gereken, 3083 sayılı Kanun kapsamında kalıp da uygulama alanı ilan edilen bölgelerde kalan ve ilgili kurumunca satışı uygun görülmeyen, 3621 sayılı Kıyı Kanununa göre kıyıda kalan (ki sahil şeritleri ayrıca belirtilmemiştir.), Mera Kanunu kapsamında kalan ve 644 sayılı KHK gereğince tabiat varlıkları, doğal sit alanları (arkeolojik ve tarihi sitler yine ayrıca belirtilmemiştir.) ile özel çevre koruma bölgelerinde olup tasarruf yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığında bulunan, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların geçici 16. madde kapsamında değerlendirilmeyerek bu alanlarda yapı kayıt belgesi düzenlenmeyeceği vurgulanmıştır.” Bkz. DİDDK: E.2023/7, K.2023/8, T.07/03/2023 lexpera.com.tr (ET: 07/03/2025).

²⁷⁴ Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik m.3.

²⁷⁵ Kararın gerekçesi şu şekildedir: “Öte yandan; taşınmaz hakkında yapı kayıt belgesi düzenlenmiş ise de; 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16. maddesi uyarınca düzenlenen yapı kayıt belgesinin sağladığı haklar ile 2863 sayılı Kanun kapsamında bulunan alan ve taşınmazlar için yasa koyucu tarafından özel kanun hükümleri ile getirilen hukuki rejim karşılaştırıldığında; İmar Kanununa eklenen Geçici 16. maddenin anılan Kanunun 4. maddesinin 1. fıkrasında yer alan hüküm gereği özel Kanun olan 2863 sayılı

İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi de 2863 sayılı Kanun kapsamında korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiş veya yapı yapımına sınırlama getirilmiş sit alanı olarak tespit edilmiş herhangi bir mahaldeki yapıların Yapı Kayıt Belgesi ile sağlanan muafiyetlerden yararlanamayacağı yönünde kararlar vermektedir.²⁷⁶

Sit türlerinden bir diğeri arkeolojik sit alanlarıdır. Arkeolojik sit; “İnsanlığın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yer altında, yer üstünde ve su altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı yerleşmeler ve alanları” şeklinde tanımlanmıştır (TKVSTTY m.3). Bu alanlara ilişkin Yapı Kayıt Belgelerinin geçerliliği konusunda yargı içtihatlarında başlangıçta görüş ayrılıkları yaşanmıştır. İzmir Bölge

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa aykırı hükümler içerdiği, bu haliyle tescile konu edilen bir taşınmazda ya da komşuluğundaki taşınmazda, yapı yapımına sınırlama getirilmiş sit alanı olarak tespit edilmiş herhangi bir mahalde 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16. maddesi hükümlerinin uygulanamayacağı sonucuna varılmıştır. Bu durumda; taşınmazın kentsel sit alanında bulunması nedeniyle yapı kayıt belgesinin sağladığı haklardan faydalanmasının mümkün olmadığı,

Bu durumda; taşınmazın kentsel sit alanında bulunması nedeniyle yapı kayıt belgesinin sağladığı haklardan faydalanmasının mümkün olmadığı, ilgili Kültür Varlıkları Koruma Kurulundan izin alınmaksızın inşai faaliyet yapılmış olması nedeniyle işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilebilmesi için imara uygunluk kriterini de taşımadığı” D.4.D: E.2023/7280, K.2024/1180, T.22/02/2024. Danıştayın benzer yöndeki başka bir kararı için bkz. D.4.D: E.2023/7400, K.2024/1181, T.22/02/2024, <https://www.lexpera.com.tr> (ET:07/03/2025).

²⁷⁶ Bu kararlardan birini ilgili kısmı şu şekildedir: “İmar Kanunu’na eklenen geçici 16. maddesinin, aynı Kanun’un 4. maddesinin 1. fıkrasında yer alan hüküm gereği özel Kanun olan 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa aykırı hükümler içerdiği, bu haliyle tescile konu edilen bir taşınmazda ya da yapı yapımına sınırlama getirilmiş sit alanı olarak tespit edilmiş herhangi bir mahalde inşa edilen yapılar için yapı kayıt belgesi ile getirilen muafiyetten söz etmek mümkün değildir. Uyuşmazlık konusu olayda 2863 sayılı Kanun kapsamında korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiş olan yapı ve taşınmazlar için yapı kayıt belgesi alınsa dahi, anılan taşınmazda imal edilen ruhsatsız ve izinsiz imalatlar hakkında 3194 sayılı İmar Kanunu Geçici 16.maddesi ile sağlanan haktan yararlanamayacağı açıktır.” İstanbul BİM 5.İDD: E.2020/472, K.2020/1924, T.05/11/2020. Benzer yönde diğer kararlar için bkz. İstanbul BİM, 5. İDD: E.2020/427, K.2020/1926, T.05/11/2020, İstanbul BİM 5.İDD: E.2020/473, K.2020/1927, T.05/11/2020, <https://www.lexpera.com.tr> (ET:07/03/2025).

İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi verdiği kararlarda kesin yapı yasağı bulunmayan, koruma kurulundan izin alınmak suretiyle de olsa yapı yapılabilecek bir alanda (III. derece arkeolojik sit alanları) yapılan ruhsatsız imalatlar için Yapı Kayıt Belgesinin geçerli sayılması gerektiği, yapının salt III. derece arkeolojik sit alanında kaldığından bahisle Yapı Kayıt Belgeli imalatın, yıkılması yolundaki koruma bölge kurulu ve belediye kararlarını hukuka aykırı bulmuştur.²⁷⁷

Aynı dairenin aksi yönde kararları da mevcuttur. Bu kararlardan birisinin gerekçesi şu şekildedir:

“Dava konusu taşınmazın, 3. derece arkeolojik sit alanında bulunduğu, bu alanlarda yapı yapılmasının, Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun iznine tabi olduğu hususu tartışmasızdır...Davacı tarafından 3. derece arkeolojik sit alanında kalan taşınmaz üzerinde yukarıda bahsedilen mevzuata aykırı şekilde, gerekli izinler alınmaksızın ruhsatsız olarak inşai ve fiziki müdahalelerde bulunmak suretiyle ruhsatsız olarak yapı yapıldığı anlaşıldığından, dava konusu 15/03/2018

²⁷⁷ Bu kararlardan birisinin ilgili kısmı şu şekildedir: “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunca alınan ilke kararına göre 3. Derece Arkeolojik Sit ilan edilen yerlerde, koruma kurulundan karar alınmak kaydıyla belediye veya valilikçe inşaat izni verilebileceği dolayısıyla bu alanda denetime tabi olmak kaydıyla yapı yapılabileceği anlaşılmakta, bundan da III. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak tescillenen yerlerin kesin yapı yapı yasağı kapsamında olmadığı sonucuna ulaşılmaktadır... Bu hale göre kesin yapı yasağı olmayan, denetimli bir şekilde de olsa yapı yapılabilecek bir alanda (III. Derece Arkeolojik Sitte) kalan taşınmaz üzerine yapılan yapı için alınan yapı kayıt belgesinin, yapı kayıt belgesi alınma şartlarını taşıması halinde geçerli sayılarak, yapının salt III. Derece Arkeolojik Sit Alanında kaldığından bahisle yıkılmaması gerektiği sonucuna ulaşılmaktadır. İzmir BİM 4.İDD: E.2020/1857, K.2020/2034, T.31/12/2020. Aynı dairenin benzer yöndeki kararları; İzmir BİM 4.İDD: E.2020/1208, K.2020/1240, T.15/10/2020; İzmir BİM 4. İDD: E.2020/1211, K.2020/1348, T.22/10/2020; İzmir BİM 4. İDD: E.2020/574, K.2020/1973, T.28/12/2020; İzmir BİM 4. İDD: E.2020/942, K.2020/1606, T01/12/2020; İzmir BİM 4.İDD: E.2020/506, K.2020/1607, T.01/12/2020, <https://www.lexpera.com.tr> (ET:07/03/2025).

tarihli Belediye Encümeni kararında hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.”²⁷⁸

İzmir Bölge İdare Mahkemesinin diğer kararları incelendiğinde, bu kararların I. ve II. derece arkeolojik sit alanlarında yer alan yapılardaki aykırılıkların, Yapı Kayıt Belgesinin sağladığı haklardan yararlanamayacağı yönünde olduğu görülmektedir. Kararlarda, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu tarafından alınan ilke kararı uyarınca, bu tür alanlarda yapılaşmanın hiçbir şekilde mümkün olmadığı; dolayısıyla, herhangi bir gerekçeyle inşa edilmiş yapılara Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiş olsa dahi, bu belgenin hukuki koruma sağlamayacağı ifade edilmektedir.²⁷⁹

Ankara Bölge İdare Mahkemesi ise İzmir Bölge İdare Mahkemesinin aksine istikrarlı bir şekilde III. derece arkeolojik sit alanında kalan yapılara ilişkin Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyeceği yönünde kararlar vermiştir.²⁸⁰

III. derece arkeolojik sit alanları özelinde ortaya çıkan içtihat farklılığının giderilmesi amacıyla, İzmir Bölge İdare Mahkemesi Başkanlar Kurulu tarafından,

²⁷⁸İzmir BİM 4.İDD: E.2019/756, K.2019/1055, T.13/06/2019, <https://www.lexpera.com.tr> (ET:07/03/2025).

²⁷⁹ İzmir BİM 4. İDD: 2020/1919, K.2020/1702, T.11/12/2020. Benzer yönde başka bir karar için bkz. İzmir BİM 4.İDD: E.2020/748, K.2020/686, T.09/09/2020, <https://www.lexpera.com.tr> (ET:07/03/2025).

²⁸⁰ Ankara Bölge İdare Mahkemesi 6. İdari Dava Dairesi’nin bu kararlarından birisinin ilgili kısmı şu şekildedir: “Uyuşmazlık konusu olayda; III. Derece Arkeolojik Sit Alanında bulunan yapının ancak Koruma Kurulu’nun kararına bağlı olarak yapılabileceği ve izinsiz yapılması halinde de kaldırılmasının yasal zorunluluk olduğu açıktır... 863 sayılı Yasa’nın tarihi ve kültürel mirasların korunmasına yönelik özel düzenleme içeren özel bir Yasa olduğu ve bu Yasa uyarınca, bu alanlar içerisinde izin alınmadan yapılan inşai faaliyetler için yapı kayıt belgesi düzenlenemeyeceği, tarihi ve kültürel alan olduğuna karar verilip sit alanı olarak belirlenen veya koruma alanı kapsamında kalan bu alanlar için verilen yapı kayıt belgelerinin, tesis edilen dava konusu işlemlerin geri alınması, iptal edilmesi veya hukuka aykırı hale gelmesi sonucunu doğurmayacağı açık olduğundan, uyuşmazlık konusu inşai faaliyet nedeniyle ilgisinin beyanı üzerine düzenlenen yapı kayıt belgesine itibar edilememiştir.” Ankara BİM 6.İDD: E.2019/435, K.2019/2274, T.29/11/2019. Aynı dairenin benzer yöndeki başka bir kararı için bkz. Ankara BİM 6.İDD: E.2019/847, K.2019/1560, T.25/09/2019, <https://www.lexpera.com.tr> (ET:07/03/2025).

kararlar arasındaki aykırılığın giderilmesi için Danıştay’a başvurulmuştur. Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu, içtihat farklılığının Ankara Bölge İdare Mahkemesi kararları doğrultusunda, ret yönünde giderilmesine karar vermiştir. Danıştay, kararında KVKBK’dan izin alınmadan inşa edilen yapılar için Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyeceği, düzenlenmiş olması halinde de bu belgenin, ilgililere herhangi bir hak bahşetmeyeceğini belirtmiştir.²⁸¹

Danıştayın gerekçesi 2863 sayılı Kanun’un İmar Kanunu’na göre özel kanun niteliğinde olması ve korunan yerler açısından, KVKBK’dan izin alınması gerektiğidir. Mutlak yapı yasağı olan sit alanları dışında kalan sit alanları için mevzuat gereği yapılaşma mümkündür. Bu alanlarda yapılaşmaya ilişkin esaslar, koruma kurul ve komisyonlarının kararları doğrultusunda hazırlanan koruma amaçlı imar planları ile belirlenmektedir.²⁸²

I. ve II. derecedeki arkeolojik sitlerde kesin yapılaşma yasağı olmakla birlikte 658 sayılı Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları İlke Kararında; *“III. Derece Arkeolojik Sit: Koruma-kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin*

²⁸¹ Kararın gerekçesi ilgili kısmı şekildedir: “Korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür varlıkları ile ilgili işlem ve faaliyetler açısından uygulanacak olan ve özel Kanun niteliğindeki 2863 sayılı Kanun hükümlerine göre ise, bu Kanun kapsamında kalan yerlerde, koruma amaçlı imar planlarının yetkili idarelerce hazırlanarak KVKBK’nca onaylanması ve yapı ruhsatı alınmadan önce, yine anılan Kurul’dan izin alınması zorunluluk olup, ruhsatsız olarak yapılacak inşaatlar ile, koruma amaçlı imar planlarına ve sit alanlarında sit şartlarına aykırı olarak inşa edilen yapılar hakkında imar mevzuatına göre işlem tesis edileceği, diğer bir ifade ile yıkım kararı ve para ceza verileceği görülmektedir.

Hem İmar Kanunu’nun 4. maddesi, hem özel kanun olan 2863 sayılı Kanun’un amacı ile tarihi ve kültürel mirasın korunması ve geleceğe aktarılmasının önemi, hem de imar barışına ilişkin işlemlerin yürütülmesinde yetkili olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın görüş yazıları birlikte değerlendirildiğinde, korunan yerler açısından, KVKBK’dan izin alınmadan inşa edilen yapılar hakkında yapı kayıt belgesi düzenlenemeyeceği, düzenlenmiş olması halinde de bu belgenin, ilgililere herhangi bir hak bahşetmeyeceği ve 2863 sayılı Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemleri hukuka aykırı hale getirmeyeceği sonucuna ulaşılmıştır” DİDDK: E.2023/7, K.2023/8, T.07/03/2023 lexpera.com.tr (ET:07/03/2025).

²⁸² Ilgın ÖZKAYA ÖZLÜER, *Sit Alanlarının Planlanması*, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Ankara, 2018, s.341.

verilebilecek arkeolojik alanlardır.” denilmek suretiyle bu alanda yapılaşma olabileceği belirtilmiştir.²⁸³

III. derece arkeolojik sit alanında kalan yapıyla ilgili Yapı Kayıt Belgesinin doğrudan iptali yerine 2863 sayılı Kanun ve ilgili mevzuat ve ilke kararları gereği gerekli izinlerin sonradan tamamlanması yoluna gidilebileceği kanaatindeyiz. Bu konuda devam eden bir yargılamada da KVBK'den görüş sorularak belgenin geçerliliğine karar verilmesi değerlendirilebilir. Mutlak yapı yasağı bulunmayan bu alanlarda KVBK'nin de olumlu görüşü varsa Yapı Kayıt Belgesinin geçerli sayılabileceği kanaatindeyiz.

(6) Kat Mülkiyetine Tabi Yapılarda Ortak Alanlar

İmar Barışı kapsamında olup olamayacağı en çok tartışılan ve idari yargıda Yapı Kayıt Belgesine ilişkin uyuşmazlıkların önemli bir bölümünü oluşturan konuların başında, kat mülkiyetine tabi yapılardaki ortak alanlar gelmektedir. Ortak alanlardaki ruhsatsız ya da ruhsat ve eklerine aykırılık içeren yapılar için düzenlenen Yapı Kayıt Belgelerinin geçerliliği tartışmalıdır. ÇŞİDB, ortak alanlarda düzenlenen Yapı Kayıt Belgelerinin geçerli kabul etmektedir. İdari yargı yerleri ve Kamu Denetçiliği Kurumu vermiş olduğu kararlarda istikrarlı bir şekilde ortak alanlarda düzenlenen Yapı Kayıt Belgelerinin geçersiz olduğunu ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na aykırılık teşkil ettiğini belirtmektedir.

²⁸³ Ibid, s.78; Vedat PEHLİVAN, *2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu Kapsamında İmar Barışı ve Yapı Kayıt Belgesi Hakkında Hukuki Bir İnceleme*, blog.lexpera.com.tr, (ET:07/03/2025). Pehlivan, yapılaşmanın mümkün olduğu sit alanlarındaki yapılar için alınan Yapı Kayıt Belgelerinin geçerliliğine engel bir mevzuat hükmü bulunmadığını, bu alanlarda alanın statüsü, yapılaşma yasağının olup olmadığı, tescilsiz yapının tescilli yapı ile olan ilişkisi, siluet ve gabarisine dikkat edilerek aslolanın Yapı Kayıt Belgesinin hukuki varlığının tanınması olduğunu, hukuki gerekçelendirmesi ve statüsü konusunda ayırım yapılmadan sadece 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kaldığı gerekçesiyle Yapı Kayıt Belgesinin bu alanlarda geçerli olmadığından bahsedilemeyeceğini belirtmiştir.

Ortak yerler 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda; *“anagayrimenkulün bağımsız bölümleri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma veya faydalanmaya yarayan yerler”* şeklinde tanımlanmıştır (m.2-b).²⁸⁴

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun “ortak yerler” başlıklı 4. maddesinde ortak yerlerin sözleşme ile belirtilebileceği düzenlenmiş, ayrıca kanun gereği ortak yerlerden sayılan yerler tek tek sayılmıştır (merdiven, sığınak, ortak garaj vb.) Kanunda zikredilen yerler dışında kalan ancak yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeylerin de ortak yerin konusuna gireceği belirtilmiştir.²⁸⁵

²⁸⁴ Bir başka tanıma göre ortak yerler; *“bağımsız bölümler ile bağımsız bölümlere özgülenen eklentiler dışında kalan, kat maliklerinin ortaklaşa ihtiyaçlarını sağlamak amacıyla özgülenmiş olan yerler ve şeyler”*dir. Bkz. Arzu GENÇ ARIDEMİR, *Kat Mülkiyeti I*, On iki Levha Yayıncılık, 2. Baskı, İstanbul, 2023, s.120.

²⁸⁵ m.4: *“Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu Kanun gereğince her halde ortak yer sayılır.*

a) Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan kiriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar,bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırılık ve çama- şır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları, sığınaklar,1

b) Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler sıcak ve soğuk hava tesisleri,

c) Çatılar, bacalar, genel dam terasları, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri.

Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya fayda- lanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (Ortak yer) konusuna girer.”

Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 16. maddesi şu şekildedir:

“Kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar.

Kat malikleri ortak yerlerde kullanma hakkına 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.”

Bu hüküm gereği her kat maliki ortak yerlerde arsa payı oranında malik konumundadır. Ortak yerlere ilişkin olarak, TMK'nin, KMK ile çelişmeyen paylı mülkiyet hükümleri uygulanacaktır. Buna göre her malikin ortak yerler üzerinde kullanma ve yararlanma hakkı vardır ve her kat maliki ortak yerlere yönelik müdahale durumunda, taşınmaz üzerindeki haksız tasarruflara karşı müdahalenin menı ile istihkak davası açma imkânına sahiptir.²⁸⁶

“İmar Barışı Kapsamında Yapı Kayıt Belgesine İlişkin İş ve İşlemlere Dair Sıkça Sorulan Sorular ve Cevapları” başlıklı metinde; Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek alanlar arasında ortak alanların sayılmaması, binanın ortak alanlarında tüm maliklerin mülkiyet hakkına sahip olması ve bu sebeple ortak alanda maliklerden biri tarafından ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılacak uygulamada bu malik üçüncü kişi olarak nitelendirilemeyeceğinden bahisle ortak alanları konu alan Yapı Kayıt Belgelerinin iptal edilmemesi gerektiği belirtmiştir.²⁸⁷ Uygulama da bu yöndedir. Ortak

²⁸⁶ Şerife AKSAN NAR, *Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabi Olduğu Hukuki Rejim*, Seçkin Yayınevi, 1. Baskı, Ankara, 2015, s.61.

²⁸⁷ “3194 sayılı Kanun'un Geçici 16 ncı maddenin (9) uncu fıkrası hükmü uyarınca, üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar için Yapı Kayıt Belgesi alınamayacağı öngörülmüş ise de, herhangi bir binanın ortak alanlarında (binanın çekme mesafesinde, otopark, sığınak vb. alanlarında) bütün malikler mülkiyet hakkına sahip olduğundan ve Yapı Kayıt Belgesi'ne konu edilemeyecek

alanlardaki aykırılıklar için Yapı Kayıt Belgesinin iptalini talep eden başvurular, ÇŞİDB'nin bu konudaki görüşü gerekçe gösterilerek, il müdürlükleri tarafından reddedilmektedir.

Ortak yerlerdeki aykırılıklar için düzenlenen Yapı Kayıt Belgelerinin iptali talebiyle açılan davalarda başlarda idare mahkemeleri tarafından farklı yönde kararlar verilse de bugün gelinen noktada bölge idare mahkemeleri ve Danıştay kararları ile ortak yerleri konu alan Yapı Kayıt Belgelerinin mahkemelerce iptali yönünde içtihat birliği olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır. Kararların temel gerekçesi, tüm maliklerin ortak alanlarda arsa payları oranında mülkiyet hakkına sahip olması ve bu nedenle her bir malikin kullanma ve yararlanma hakkının bulunmasıdır.

Ortak kullanım alanında yapılan uygulamalar için alınan Yapı Kayıt Belgesinin iptali talebiyle idareye yapılan başvurunun reddi üzerine açılan iptal davasında idare mahkemesince verilen davanın reddi yönündeki karar Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi'nce hukuka aykırı bulunarak kaldırılmıştır. Kararda, ortak alanlarda kat maliklerinin arsa payları oranında müşterek mülkiyete sahip oldukları ve her bir malikin bu alanda kullanım hakkı olduğu vurgulanarak ortak alanların da üçüncü kişilerin özel mülkiyetindeki taşınmazlardan olduğu belirtilmiştir.²⁸⁸

taşınmazlar arasında binaların ortak alanları sayılmadığından belirtilen alanlarda maliklerden herhangi birisi tarafından ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapı/aykırılık yapılması halinde bu malikin üçüncü kişi olarak değerlendirilmesi söz konusu olmayacaktır... bahse konu alanlarda yapılan yapılar/aykırılıklar için Yapı Kayıt Belgesi Alınmasına İlişkin Usul ve Esaslar çerçevesinde usulüne uygun alındığı tespit edilen Yapı Kayıt Belgelerinin iptal edilmesi söz konusu değildir. Ancak, binaların ortak alanlarında ve el birliği ve paylı mülkiyetlerde yapılan yapılar/aykırılıklar için alınan Yapı Kayıt Belgesine istinaden tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti işlemlerinin yapılabilmesi için tüm maliklerin muvafakatı gerekmektedir. “ Bkz. İmar Barışı Kapsamında Yapı Kayıt Belgesine İlişkin İş ve İşlemlere Dair Sıkça Sorulan Sorular ve Cevapları, https://webdosya.csb.gov.tr/db/edirne/menu/sikca-sorulan-sorular_20200508111001.pdf (ET:29/04/2025).

²⁸⁸ Kararın ilgili kısmı şu şekildedir: “Uyuşmazlıkta, dava konusu yapı kayıt belgesine konu taşınmazın kat mülkiyetine konu binanın ortak kullanım alanında bulunduğu, yukarıda yer alan mevzuat hükmü uyarınca ortak alanlarda kat maliklerinin arsa payları oranında müşterek mülkiyet esasına göre malik olduğu ve her

Ankara Bölge İdare Mahkemesi 6. İdari Dava Dairesi de benzer bir uyuşmazlıkta Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine atıf yaparak ortak alanı konu alan Yapı Kayıt Belgesini hukuka aykırı bulmuştur.²⁸⁹ Gerek İmar Kanunu geçici m.16'da gerekse Usul ve Esaslar'da ortak kullanım alanlarındaki yapılar için Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyeceği yönünde bir hüküm bulunmasa da mahkemelerce ortak kullanım alanları Yapı Kayıt Belgesi alan kişi açısından üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmaz olarak nitelendirilmektedir.

Ortak kullanım alanlarında yapılan imalatlara ilişkin düzenlenen Yapı Kayıt Belgeleri, kat malikleri arasında geçmişte olduğu gibi günümüzde de ihtilaflara yol

bir kat malikinin kullanma hakkına sahip olduğu hususları dikkate alındığında, ortak alanların da üçüncü kişilerin özel mülkiyetinde bulunduğu sonucuna varılmıştır.

Bu durumda, dava konusu yapının üçüncü kişilerin özel mülkiyetine konu olan ortak kullanım alanında bulunduğu ve yapı kayıt belgesine konu olabilmesi hukuken mümkün olmadığından (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 edilebileceği hali saklı olmak üzere), dava konusu işlemde hukuka uyarlık, aksi yöndeki mahkeme kararında hukuki isabet bulunmamaktadır. Bkz. Konya BİM 2.İDD: E.2020/2144, K.2020/2744, T.16/12/2020 lexpera.com.tr (ET: 06/03/2025).

²⁸⁹ “Her ne kadar, anılan 3194 sayılı İmar Kanunu’nun Geçici 16. maddesinde “ortak alanlar” hakkında açık bir düzenleme bulunmamakta ise de, bu maddenin 10. fıkrasında “Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar ile Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar bu madde hükümlerinden yararlandırılmaz.” kuralına yer verilmek suretiyle, yasa koyucu tarafından, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 4. Maddesinde sayılan ortak yerlerdeki diğer maliklerin mülkiyet haklarının da Anayasanın 35. Maddesi kapsamında güvence altına alındığında kuşkuyla yer yoktur.

Davaya konu yapı kayıt belgesinin Kat Mülkiyeti Kanunu’nda ortak alanlar arasında sayılan binanın bahçesinde yapılan değişikliğe ilişkin olduğu açık olup ortak kullanım alanlarının da Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul Ve Esaslarda yapı kayıt belgesinin düzenlenemeyeceği taşınmazlar arasında sayılan üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar arasında kabul edilmesi gerektiği sonucuna varıldığından, işyeri sahibi tarafından alınan yapı kayıt belgesinin iptal edilmesi istemiyle davalı idareye yapılan başvurunun reddi yolundaki işlemde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır.” Ankara BİM 6.İDD: E.2022/1462, K.2023/1701, T.24/10/2023 (karar yayımlanmamıştır).

açmaktadır. Bu konuda pek çok yargı kararı bulunmakla birlikte Kamu Denetçiliği Kurumunun da bu konuda pek çok kararı bulunmaktadır. Kamu Denetçiliği Kurumunun kararları, ortak kullanım alanlarında Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyeceği; düzenlenmişse de bu belgenin iptal edilmesi gerektiği yönündedir. Gerekçe olarak Yapı Kayıt Belgesi tek başına mülkiyet hakkı sağlamasa da ortak alana ilişkin Yapı Kayıt Belgesi alınmasının maliklerin payları oranında hak sahibi oldukları ortak alanın sadece Yapı Kayıt Belgesi alan kişi tarafından kullanılmasına yol açacağı, bu durumun ise diğer kat maliklerinin mülkiyet hakkını sınırlayabileceği ve kanun koyucunun imar barışı iradesinin aksine yeni ihtilaflar doğurabileceği ileri sürülmüştür.²⁹⁰

²⁹⁰ “Her ne kadar, yapı kayıt belgesi, yapının kullanım amacına yönelik olarak verilen bir belge olsa da, özellikle ortak alanlarla ilgili başvurularda, ortak alanın kullanımı ile ilgili sınırlı ayni hak niteliğinde fiili bir durum ortaya çıkaracaktır. Söz konusu olayda gerçekleştiği gibi; ortak alana yapı yapan kişinin yapı kayıt belgesi almasıyla birlikte, maliklerin payları oranında hak sahibi oldukları ortak alanın, sadece yapı kayıt belgesi alan kişi tarafından kullanılmasına yol açacaktır. Diğer bir ifade ile ortak alanlarda diğer paydaşların mülkiyet hakkının sınırlanması sonucu doğabilecektir. Her ne kadar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ortak alanlarda ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan yapılar için diğer maliklerin muvafakati aranmaksızın yapı kayıt belgesi alınabileceğini ancak yapı kayıt belgesine istinaden, tapuya tescil işlemlerinde “tüm maliklerin muvafakatinin sağlanmasının gerekli olduğunu” belirtse de; söz konusu muvafakat şartının ortak alanlardaki yapılarla ilgili tüm yapı kayıt belgesi başvurularında öncelikli şart olarak aranması gerektiği, aksi takdirde yapı kayıt belgesi alınmış yapı tapuya tescil edilmeksizin de diğer paydaşların mülkiyet hakkını sınırlayacağı değerlendirilmiştir. Bu durum ortak alanlarda payı bulunan diğer paydaşların mülkiyet hakkını kullanmasını engelleyeceğinden, çeşitli mülkiyet davalarının açılmasına ve yasa koyucunun “imar barışı” iradesinin dışında yeni ihtilafların ortaya çıkmasına sebebiyet verebilecektir.

Kat Mülkiyeti Kanununda, kat maliklerinin ana gayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olacağı, kat maliklerinin ortak yerlerde kullanma hakkına sahip olacağının hüküm altına alınmış olduğu; Medeni Kanununa göre, paylı mülkiyette birden çok kimsenin, maddî olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla malik olduğu, başka türlü belirlenmedikçe, payların eşit sayıldığı, paydaşlardan her birinin kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olduğu, paydaşların, kendi aralarında oybirliğiyle anlaşarak yararlanma, kullanma ve yönetime ilişkin konularda kanun hükümlerinden farklı bir düzenleme yapabileceği, paydaşlardan her birinin, diğerlerinin hakları ile bağdaştığı ölçüde paylı maldan yararlanabileceği ve kullanabileceğinin hüküm altına alınmış olduğundan dolayı söz konusu olayda ki yapının ortak mülkiyet alanında olduğu, mülkiyet hakkını kullanırken diğer pay sahiplerinin haklarını kullanmasının engellendiği, bu durumda Yapı Kayıt Belgesinin düzenlenmemesi, düzenlenmiş ise iptal edilmesi gerektiği, belgenin

(7) Elbirliğı ve Paylı Mülkiyete Konu Taşınmazlar

İmar Barışına ilişkin mevzuat hükümlerine göre paylı veya elbirliğı mülkiyetine tabi taşınmazlarda maliklerden birisi tek başına Yapı Kayıt Belgesi başvurusu yapabilmektedir.²⁹¹ Bu düzenleme, bir malikin başvurusu üzerine diğer maliklerin sürece

sağladığı hakların da geri alınması gerektiği tespit edilmiştir.” KDK: B.N.2018/11684, T.28/03/2019. Benzer yönde diğer kararlar; KDK: B.N.2024/14938, T.20/01/2025; KDK: B.N.2023/5431, T.13/10/2023, <https://kararlar.ombudsman.gov.tr/> (ET:04/03/2025).

²⁹¹ Usul ve Esaslar’ın “Yapı Kayıt Belgesi Müracaatı” başlıklı 4. maddesinin ikinci fıkrasında; “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.” hükmü yer almaktadır. Yine Usul ve Esaslar’ın “Yapı kayıt belgesi bedeli ve ödenmesi” başlıklı 5. maddesinin ikinci fıkrasının (a) bendinde; “Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılardaki 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.” düzenlemesi yer almıştır. Fıkranın devamında yer alan “Yapı Kayıt Belgesi bedelinin tamamını ödeyen yapı maliki genel hükümler çerçevesinde diğer yapı maliklerinden kendi paylarına düşen miktarı talep etme hakkına sahiptir.” cümlesi Danıştay tarafından iptal edilmiştir. İptal kararının ilgili kısmı şu şekildedir; “dava konusu Usul ve Esaslar’ın dayanağı olan 3194 sayılı Kanun’un geçici 16. maddesi incelendiğinde; paydaşlardan yalnızca birinin bedeli ödemesi hali ile ilgili herhangi bir düzenleme bulunmadığı...Bu durumda, dava konusu kuralın, dayanağı olan 3194 sayılı Kanun’da yer almayan bir düzenleme getirdiği hususunda tartışma bulunmamaktadır. Öte yandan, 4721 sayılı Kanun’un 690, 691 ve 692. maddeleri uyarınca “paylı mülkiyet halinde” basit tamiratlar gibi “olağan yönetim işleri”nin maliklerin her biri tarafından yapılabileceği, “önemli yönetim işleri” için pay ve paydaş çoğunluğu ile “olağanüstü yönetim işleri ve tasarruflar” için ise oybirliğiyle karar verilmesi gerektiği; aynı Kanun’un 702. maddenin ikinci fıkrası uyarınca, “elbirliğı mülkiyeti” halinde ise kanunda veya sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadıkça gerek yönetim, gerek tasarruf işlemleri için ortakların oybirliğiyle karar vermeleri gerektiği esası benimsenmiştir. Bunun yanında, maliklerin, paylı mülkiyette “eşyanın kullanılabilirliğinin ve değerinin korunması için zorunlu olan yönetim işlerini yapmak ve gerektiğinde mahkemeden buna ilişkin önlemlerin alınmasını istemek” ile “eşyayı bir zarar tehlikesinden veya zararın artmasından korumak için derhâl alınması gereken önlemleri bütün paydaşlar hesabına almak” yetkilerinin yönetim anlaşması ile değiştirilemeyeceği; elbirliğı mülkiyeti halinde de ortaklardan her birinin, topluluğa giren hakların korunmasını sağlayabileceği yine 4721 sayılı Kanun’da kurala bağlanmıştır. O halde, birlikte mülkiyet halinde eşya ile ilgili herhangi bir yönetim işinin yukarıda anılan hükümlere göre aranacak çoğunluklar ile karara bağlanması gerektiği, belirli istisnai durumlarda ise paydaşlardan/ortaklardan her birinin tedbir almaya yetkili olduğu açıktır. Uyuşmazlık halinde ise, aranacak çoğunluk ve eğer bu hükümlere uyulmadan

zorunlu olarak dahil olması nedeniyle bazı yazarlar tarafından eleştirilmiştir.²⁹² ÇAKIR, bu düzenlemenin Türk Medeni Kanunu’nda düzenlenen “elbirliği mülkiyeti” ve “paylı mülkiyet” hükümleri ile çeliştiğini ve diğer malikleri mali külfet altına sokan bu düzenlemenin kanunlara ve mülkiyet hakkına aykırılık teşkil ettiğini ifade etmiştir.²⁹³

Elbirliği mülkiyeti Türk Medeni Kanunu’nun 701 vd. maddelerinde düzenlenmiştir. Buna göre; “*Kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti, elbirliği mülkiyetidir*” (m.701/1). Elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamına yaygındır (m.701/2). Elbirliği mülkiyetinin hükümleri Türk Medeni Kanunu’nun 702. maddesinde düzenlenmiş olup maddenin ikinci fıkrası; “*Kanunda veya sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadıkça, gerek yönetim, gerek tasarruf işlemleri için ortakların oybirliğiyle karar vermeleri gerekir.*” şeklindedir.

Paylı mülkiyet ise Türk Medeni Kanunu m. 688’de; “*paylı mülkiyette birden çok kimse, maddî olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir.*” şeklinde tarif edilmiştir. Paylı mülkiyete konu malla ilgili paydaşlardan her birinin olağan yönetim işlerini yapmaya, özellikle küçük onarımları yaptırmaya ve tarımsal işleri yürütmeye yetkili olduğu kabul edilmiştir (m.690). Yine Medeni Kanunda işletme usulünün veya tarım türünün değiştirilmesi, adî kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması veya feshi, toprağın ıslahı gibi önemli yönetim işleri için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verileceği, olağan yönetim sınırlarını aşan ve paylı malın değerinin veya yarar sağlamaya elverişliliğinin korunması için gerekli bakım, onarım ve

hareket edilmişse tek başına hareket eden malikin rücu hakkının bulunup bulunmadığı, yapılacak işin ve uyumsuzluğun niteliğine göre, her olay özelinde adli yargı yerlerince karara bağlanacaktır.” D.6.D: E.2023/663, K.2023/2150, T.01/03/2023 lexpera.com.tr (ET:01/05/2025).

²⁹² ÇAKIR, *op.cit.*, s. 34.

²⁹³ *Ibid*, s.35.

yapı işlerinde de aynı çoğunluğun aranacağı düzenlenmiştir (m. 691). Paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi, korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girilmesi veya paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemlerinin yapılması, oybirliğiyle aksi kararlaştırılmadıkça bütün paydaşların kabulüne bağlıdır (m.692).

Usul ve Esaslar m.5/2-a hükmünün iptali talebiyle açılan davada Danıştay 6. Dairesi düzenlemenin kanuni dayanağı bulunmadığı, 4721 sayılı Kanun'un birlikte mülkiyet kurallarını tümüyle tek düze hale indirgeyerek anılan Kanun ile çeliştiği gerekçesiyle (a) bendinde yer alan “...Yapı Kayıt Belgesi bedelinin tamamını ödeyen yapı maliki genel hükümler çerçevesinde diğer yapı maliklerinden kendi paylarına düşen miktarı talep etme hakkına sahiptir.” ibaresinin iptaline karar vermiştir. Danıştay bu kararında Yapı Kayıt Belgesi alınmış olmasının birlikte mülkiyet hükümlerine aykırı olup olmadığıyla ilgili bir gerekçe ortaya koymamıştır. Konunun her uyuşmazlık özelinde adli yargı mercilerince irdelenmesi gerektiğine vurgu yapmıştır.²⁹⁴

Konuyla ilgili yargı kararları incelendiğinde benzer hukuki durumlar hakkında farklı ve çelişkili yargı kararlarının verildiği gözlemlenmektedir. Elbirliği mülkiyetine konu yapıyla ilgili maliklerden birisi tarafından alınan Yapı Kayıt Belgesinin diğer malik

²⁹⁴ Kararda yer alan şu kısım konumuz açısından önemlidir; “Uyuşmazlığın konusunu oluşturan yapı kayıt belgesi alınması ve bunun bedelinin ödenmesi konusunda da; bu işin eğer paylı mülkiyet söz konusu ise olağan, önemli ya da olağanüstü yönetim işi olup olmadığı ya da yapının ruhsatsız olması veya yapı kullanma izni bulunmamasının sonuçları dikkate alındığında, eşyayı bir zarar tehlikesinden korumak maksadı ile paydaşlardan yalnızca biri tarafından alınabilecek bir önlem olup olmadığı, böyle bir önlem olduğu değerlendirilirse derhal alınması gereken bir önlem olup olmadığı, elbirliği mülkiyeti halinde oybirliği ile karar alma esası geçerli olduğundan, bunu tek başına yapan malikin tutumunun topluluğun haklarının korunmasına ilişkin yetkisi kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceği, bu değerlendirmelere göre de tek başına hareket eden malikin rücu hakkının bulunup bulunmadığı gibi hususlar her uyuşmazlık özelinde 4721 sayılı Kanun çerçevesinde adli yargı merciilerince karara bağlanması gereken hususlardır.” D.6.D: E.2023/663, K.2023/2150, T.01/03/2023 <https://www.lexpera.com.tr> (ET:01/05/2025).

tarafından iptali istemiyle idareye yapılan başvurunun zımnen reddi üzerine açılan davada idare mahkemesince iptal kararı verilmesi üzerine kararı inceleyen Adana Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi'nce, idarenin işlemi hukuka uygun bulunarak idare mahkemesi kararının kaldırılmasına hükmedilmiştir. Kararda; Usul ve Esaslar'da Yapı Kayıt Belgesi başvurularında mülkiyet türüne göre bir ayırım yapılmadığına vurgu yapılmış, her malikin başvuru hakkı olduğu belirtilmiştir.²⁹⁵

Elbirliği mülkiyetine konu taşınmaz üzerinde yer alan yapı için alınan Yapı Kayıt Belgesinin iptali talebini konu alan başka bir uyuşmazlıkta Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi elbirliği mülkiyetine tabi olan taşınmazla ilgili hissedarlar münferiden tasarrufta bulunamayacağından, diğer hissedarların muvafakati alınmadan e-Devlet sistemi üzerinden alınan Yapı Kayıt Belgesinin hukuka aykırı olduğuna karar vermiştir.²⁹⁶

²⁹⁵ “Uyuşmazlıkta, söz konusu taşınmazda davacılar ile yapı kayıt belgesi alan müdahilin hisseli malik olduğu, dolayısıyla taşınmaza elbirliğiyle malik oldukları, buna göre de her bir pay sahibinin mülkiyet hakkının taşınmazın tamamına dağılmış olduğundan, somut olay bakımından üçüncü kişilere ait özel mülkiyet durumundan söz etmeye imkan bulunmamaktadır. Bununla birlikte, Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliğinin 4. maddesinin 2. fıkrasına göre yapı kayıt belgesi için yapı maliklerinden herhangi birisi veya vekili tarafından müracaatta bulunulabileceği ve elbirliği mülkiyeti, paylı mülkiyet vb. mülkiyet durumları hakkında açıklama bulunmadığından söz konusu parsel hissedar olan müdahilin yapı kayıt belgesi edinme hakkı bulunduğu anlaşılmakla Adana İli, Seyhan İlçesi, Cemalpaşa Mahallesi ...ada ... parsel sayılı taşınmaza verilen yapı kayıt belgesinin iptaline yönelik davalı idareye yapılan başvurunun zımnen reddine dair işlemde hukuka aykırılık bulunmamaktadır Adana BİM 2.İDD: E.2023/145, K.2023/1012, T. 13/7/2023, <https://kazanci.com.tr> (ET: 07/03/2025).

²⁹⁶ Kararın gerekçesi şu şekildedir: “...elbirliği mülkiyetine tabi parsellere yapı kayıt belgesi alınmasını engelleyen bir hüküm bulunmamakla birlikte; bu durum, elbirliği mülkiyetine tabi parsel yapı kayıt belgesi alınırken mevzuattaki hiç bir kurala uyulmadan yapı kayıt belgesi alınabileceği anlamına gelmemektedir. Zira elbirliği mülkiyetine tabi parsel yapı kayıt belgesi almak isteyen kişinin, mevzuattaki kurallara uymak suretiyle bu belgesi edinmesi hukuken mümkündür. Ancak, mevzuatta yer alan kurallara uyulmadan yapı kayıt belgesinin edinilmesi durumundaysa, yapı kayıt belgesinin hukuka uygun surette edinildiğinden bahsedilmeyeceği, bu nedenle yapı kayıt belgesinin iptalinin gerekeceği tabiidir...Diğer taraftan; mevzuatta yer alan kurallara uyulması gerekmeyle birlikte; mevzuat ibaresiyle kastedilen husus sadece imar mevzuatı değildir. Zira imar mevzuatı haricinde pek çok özel mevzuatta bulunan özel hükümlerin de göz önünde tutulması gerekmektedir. Nitekim İmar Kanunu'nun “İstisnalar” başlıklı 4. maddesinde de,

Paylı mülkiyete konu taşınmaz üzerinde yer alan yapı için alınan Yapı Kayıt Belgesinin geçerliliğinin tartışıldığı bir başka kararda Gaziantep Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesince, Yapı Kayıt Belgesi alınması işlemi olağanüstü yönetim işleri ve tasarruflardan sayılarak Türk Medeni Kanun'un 692. maddesi hükümleri uyumsuzluk konusu olaya uygulanmıştır. İlgili hüküm gereği paylı mülkiyete tabi taşınmazı korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girişilmesi aksi kararlaştırılmış olmadıkça, bütün paydaşların kabulüne bağlı olduğundan; Yapı Kayıt Belgesi başvurusu için de tüm paydaşların muvafakati gerektiği belirtilmiştir.²⁹⁷

“özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, İmar Kanununun özel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır” hükmüne yer verilerek, İmar Kanunu’nun uygulama sahasının ve uygulama işlemlerinin sınırlandırıldığı anlaşılmaktadır.” Konya BİM 2.İDD: E.2022/1144, K.2022/2179, T.22/12/2022, <https://kazanci.com.tr> (ET:07/03/2025).

²⁹⁷ Kararın ilgili kısmı şu şekildedir: *“Türk Medeni Kanunu’nun 688.maddesinde paylı mülkiyet; birden çok kimsenin maddî olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla malik olduğu mülkiyet biçimi olarak tanımlanmış, aynı Kanun’un ‘Olağanüstü yönetim işleri ve tasarruflar’ başlıklı 692.maddesinde ise; 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 bağlı olduğu hükme bağlanmıştır. Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasların “Yapı kayıt belgesi müracaatı” başlıklı 4.maddesinde; Yapı Kayıt Belgesi için yapı maliklerinden herhangi birisi veya vekili tarafından, e-Devlet üzerinden Yapı Kayıt Sistemindeki Yapı Kayıt Belgesi formun doldurulması suretiyle müracaatta bulunulabileceği gibi kurum ve kuruluşlara başvurulmak suretiyle de müracaatta bulunulabileceğinin düzenlendiği, taşınmazda yer alan ruhsatsız yapının Türk Medeni Kanunu’nda belirtilen (paylı mülkiyete tabi taşınmazı korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girişilmesi halinde müşterek maliklerin oybirliğiyle aksi kararlaştırılmış olmadıkça, bütün paydaşların kabulüne bağlı olması) hükme uygun olarak hissedarlardan herhangi birisi tarafından başvuruda bulunularak yapı kayıt belgesi başvurusunda bulunabileceği anlamını ihtiva ettiği sonucuna varılmıştır. Buna göre; paylı mülkiyete tabi olan söz konusu yapı için bütün hissedarların muvafakati alınarak yapı kayıt belgesi başvurusunda bulunulması gerekirken, hissedarlardan birisi tarafından, diğer hissedarların muvafakati alınmaksızın yapının tamamı için yapılan başvuru üzerine yapı kayıt belgesi düzenlenmesi hukuka uyarlık, davanın reddine yönelik İdare Mahkemesi kararında ise hukuki isabet görülmemiştir.” Gaziantep BİM 2.İDD: E.2021/2304, K.2023/3589, T.30/11/2023, <https://kazanci.com.tr> (ET:17/03/2025).*

Benzer bir uyuşmazlıkla ilgili Ankara Bölge İdare Mahkemesi 6. İdari Dava Dairesi tarafından verilen yürütmeyi durdurma itiraz kararında Usul ve Esaslar'ın 4. maddesinde yer alan yapı maliklerinden herhangi birisi veya vekili tarafından Yapı Kayıt Belgesi başvurusu yapılabileceğine ilişkin hükmün, Türk Medeni Kanunu'nda düzenleme altına alınan paylı mülkiyete ilişkin olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girişilmesinin, aksi kararlaştırılmadıkça, bütün paydaşların kabulüne bağlı olduğu kuralına bir istisna getirmeyeceği belirtilmiştir.²⁹⁸

Bu konuyla ilgili Adana Bölge İdare Mahkemesi kararıyla aynı yönde başka karara rastlamadık. Mahkemelerin büyük çoğunluğu elbirliği mülkiyeti ve paylı mülkiyet bulunması durumunda Türk Medeni Kanunu hükümlerinin uygulanması gerektiği ve diğer maliklerin muvafakati olmaksızın Yapı Kayıt Belgesi alınamayacağı yönünde kararlar vermektedir.

Danıştay'ın yukarıda zikrettiğimiz Usul ve Esaslar 5/2-a da yer alan “...*Yapı Kayıt Belgesi bedelinin tamamını ödeyen yapı maliki genel hükümler çerçevesinde diğer yapı maliklerinden kendi paylarına düşen miktarı talep etme hakkına sahiptir.*” hükmünü iptal

²⁹⁸ Kararın çalışmamızı ilgilendiren kısmı şu şekildedir; “*Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasların "Yapı kayıt belgesi müracaatı" başlıklı 4. maddesinde; Yapı Kayıt Belgesi için yapı maliklerinden herhangi birisi veya vekili tarafından, e-Devlet üzerinden Yapı Kayıt Sistemindeki Yapı Kayıt Belgesi formun doldurulması suretiyle müracaatta bulunulabileceği gibi kurum ve kuruluşlara başvurulmak suretiyle de müracaatta bulunulabileceğinin düzenlendiği, söz konusu hükmün, paylı mülkiyete tabi taşınmazlarda oybirliğiyle tasarrufta bulunulabileceği ilkesine bir istisna getirmediği, paylı mülkiyete tabi taşınmaz üzerinde olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girişilmesinin, aksi kararlaştırılmadıkça, bütün paydaşların kabulüne bağlı olduğu, taşınmazda inşa edilecek ruhsatsız yapının Türk Medeni Kanunu'nda belirtilen (paylı mülkiyete tabi taşınmazı korumanın veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girişilmesi halinde müşterek maliklerin oybirliğiyle aksi kararlaştırılmış olmadıkça, bütün paydaşların kabulüne bağlı olması) hükme uygun olarak yapıldıktan sonra Yapı Kayıt Belgesi başvurusunda bulunabileceği anlamını ihtiva ettiği sonucuna da varılmaktadır.*” (Ankara BİM 6.İDD: YD İtiraz N.2025/241, T. 26/02/2025 karar yayınlanmamıştır).

ettiği kararında²⁹⁹ da belirtildiği üzere; TMK’nin 690, 691 ve 692. maddeleri gereği “paylı mülkiyet halinde” basit tamiratlar gibi “olağan yönetim işleri” maliklerin her biri tarafından yapılabilecek, “önemli yönetim işleri” için pay ve paydaş çoğunluğu aranacak, “olağanüstü yönetim işleri ve tasarruflar” için ise oybirliğiyle karar verilmesi gerekecektir. Aynı kanunun 702. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, “elbirliği mülkiyeti” halinde ise kanunda veya sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadıkça gerek yönetim gerek tasarruf işlemleri için ortakların oybirliğiyle karar vermeleri gerektiği düzenlenmiştir.

Diğer taraftan maliklerin, paylı mülkiyete ilişkin TMK m.689’da; *“1. Paylı mülkiyet konusu eşyanın kullanılabilirliğinin ve değerinin korunması için zorunlu olan yönetim işlerini yapmak ve gerektiğinde mahkemeden buna ilişkin önlemlerin alınmasını istemek, 2. Eşyayı bir zarar tehlikesinden veya zararın artmasından korumak için derhâl alınması gereken önlemleri bütün paydaşlar hesabına almak.”* yetkilerinin yönetim anlaşması ile değiştirilemeyeceği hükmü yer aldığı gibi, elbirliği mülkiyeti halinde de TMK m.702/3’de; *“Ortaklardan her biri, topluluğa giren hakların korunmasını sağlayabilir. Bu korumadan bütün ortaklar yararlanır.”* hükmü yer almıştır.

Buna göre elbirliği mülkiyeti ve paylı mülkiyet halinde yönetim işlerinin Türk Medeni Kanunu hükümlerinde aranan çoğunluklara uygun olarak alınacak karara göre yapılması gerekmektedir. İstisnai bazı hallerde ise maliklerden her birinin tedbir almaya yetkili olduğu da yine kanunda belirtilmiştir. Bu durumda her olayın kendi içerisinde değerlendirilmesi gerektiğini düşünüyoruz. Elbirliği veya paylı mülkiyet durumlarında, tek bir malikin Yapı Kayıt Belgesi alamayacağı yönünde mutlak bir hüküm kurmak isabetli olmayacaktır. Nitekim Danıştay 6. Dairesi’nin yukarıda zikredilen kararında³⁰⁰

²⁹⁹ D.6.D: E.2023/663, K.2023/2150, T.01/03/2023 <https://www.lexpera.com.tr> (ET:01/05/2025).

³⁰⁰ D.6.D: E.2023/663, K.2023/2150, T.01/03/2023 <https://www.lexpera.com.tr> (ET:01/05/2025).

konunun her uyuşmazlık özelinde 4721 sayılı Kanun çerçevesinde adli yargı mercilerince karara bağlanması gerektiğini vurgulanmıştır. Örnek vermek gerekirse miras yoluyla intikal eden bir taşınmaz üzerinde yer alan yapı için mevcut olan bir yıkım kararının varlığı halinde, bu yıkım tehlikesinin bertaraf edilmesi için Yapı Kayıt Belgesi alınması Türk Medeni Kanunu’nda paylı mülkiyette tek bir paydaşın yapabileceği “Eşyayı bir zarar tehlikesinden veya zararın artmasından korumak için derhâl alınması gereken önlem” olarak nitelendirilebilir. Elbirliği mülkiyeti bakımından da bu işlem, “topluluğa giren hakların korunmasını sağlama” kapsamında değerlendirilebilir. Ancak birlikte mülkiyete konu bir arazi üzerine maliklerden birisi tarafından sonradan bir bina yapılması ve diğerlerinin mülkiyet haklarını sınırlayacak şekilde tasarrufta bulunulması halinde bu yapı hakkında düzenlenen Yapı Kayıt Belgesini geçerli kabul etmek, diğerlerinin mülkiyet hakkının ihlali niteliğinde olacağından hakkaniyete aykırı olacaktır. Konunun, Türk Medeni Kanunu hükümleri çerçevesinde değerlendirilerek Yapı Kayıt Belgesinin geçerliliğinin somut olayın özelliklerine göre belirlenmesi gerektiği kanaatindeyiz.

2. Yapı Kayıt Belgesi Bedelinin Ödenmemesi veya Eksik Ödenmiş Olması

Yapı Kayıt Belgesinin iptal sebeplerinin; Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek bir yapı hakkında belge alınmış olması, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin ödenmemesi veya eksik ödenmiş olması ve yapının 31/12/2017 tarihinden sonra yapılmış olması şeklinde üç tane olduğunu belirtmiştik. İmar Kanunu geçici m.16’da yer alan; “... 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir.” ifadesinden Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmesi için gerekli şartlardan birisinin de belirtilen tarihe³⁰¹ kadar belge bedelinin ödenmesi olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumda Yapı Kayıt

³⁰¹ Son ödeme tarihi en son 01/07/2019 tarihli 30818 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 1267 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararıyla uzatılmıştır. Bu karara göre; 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar için Yapı Kayıt Belgesi almak üzere 15/06/2019 tarihine kadar başvuruda bulunmuş olanların yapı kayıt bedeli ödeme süresi; yapı kayıt bedelinin en az % 25’inin 31/07/2019 tarihine

Belgesi bedelinin ödenmemesi durumunda belge düzenlenemeyeceğini, düzenlenmişse de geçersiz olacağını söylemek gerekir.

Yapı Kayıt Belgesi bedeli ve ödenmesine ilişkin hususlar Usul ve Esaslar'ın 5. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre:

“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.”

Yaklaşık maliyet bedeli hesabında dikkate alınacak birim maliyet sınıfları da aynı maddede belirlenmiştir.³⁰²

kadar peşin olarak, kalan kısmının ise takip eden aylarda taksitli olarak ve her ayın birinde kalan kısmın % 2 oranında artırılması suretiyle hesaplanacak miktarın yatırılması şartıyla 31/12/2019 tarihine kadar uzatılmıştır.

³⁰² m. 5: “(1) Yapı Kayıt Belgesi bedeli, yapının bulunduğu arsanın 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa 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) (Değişik:RG-20/9/2018-30541) 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;

1) Hazineye ve belediyelere ait taşınmazlar üzerinde inşa edilmiş yapılar için yapının oturum 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

Usul ve Esaslar'ın "Denetim" başlıklı 10/2-a maddesinde³⁰³ Yapı Kayıt Belgesi bedelinin eksik ödenmesi halinde müracaat sahibince e-Devlet üzerinden gerekli düzeltmenin yapılarak eksik bedelin tamamlanmasının sağlanacağı, eksik bedelin ödenmemesi halinde düzenlenen Yapı Kayıt Belgesinin iptal edileceği belirtilmiştir. Bu noktada aslında iptal sebebi olarak görülen durum eksik ödendiği tespit edilen Yapı Kayıt Belgesi bedelinin eksik kalan kısmının ilgisince ödenmemesi halidir. Böyle bir durumda belge iptalinin yanında, yatırılan bedelin iade edilmeyeceği ve başvuru sahibi hakkında yalan beyandan dolayı suç duyurusunda bulunulacağı da düzenlenmiştir.

Yapı Kayıt Belgesi bedelinin nasıl hesaplandığını yukarıda belirtmiştik. Buna göre yapının bulunduğu taşınmazın emlak vergi değerinin veya belgeye konu imalatların

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) (Değişik:RG-20/9/2018-30541) Enerji üretim tesisleri için 2.000.000 TL/MW,

7) (Ek:RG-20/9/2018-30541) İskele, liman, tersane için 1500 TL/m²,

8) (Ek:RG-20/9/2018-30541) İstinat duvarı, dolgu alanı, havuz, spor sahaları ve benzeri bina niteliğinde olmayan yapılar için 150 TL/m²,

esas alınmak suretiyle hesap yapılır. (Ek cümle:RG-20/9/2018-30541) 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) (Ek:RG-20/9/2018-30541) İbadethaneler ile merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin ticari maksatla kullanılmayan yapıları için belge bedeli alınmaz

³⁰³ "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."

metrekaresinin eksik belirtilmesi veya yapı sınıfının farklı girilmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi bedeli daha düşük çıkacaktır. ÇŞİDB ve İl Müdürlükleri tarafından resen veya şikâyet ve ihbar üzerine yapılacak denetimlerde böyle bir durumun tespit edilmesi halinde Usul ve Esaslar'daki prosedür işletilecektir. Önce müracaat sahibine gerekli düzeltmeyi yapması için süre ve yetki verilecek, gerekli düzeltme ve eksik meblağın ödemesi yapılmazsa düzenlenen Yapı Kayıt Belgesi iptal edilecektir. Kanun'da ve Usul ve Esaslar'da ne kadar süre verileceğine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu durumda idare kendisi makul bir süre takdir edecektir. Uygulamada bir veya iki ay gibi süreler verildiği gözlemlenmektedir.

Bedel konusunda tartışma doğuran durumlardan birisi de ibadethaneler ile merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin ticari maksatla kullanılmayan yapılarıdır. Usul ve Esaslar'da bu yapılar için Yapı Kayıt Belgesi bedeli alınmayacağı belirtilmiştir.³⁰⁴

Bu konuda ibadethane kapsamına giren ve bedelsiz Yapı Kayıt Belgesi düzenlenebilecek yapıların hangileri olduğunun tespit edilmesi önem arz etmektedir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde ibadet yeri; *"İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesinin, dinî tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlar"* şeklinde tanımlanmıştır (PAİY m.4/1-ğğ). Bu tanımda zikredilen tüm yapılar ibadet yeri tanımı içerisinde yer aldığından sadece ibadet edilen kısım için değil dini tesise ait otopark yurt vb. yapılar için de bedelsiz olarak Yapı Kayıt Belgesi düzenlenebilecektir.

³⁰⁴ m.5/1-ç: *"İbadethaneler ile merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin ticari maksatla kullanılmayan yapıları için belge bedeli alınmaz."*

Günümüzde Ankara Ulus'taki Melike Hatun Camii'nde olduğu gibi bazı camilerin, çarşı olarak isimlendirilen çeşitli dükkanların yer aldığı bölümleri bulunmaktadır. Bu alanlar aracılığıyla camilerin ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik gelir elde edilmesi amaçlanmaktadır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde yer alan ibadet yeri tarifinde, hangi alanların ibadet yerine dahil olduğu tek tek sayılmıştır. Bu alanlar arasında dükkân, çarşı gibi alanlar sayılmadığından bu alanlar için bedelsiz Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyeceği kanaatindeyiz. Yapı Kayıt Belgesi beyana dayalı olarak düzenlendiğinden, bedel ödenmeksizin hatalı alınmış belgelerin idare tarafından iptal edilmesi mümkündür.

Bedelsiz Yapı Kayıt Belgesi düzenlenebilecek yapılardan bir diğeri merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin ticari maksatla kullanılmayan yapılarıdır. Bu yapıların neler olduğu hususu da izaha muhtaçtır. Merkezi yönetim kapsamındaki kamu idareleri 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu ekinde yer alan (I), (II) ve (III) sayılı cetvellerde tek tek sayılan kamu idareleridir. Bu idareler mevzuat gereği ticari maksatla kullanılan yapılar için bedelsiz olarak Yapı Kayıt Belgesi alamayacaktır. Ticari maksatla kullanımın ne anlama geldiği izaha muhtaçtır.

Mevzuatta ticari amaçla ilgili bir tanım, ifade bulunmadığı gibi Yargıtay'ın da verdiği kararlarda detaylı bir ticari amaç tarifine yer vermediği görülmektedir.³⁰⁵ Ticari maksat (amaç) daha çok bir eşyadan, üründen yeniden yararlanmak yahut doğrudan onun üzerinden kar elde etmek anlamında kullanılmaktadır.³⁰⁶ Ticari amaç mevzuatta ve

³⁰⁵ “...Ticari ve mesleki faaliyette bulunmanın amacı bu yolla gelir elde etmektir. Bir gelir elde etme amacını taşımadan yapılan faaliyetin ticari veya mesleki olduğu söylenemez...” Yarg.9.HD: E.2016/31055, K.2017/11567, T.04/07/2017; “yangında hasar gördüğü iddia olunan, zirai faaliyette kullanılabilecek emtianın, olay yerinde ticari amaçla mı (satışını yapmak için) yoksa davacının şahsi zirai faaliyeti için mi bulunduğu saptanması” Yarg. 17.HD: E.2014/10742, K.2017/6901, T. 19/06/2017(Kararlar YÜCE'den alınmıştır).

³⁰⁶ Halil Ahmet YÜCE, *Mesleki Amaç ve Ticari Amaç Kavramlarının Yargıtay Kararları Işığında Değerlendirilmesi*, 2 Nisan 2011. Bkz. <https://hukukbulteni.khas.edu.tr/bulten/41> (ET:01/05/2025).

içtihatlarda net olarak tanımı ve tarifi olmayan bir kavram olduğundan, ticari amaçla kullanım olup olmadığı her bir yapı için ayrı ayrı değerlendirilmelidir. Ticari amaçla kullanım varsa Yapı Kayıt Belgesi iptal edilmelidir. Örneğin devlet üniversitesi tarafından kiraya verilen ve cafe, banka şubesi vs. olarak işletilen yapılarla ilgili düzenlenen Yapı Kayıt Belgeleri idare tarafından ticari amaçla kullanım olarak nitelendirilip iptal edilmiştir. Üniversite tarafından açılan davada idare mahkemesi idarenin işlemini hukuka uygun bulmuştur. Ancak kararın istinaf edilmesi üzerine Ankara Bölge İdare Mahkemesi 6. İdari Dava Dairesi; *“davacı üniversitenin eğitim ve öğretim faaliyetlerini yürütürken kullandığı gelirlerden olan taşınmaz mallara ilişkin gelirin kamu yararı amacıyla kullanıldığı açık olup ticari amaçla kullanılmadığı dikkate alındığında gerek İmar Kanunu’nun geçici 16. maddesi gerekse 2547 sayılı Yükseköğretim Kanunu’nun ilgili maddeleri birlikte değerlendirildiğinde davacı üniversiteden yapı kayıt bedeli istenemeyeceği”* gerekçesiyle Yapı Kayıt Belgesinin iptali işlemini hukuka aykırı bulmuştur. Bu kararda mahkeme devlet üniversitesi tarafından kira geliri elde edilen yapıların ticari amaçla kullanılmadığına hükmetmiştir.³⁰⁷

Ticari amaçla kullanımın mevzuatta tanımlanmamış olması önemli bir eksikliktir. Bu durum yargı içtihatlarında farklı biçimlerde yorumlanan ve açık bir tanımı bulunmayan ticari amacın idare tarafından tespitini zorlaştırmaktadır. Bu belirsizlik, uygulamada idari uyuşmazlıklara yol açmaktadır. Mevzuatta ticari amaçla kullanımın tarifinin yapılması mevzuatı uygulayan idareler ile belge sahibi kamu idareleri açısından hukuki öngörülebilirliği artıracaktır.

³⁰⁷ Ankara BİM 6.İDD: E.2023/1836, K.2024/1745, T.17/07/2024 (karar yayımlanmamıştır)

3. Yapının 31/12/2017 Tarihinden Sonra Yapılmış Olması

Yapı Kayıt Belgesinin 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için verileceği hem İmar Kanunu geçici m.16'da³⁰⁸ hem de Usul ve Esaslar'da³⁰⁹ düzenlenmiştir. Bu düzenlemelerden 31/12/2017 tarihinden sonra yapılan yapılar için Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyeceği anlamı çıkmaktadır.³¹⁰

Usul ve Esaslar m.8/2³¹¹ hükmü gereği 31/12/2017 tarihinden sonra yapılan bir yapı “Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapı” niteliğinde olduğundan, bu yapıya ilişkin alınmış bir Yapı Kayıt Belgesi varsa bu belge iptale konu olacaktır.

İmar Barışında milat 31/12/2017 tarihi kabul edilmiştir. Ancak Yapı Kayıt Belgesi başvurularında müracaat sahibinin beyanının esas alınması, başvuruların büyük bir kısmının e-Devlet üzerinden yapılması ve otomatik olarak belgelerin oluşturulması, alınan Yapı Kayıt Belgeleriyle ilgili inceleme ve denetimin sonraya bırakılmış olması durumunu fırsat bilen bazı kişilerce 31/12/2017 tarihinden sonra yapılan yapılar için de belge başvurusu yapılmıştır.

Yapı Kayıt Belgesine konu yapının 31/12/2017'den sonra yapılıp yapılmadığı tespit edilirken idarece ortofoto ve uydu fotoğraflarından yararlanılması, ilgili

³⁰⁸ Geçici m. 16/1: “Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için 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...”

³⁰⁹ Usul ve Esaslar m. 4/1: “Yapı Kayıt Belgesi 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için verilir.”

³¹⁰ Bunun tek istisnası inşaat halindeki yapılara ilişkin düzenlemedir. Buna göre 31/12/2017 tarihi itibarı ile bitmiş olan kısımlar için ilave inşaat alanı ihdas etmemek şartı ile Yapı Kayıt Belgesi düzenlenebilecek ve Yapı Kayıt Belgesi verilen kısımların eksik inşaat işleri tamamlanabilecektir(Usul ve Esaslar m.6/6).

³¹¹ “Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir, bu belgenin sağlamış olduğu haklar geri alınır 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.”

belediyesinden yapıya ilişkin bilgi ve belgelerin temin edilmesi yahut yerinde inceleme yapılması suretiyle somut verilere ulaşılması gerekmektedir.³¹² Sorular ve Cevaplar'da belgeye konu yapının (aykırılığın) 31/12/2017 tarihinden sonra yapıldığına ilişkin “somut deliller” elde edilemezse yapının (aykırılığın) bu tarihten önce yapıldığının kabul edilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Mevzuatta başvuru sahibinin beyanını esas alan bir İmar Barışı başvuru sistemi öngörülmüştür. Bu durumda ancak başvurucunun beyanının aksi idarece tespit edilebilirse belge iptal edilmelidir. Somut bir delil olmadan idarenin Yapı Kayıt Belgesini iptal etmesi halinde, bu durum işlemin hukuka uygunluk denetiminde sebep unsuru açısından sakatlığa yol açacaktır.

Yapı Kayıt Belgesinin sağladığı haklardan birisi de belgeye konu hazine ve belediyelere ait taşınmazların satışını talep etme hakkıdır. Bu durumu fırsat bilen bazı kişiler 31/12/2017 tarihinden sonra yapılan yapılar için başvuruda bulunarak Yapı Kayıt Belgesi almıştır. Burada asıl amaç hazine ve belediye taşınmazının mülkiyetini kazanmaktır. Önceki imar affı kanunlarının aksine son çıkarılan İmar Barışı düzenlemesinde Yapı Kayıt Belgesi başvurusu için başvuru adedi açısından herhangi bir

³¹² “Yapı Kayıt Belgelerinde yapının/aykırılığın yapılış tarihi açısından yapılacak incelemelerde nasıl bir yol izlenecektir?

Yapı Kayıt Belgesi alınan bir yapıda yapının/aykırılığın yapılış tarihi ile ilgili olarak yapılacak incelemelerde; söz konusu yapının ortofoto ve uydu fotoğraflarından yararlanılması, ilgili belediyesinden yapıya ilişkin bilgi ve belgelerin temin edilmesi ve gerekiyorsa yerinde teknik inceleme yapılması suretiyle Valilikçe (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) bir değerlendirme yapılması gerekmektedir. Buna göre, Valilikçe yapılacak inceleme neticesinde, Yapı Kayıt Belgesi alınan yapının/aykırılığın somut deliller çerçevesinde 31/12/2017 tarihinden sonra yapıldığı tespit edilir ise bu yapı/aykırılıklar için alınmış olan Yapı Kayıt Belgesi hakkında, Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasların 8 inci maddesinin (2) nci fıkrası uyarınca işlem yapılması gerekmektedir. Ancak, yapılan incelemeler neticesinde bahse konu yapının/aykırılığın 31/12/2017 tarihinden sonra yapıldığına ilişkin "somut deliller" elde edilemez ise, yapının/aykırılığın bu tarihten önce yapıldığının kabul edilmesi gerekmektedir.” Bkz. https://webdosya.csb.gov.tr/db/edirne/menu/sikca-sorulan-sorular_20200508111001.pdf (ET: 06/03/2025).

sınırlama getirilmemiştir.³¹³ Buna göre hazine ve belediye taşınmazı üzerine yapı yapan bir kişi her birinin ayrı ayrı satışını isteyebilmektedir. Hazine ve belediye ait taşınmazların satışının talep edilmesi üzerine Yapı Kayıt Belgesinin geçerliliği idare tarafından incelenmekte, 31/12/2017 tarihinden sonra yapıldığı idarece tespit edilen belgeler iptal edilmektedir. Bu durumda belge sahibine sağladığı haklar da geri alınacaktır.

Yukarıda Yapı Kayıt Belgesine konu aykırılığın 31/12/2017 tarihinden sonra yapıldığının idare tarafından somut verilerle ortaya koyulması gerektiğini ifade etmiştik. Bu konuyla ilgili bir uyuşmazlıkta Adana Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi; Yapı Kayıt Belgesine konu inşaatın 31/12/2017 tarihinden önce veya sonra yapıldığının yeterli inceleme ve araştırmayla ortaya konulmadan işlem tesis edildiği gerekçesiyle idarenin iptal işlemini hukuka aykırı bulmuştur.³¹⁴

³¹³ 396 sıra nolu Milli Emlak Genel Tebliği'nde satılamayacak taşınmazlar tek tek düzenlenmiş ve satılacak taşınmazın metrekaresi açısından da birtakım sınırlamalar getirilmiştir. (belediye ve mücavir alan sınırları içinde olması halinde 600 m²'ye, dışında olması halinde ise 2000 m²'ye kadar olan kısmının satılabileceği düzenlenmiştir). Ancak bir kişi birden fazla yapı için Yapı Kayıt Belgesi alabildiği gibi, bu yapı hazine taşınmazı üzerinde kalıyorsa hazine taşınmazının satışını da talep edebilmektedir. Önceki imar aflarında ise çoğunlukla imar affından yararlanarak hazine veya başka idarelere ait taşınmazın mülkiyetini kazanmak için, oturan belediye sınırları içerisinde evinin olmaması, ev yapmaya müsait arasının olmaması gibi birtakım şartlar getirildiği görülmektedir. (bkz. supra., s.52 vd.).

³¹⁴ İptal kararının ilgili kısmı şu şekildedir: “...davacının 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi kapsamında, söz konusu taşınmaz üzerinde yaptığı zemin+1+2 katlı yapının tamamı için aldığı 06.01.2019 tarih ve N2 sayılı yapı kayıt belgesinin, yapının 31.12.2017 tarihinden sonra yapıldığı gerekçesiyle, dava konusu işlemle iptal edildiği; fakat davalı idarece yapı kayıt belgesine konu inşaatın 31.12.2017 tarihinden önce veya sonra yapıldığının yeterli inceleme ve araştırmayla ortaya konulmadığı, bu hususun uydu görüntüleri ve zamanında çekilmiş fotoğraf görüntüleriyle belirlenmediği... Bu durumlara göre, yapı kayıt belgesine konu yapının 31.12.2017 tarihinden önce veya sonra yapıldığı yeterli inceleme ve araştırmayla açıkça tespit edilmeksizin, yapı kayıt belgesinin iptaline ilişkin olarak tesis olunan dava konusu işlemde hukuka uyarlık bulunmamaktadır.” Adana BİM 2.İDD: E.2020/419, K.2020/391, T.03/12/2020, <https://legalbank.net/> (ET:05/03/2025).

Yapı Kayıt Belgesi iptallerinin büyük bir çoğunluğu yapının 31/12/2017 tarihinden sonra yapılmış olmasından kaynaklanmaktadır. Bu konuda idare tarafından işlem tesis edilirken yeterli inceleme yapılarak somut verilerle hareket edilmelidir. Yapının 31/12/2017 sonrası yapıldığına dair somut veri bulunamaması durumunda, yapı sahibi lehine yorum yapılmalı; beyanı esas alınarak yapının belirtilen tarihten önce inşa edildiği varsayımıyla işlem tesis edilmelidir.

E. Yapı Kayıt Belgesinin İptalinde Süre ve Müesses Durum

Yapı Kayıt Belgesinin hukuka uygun olduğu hallerde sağladığı haklar bakımından kazanılmış hak doğuracağını yukarıda zikretmiştik. Hukuka aykırı işlemlerin kazanılmış hak doğurmayacağı kabul edildiğinden, hukuka aykırı bir Yapı Kayıt Belgesi kazanılmış hak doğurmayacaktır. Ancak hukuka aykırı belgenin iptali ve geri alınmasında bir süre bulunup bulunmadığı, üzerinden belirli bir süre geçmesi halinde hukuka aykırı belge sebebiyle sağlanan hakların korunmasının gerekip gerekmediği meselesi kazanılmış hakla sıkça karıştırılan müesses durum kavramıyla ilişkilidir. Bu durumda öncelikle müesses durum kavramının ortaya koyulması gerekmektedir.

OĞURLU müesses durumu şu şekilde tanımlamıştır:

“İlgilinin lehine sonuçları olan hukuka aykırı bir idari tasarrufun sonuçlarından kendisine atfedilebilecek bir kusur, yokluk ve açık hata bulunmadıkça, belirli bir süre yararlanılmasıyla hukuk düzenince tanınması gerektiği düşünülen; tanınmaması durumunda ise idarî istikrar ve hukuk güvenliğinin bozulacağı düşünülen hukukî durum”³¹⁵

Yargıtay’ın kazanılmış hak ve müesses durum kavramları arasındaki farkı ortaya koyduğu kararının ilgili kısmı şu şekildedir:

³¹⁵ OĞURLU, *İdare Hukukunda Kazanılmış Haklara Saygı ve Haklı Beklentiler Sorunu*, op.cit., s.202-203.

“Kazanılmış hak hukuka uygun bir işlemde doğar ve bu işlem geri alınsa bile, ilerisi için de devamı eder. Yerleşmiş, kazanılmış durum kavramı ise, hukuka aykırı bir işlemin belirti süresi geçtikten sonra geri alınması üzerine artık ilerisi için işlemin hüküm ifade etmeyeceğini, fakat geçmişte kalan durumun da tanınması gerektiğini ifade eder”³¹⁶

Hukuka aykırı işlemlerden kazanılmış hak doğacağını savunmak hukuka bağlı devlet ilkesi ile bağdaşmamakla birlikte, hukuka aykırı işlemlerden doğan bazı hakların korunması idari istikrar ve müesses durum düşüncesiyle kabul edilmektedir.³¹⁷

OĞURLU’ya göre müesses durumun unsurları şunlardır: hukuka aykırı bir idari işlemin varlığı, işlemin ilgili bakımından yararlandırıcı sonuçlar doğurmuş olması, ilgilinin mevcut durumdan iyiniyetle yararlanmış olması ve kendisine atfedilebilecek, hile ve benzeri davranışlarının bulunmaması, bu yararlanmanın belirli bir süre devam etmiş olması, işlemin geri alınması ya da söz konusu durumun düzeltilmesi halinde idarî istikrarın bozulma riskinin bulunması.³¹⁸

Buna göre müesses durumun oluşması için gerekli unsurlardan birisi de iyiniyettir. Hukuka aykırı Yapı Kayıt Belgesinde, belge sahibinin iyiniyetli olarak bu işlemde yararlandığını söylemek oldukça zordur. Nitekim ilgilinin başvurusu üzerine otomatik olarak belge üretilmektedir. İdarenin kendiliğinden ilgili lehine bir işlem tesis etmesi söz konusu değildir. İlgilinin başvurusu idareyi harekete geçirmektedir. Başvurucunun beyanı esas alınarak belge düzenlendiğinden bu beyanın gerçeğe aykırı

³¹⁶ YİBHKG: E.1972/6, K. 1973/2, T.05/04/1973 <https://www.lexpera.com.tr> (ET:03/05/2025).

³¹⁷ OĞURLU, *İdare Hukukunda Kazanılmış Haklara Saygı ve Haklı Beklentiler Sorunu*, op.cit., s.199, Oğuz SANCAKDAR et al, *İdare Hukuku Teorik Çalışma Kitabı*, Seçkin Yayıncılık, 12. Baskı, Ankara, 2024, s.398.

³¹⁸ OĞURLU, *İdare Hukukunda Kazanılmış Haklara Saygı ve Haklı Beklentiler Sorunu*, op.cit., s.202, Oğuz SANCAKDAR et al, *İdare Hukuku Teorik Çalışma Kitabı*, op.cit., s.399.

olduğunun tespiti halinde belge sahibinin iyi niyetinden bahsetmek de mümkün olmayacaktır.

Doktrindeki genel kabul hukuka aykırı idari işlemin dava açma süresi içerisinde geri alınabileceği yönündedir.³¹⁹ Ancak ilgilinin hilesi ve idareyi aldatması gibi hallerde idari işlemin her zaman geri alınabileceği belirtilmiştir.³²⁰ Yargıtay, 1973 tarihli eski bir kararında idarenin yanlış şart işlemini ancak iptal davası süresi veya kanunlarda özel bir süre varsa bu süre içinde yahut iptal davası açılmışsa dava sonuna kadar, geriye yürür şekilde geri alabileceğine, bu süreler geçtikten sonra yanlış işlemin geriye yürür şekilde geri alınamayacağına hükmetmiştir. Söz konusu kararda ilgilinin hilesi veya gerçek dışı beyanı üzerine tesis edilen işlemlerin her zaman geri alınabileceği belirtilmiştir.³²¹

Danıştay'ın hukuka aykırı terfi ve intibak işlemlerinin dava açma süresi içerisinde geri alınabileceğine ilişkin içtihadı birleştirme kararı bulunmaktadır.³²² Danıştay bunların dışındaki hukuka aykırı işlemlerin makul bir sürede geri alınabileceği yönünde kararlar vermektedir. Bu kararlarından birisinde Danıştay, davacıya tahsis edilen konutun 11 yıl gibi uzun bir süre geçtikten sonra hatalı olduğu gerekçesiyle idare tarafından geri alınması işlemini idareye güven ilkesine aykırı olarak nitelemiştir.³²³

GÜNDAY, hukuka aykırı bir işleme dayanarak birden fazla işlem tesis edilmişse işlemin geri alınamaması gerektiğini, ayrıca ilgilisinin hukuka aykırı işleme güvenmesi durumunun da dikkate alınarak her uyuşmazlık açısından idari istikrarın oluşup oluşmadığı hususun belirlenmesi gerektiğini ileri sürmüştür.

³¹⁹ ULUSOY, *op.cit.*, s.463, GÜNDAY, *İdare Hukuku, op.cit.*, s.175.

³²⁰ ULUSOY, *op.cit.*, s.463, GÜNDAY, *İdare Hukuku, op.cit.*, s.179.

³²¹ YİBHKG: E.1972/6, K. 1973/2, T.05/04/1973 <https://www.lexpera.com.tr> (ET:03/05/2025).

³²² DİBK: E.1968/8, K.1973/14, T.22/12/1973 <https://www.lexpera.com.tr> (ET:03/05/2025).

³²³ DİDDGK: E.1986/3, K.1986/9 T.07/02/1986 <https://kazanci.com.tr> (ET:03/05/2025).

İlgilinin iyiniyetli olmadığı, hilesi veya idareyi aldatması söz konusu olduğu hallerde işlemin her zaman geri alınabileceği hem doktrin hem de yargı yerlerince kabul edilmektedir. Yapı Kayıt Belgesinin hukuka aykırı oluşu hallerde belge sahibinin iyiniyetli olduğu hallerde idari istikrarın korunması için belgenin iptal edilmemesi gerektiği savunulabilir. Ancak başvurucunun beyanı doğrultusunda belge düzenlendiğinden, belge sahibinin iyiniyetli olduğu hallere uygulamada rastlamanın çok mümkün olmadığı kanaatindeyiz. Bu sebeple de üzerinden uzun yıllar da geçse hukuka aykırı bir Yapı Kayıt Belgesinin müesses durum oluşturmayacağını, hem idare hem de idari yargı yerlerince her zaman iptal edilebileceğini söyleyebiliriz.

F. Yapı Kayıt Belgesinin Güncellenmesi

1. Yapı Kayıt Belgesine İlişkin “Düzeltilme” ve “Güncelleme” Kavramları

Yapı Kayıt Belgesine ilişkin mevzuata bakıldığında “düzeltilme” ifadesinin Usul ve Esaslar’da yer aldığını, “güncelleme” ifadesinin ise Usul ve Esaslar’da yer almazken “İmar Barışı Kapsamında Yapı Kayıt Belgesine İlişkin İş ve İşlemlere Dair Sıkça Sorulan Sorular ve Cevapları” başlıklı metinde sıkça yer aldığı görülmektedir.

Usul ve Esaslar m.10/2-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.”* hükmünü,

m.10/2-b; *“Yapı Kayıt Belgesi bedeli fazla ödenmiş ise, fazla ödenen kısmın iadesi için Müdürlüğe başvurulur. Müdürlükçe yapı mahallinde inceleme yapılarak Bakanlık resmi internet sitesinden yayımlanan düzeltme formu iki nüsha olarak doldurulmak suretiyle müracaat sahibine iade edilecek tutar belirlenir. Düzeltme formunun bir nüshası*

müracaat sahibinin talep dilekçesi ile birlikte resmi yazı ekinde iade işlemi yapılmak üzere il defterdarlık muhasebe müdürlüğüne gönderilir. İade işleminden sonra yeni Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmez. Düzeltme formunun onaylı ikinci nüshası, fazla ödenen bedele göre verilen Yapı Kayıt Belgesinin ayrılmaz parçası kabul edilir ve Yapı Kayıt Belgesi bu form ile birlikte hüküm ifade eder.” hükmünü içermektedir.

Bu iki fıkrada iki farklı durum için ayrı hükümler öngörülmüştür. İlk olarak Yapı Kayıt Belgesi bedelinin eksik ödenmesi durumunda başvuru sahibinin e-Devlet üzerinden gerekli düzeltmeyi yapmasının sağlanması durumudur. Bu ihtimalde yeni bir Yapı Kayıt Belgesi düzenleneceği belirtilmiştir. İkinci fıkrada düzenlenen durum ise Yapı Kayıt Belgesi bedelinin fazla ödenmesi halidir. Bu durumda bedel iadesinin yapılması için düzenlenecek düzeltme formu düzenlenmesi ve bedel iadesi usulü düzenlenmiş, burada yeni bir Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmeyeceği belirtilmiştir.

“Düzeltme” ifadesine “İmar Barışı Kapsamında Yapı Kayıt Belgesine İlişkin İş ve İşlemlere Dair Sıkça Sorulan Sorular ve Cevapları” başlıklı metinde de yer verilmiştir. Burada Usul ve Esaslar’da yer almayan “güncelleme” kavramına da yer verildiğini görmekteyiz. “Yapı Kayıt Belgelerinde tespit edilen hatalar nasıl düzeltilecektir?” sorusuna verilen cevap şu şekildedir:

“Öncelikle belirtmek gerekir ki; Yapı Kayıt Belgesinde; adres bilgisi dışında yapı kayıt belgesi için daha önceden yatırılmış olan ödeme tutarını değiştirmeyecek nitelikteki bilgilerde hata yapılması halinde, malik tarafından e-devlet platformu üzerinden "Güncelle" komutu yardımıyla gerekli düzeltmelerin yapılması ve işleme onay verilmesinin akabinde güncel Yapı Kayıt Belgesinin alınması mümkün olacaktır. Ancak beyan edilecek yeni bilgiler, ek ödeme yapılmasını gerektiriyor ise, başvuru sahibince e-devlet sistemi üzerinden belgede düzeltme yapılarak onay verildikten sonra tahakkuk edecek ek yapı kayıt bedelinin

ödenmesinin akabinde yine e-devlet sistemi üzerinden başvuru sahibince Yapı Kayıt Belgesi alınabilecektir. Bununla birlikte, Yapı Kayıt Belgesindeki hataların düzeltilmesi sonucu malike para iadesi çıkıyor ise Valiliğinizce (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) Bakanlığımızın 07/09/2018 tarihli ve 154845 sayılı yazısı ile Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar'ın 10 uncu maddesinin (2) nci fıkrasının b) bendi kapsamında işlem tesis edilmesi gerekmektedir.”³²⁴

Buna göre adres bilgisi dışındaki Yapı Kayıt Belgesi başvuru bilgilerinde hata varsa, başvurucuya e-Devlet üzerinden gerekli düzeltmeyi yapma imkânı getirilmiştir. Bunun için idare tarafından başvuru sahibine güncelleme yapması için onay verilmesi gerekmektedir.

Uygulamada Yapı Kayıt Belgesine konu yapının 31/12/2017 tarihinden önce yapılan imalatlar ile bu tarihten sonra yapılan imalatları bir arada içermesi halinde de belge sahibine güncelleme yapma imkânı tanınmaktadır. Bu konuda Sorular ve Cevaplar'da Yapı Kayıt Belgesinin 31/12/2017 tarihinden önce ve bu tarihten sonra yapılmış olan imar mevzuatına aykırılıkları bir arada içerdiğinin tespit edilmesi durumunda, belgeyi geçerli kabul etmek mümkün olmamakla birlikte hak kaybına sebebiyet verilmemesi adına belgenin hemen iptal edilmeyerek, 31/12/2017'den sonra yapılmış olan aykırılıkların giderilerek belgenin bu duruma göre güncellenmesi amacıyla yapı sahibine süre tanınması ve bu sürenin sonunda yapıda 31/12/2017'den sonra yapılmış olan aykırılıkların giderilerek, Yapı Kayıt Belgesinin bu tarihten önce yapılan kısımlara göre güncellenmesi durumunda, güncellenen belgenin kabul edilmesi gerektiği

³²⁴ Bkz. https://webdosya.csb.gov.tr/db/edirne/menu/sikca-sorulan-sorular_20200508111001.pdf (ET: 06/03/2025).

ifade edilmiştir. 31/12/2017'den sonra yapılmış olan aykırılıkların giderilmesinden kasıt, söz konusu kısımların yıkılmasıdır.

Sorular ve Cevaplardaki bu görüş gereği başlarda İl Müdürlükleri tarafından 31/12/2017 tarihinden sonra yapılmış olan aykırılıkların giderilerek/yıkılarak Yapı Kayıt Belgesinin güncellenmesi için belge sahibine süre verilmesi yönünde işlem tesis edilmiştir. Ancak sonrasında bu uygulamadan vazgeçilmiştir. Şu anki uygulama 31/12/2017 tarihinden sonra yapılmış olan aykırılıkların giderilmesi gerekmeksizin belge sahibine bu kısımları belge kapsamından çıkararak belgeyi güncellemesi için süre verilmesi şeklindedir. Bu konuyla ilgili İl Müdürlüğü tarafından, Yapı Kayıt Belgesinin 31/12/2017 tarihinden önce yapılan kısımlar için geçerliliğini koruması için 31/12/2017 tarihinden sonra yapılan kısımların yıkılması için belge sahibine 1 ay süre verilmesine ilişkin işlemin iptali talebiyle açılan davada, bölge idare mahkemesince de onanan Giresun İdare Mahkemesi kararıyla işlemin iptaline karar verilmiştir. Mahkeme Yapı Kayıt Belgesine konu olamayacak kısmın Yapı Kayıt Belgesi sahibince yıkılması için hak sahibine süre verilmesi şeklinde bir yetkinin idareye tanınmadığı gerekçesiyle işlemi iptal etmiştir. Kararda ayrıca Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek kısımların tespiti halinde Yapı Kayıt Belgesinin bu kısmının iptali ile yıkımı için ilgili idareye bildirimde bulunması gerektiği belirtilmiştir.³²⁵

Yapı Kayıt Belgesine ilişkin mevzuatta ve uygulamada “düzeltme” ve “güncelleme” olarak ifade bulan bu işlemlerin idari işlemin sona erme nedenleri bağlamında değerlendirmek faydalı olacaktır. Bireysel idari işlemlerin idarenin iradesiyle de sonra erebildiğini, bu sona erme hallerinin: geri alma, kaldırma, değiştirme ve düzeltme olmak üzere dörde ayrıldığını yukarıda zikretmiştik.³²⁶

³²⁵ Giresun İM: E.2022/827, K.2022/135, T.24/11/2022 (karar yayımlanmamıştır).

³²⁶ Bkz. *supra.*, [İkinci Bölüm: (II)-A]

Düzeltilme, idari işlemin içeriği ve sonuçları değiştirilmeksizin, geçmiş ve geleceği etkileyecek şekilde yanlış hükümlerinin yerine doğrularının konmasıdır.³²⁷ Yapı Kayıt Belgesi bedelinin fazla ödenmesi durumunda, fazla ödenen kısmın iadesi için düzeltme formu düzenleneceği belirtilmiştir. Düzeltme formunun fazla ödenen bedele göre verilen Yapı Kayıt Belgesinin ayrılmaz parçası kabul edileceği ve Yapı Kayıt Belgesi bu form ile hüküm ifade edeceği, iade işleminden sonra yeni Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmeyeceği belirtilmiştir.³²⁸ Bedelin fazla ödenmesi sonrası düzeltme formu düzenlenmesi şeklinde tesis edilen bu işlem idare hukuku açısından bir düzeltme işlemi niteliğindedir.

Yapı Kayıt Belgesi bedelinin eksik ödenmesi durumunda başvuru sahibinin e-Devlet üzerinden gerekli düzeltmeyi yapmasının sağlanacağı mevzuatta düzenlenmiştir. Bu durumda yeni bir Yapı Kayıt Belgesi düzenleneceği belirtilmiştir.³²⁹ Değiştirme işleminde bir idari işlemin geleceğe dönük olarak ortadan kaldırılması ve onun yerine yeni bir işlem tesis edilmesi söz konusu olmaktadır.³³⁰ Değiştirme kaldırılan işlem ve yeni tesis edilen işlem olmak üzere iki işlemi barındırmakta bu yönüyle kimileri tarafından kaldırmanın bir türü olarak görülmektedir.³³¹ Eksik bedel ödenerek düzenlenen Yapı Kayıt Belgesi kaldırılarak yeni bir Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmesi şeklinde ortaya çıkan bu işlem her ne kadar mevzuatta “düzeltme” olarak ifade edilmişse de teknik olarak değiştirme işlemidir.

Bunların dışında adres bilgisi dışındaki Yapı Kayıt Belgesi başvuru bilgilerinde hata varsa, Yapı Kayıt Belgesinin 31/12/2017 öncesi ve sonrası imalatları barındırması

³²⁷ GÜNDAY, *İdare Hukuku*, *op.cit.*, s.183.

³²⁸ Usul ve Esaslar m.10/2-b.

³²⁹ Usul ve Esaslar m.10/2-a.

³³⁰ GÜNDAY, *İdare Hukuku*, *op.cit.*, s.181.

³³¹ DURSUN, *op.cit.*, s.107.

gibi durumlarda belgenin güncellenmesi sağlanmaktadır. Burada yine başvuru sistemi üzerinden gerekli düzeltmeleri yapmakta, idare de buna onay vermektedir. Güncelleme sonunda sistem tarafından yeni bir başvuru ve belge numarasıyla yeni bir Yapı Kayıt Belgesi oluşturulmaktadır. Bu durumda güncelleme olarak isimlendirilen bu işlemin de teknik olarak değiştirme işlemi niteliğinde olduğunu söyleyebiliriz.

2. Yapı Kayıt Belgesi Güncellemesinin İdari Yargı Kararlarına Yansıması

Yapı Kayıt Belgesinin iptali yerine Yapı Kayıt Belgesi sahibine belirli durumlarda güncelleme imkânı tanınması belge sahibinin haklarını genişletmesi ve Yapı Kayıt Belgesini olabildiğince ayakta tutması bakımından doğru bir uygulamadır. Yukarıda zikrettiğimiz gibi Yapı Kayıt Belgesinin 31/12/2017 tarihinden önce ve bu tarihten sonra yapılmış olan imar mevzuatına aykırılıkları bir arada içerdiğinin tespit edilmesi durumunda başvuru sahibine 31/12/2017 tarihinden sonra yapılan imalatları belge kapsamından çıkararak güncelleme imkânı tanınmaktadır. Mevzuatta açıkça düzenlenmeyen bu uygulama idarenin hak kayıplarını önleme amacıyla geliştirdiği bir yöntemdir. Bu durumun bazı yargı kararlarına da yansıdığını görmekteyiz.

Bu konuyla ilgili birden fazla ruhsata aykırı imalatı konu alan Yapı Kayıt Belgesinin tamamının iptalinin talep edildiği bir uyuşmazlıkta; Ankara Bölge İdare Mahkemesi 6. İdari Dava Dairesince belgeye konu imalatlardan birisinin 31/12/2017 tarihinden sonra yenilendiği bu sebeple Yapı Kayıt Belgesine konu olamayacağı, diğer imalatın ise İmar Barışı mevzuatında düzenlenen şartları taşıdığı tespit edilmiştir. Bölge İdare Mahkemesince; Yapı Kayıt Belgesi 31/12/2017 tarihinden sonra yenilenen kısım bakımından hukuka uygun olmamakla birlikte İmar Barışı şartlarını taşıyan imalatlar açısından idarece belge sahibine güncelleme hakkı verileceği belirtilmiştir. Kararın ilgili kısmı şu şekildedir:

“Bu durumda, her ne kadar müdahile ait yapının bodrum katında yapı kayıt belgesinin iptal edilmesini ve bu belgenin sağladığı hakların geri alınmasını gerektirecek bir aykırılık bulunmamakta ise de; giriş kattaki garaj yapısının yapı kayıt belgesi alındıktan sonra yenilenmesi nedeniyle dava konusu yapı kayıt belgesinin hukuka uygunluğundan söz edilemeyecektir.

Diğer taraftan, 31/12/2017’den önce yapılmış olan ve esaslı tadilat ve/veya değişiklikle başka bir maddi duruma evrilmeyen bodrum katındaki yaşam alanı için davalı idarece müdahile güncelleme hakkı verileceğini de belirtmek gerekmektedir.”³³²

Kararda idare tarafından belge sahibine güncelleme hakkı verileceğinin belirtilmesi idareye yol göstermesi açısından yerindedir. Ancak kararda yer alan “davalı idarece müdahile güncelleme hakkı verileceğini de belirtmek gerekir” kısmının lafzi açıdan sorunlu olduğu kanaatindeyiz. İdari Yargılama Usulü Kanunu’nun 2. maddesi hükümleri gereği idari yargı yerleri yürütme görevinin kanunlarda ve Cumhurbaşkanlığı kararnamelerinde gösterilen şekil ve esaslara uygun olarak yerine getirilmesini kısıtlayacak, idari eylem ve işlem niteliğinde veya idarenin takdir yetkisini kaldırarak biçimde yargı kararı veremezler. Güncelleme işlemi ayrı bir idari işlem olup belirli şartları bulunmaktadır. Bu durumda mahkeme kararında yer alan “güncelleme hakkı verileceğini de belirtmek gerekir” ifadesinin idari işlem niteliğinde olduğunu düşünüyoruz. Kararda “verileceğinin” ifadesi yerine “verilebileceğinin” ifadesi kullanılmış olsa idarenin takdir yetkisini ortadan kaldırmaksızın, kararın uygulanması sürecinde idareye rehberlik edecek içerikte bir karar verilmiş olurdu.

³³² Ankara BİM 6.İDD: E.2023/1695, K.2023/1726, T.25/10/2023 (karar yayınlanmamıştır).

İdari Yargılama Usulü Kanununun 28. maddesi; “*Danıştay, bölge idare mahkemeleri, idare ve vergi mahkemelerinin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararlarının icaplarına göre idare, gecikmeksizin işlem tesis etmeye veya eylemde bulunmaya mecburdur. Bu süre hiçbir şekilde kararın idareye tebliğinden başlayarak otuz günü geçemez.*” hükmünü içermektedir. Mahkeme kararının icaplarının ne olduğu hususu mahkeme kararının gerekçesiyle doğrudan ilgilidir. Yukarıda zikredilen kararda mahkeme tarafından Yapı Kayıt Belgesinin iptalinin gerektiği şeklinde net bir ifade yer almış olsaydı bu durumda kararı uygulayacak idare tarafından belge sahibine güncelleme yapma hakkı tanınamayacaktı. Bu nedenle kararların gerekçeleri karar gereği hem işlem tesis eden idare açısından hem de işlemde etkilenen muhatap açısından büyük önem arz etmektedir.

Yapının 31/12/2017 tarihinden önce ve sonra yapılmış olan imar mevzuatına aykırılıkları bir arada içermesi durumunda güncelleme imkânı tanınması idarenin uygulaması ile ortaya çıkmış olup, Usul ve Esaslar’da ve İmar Kanunu’nda bu konuda bir hüküm bulunmamaktadır. Bu sebeple idari yargı yerleri idarenin bu uygulamasını mevcut davalar ve yargı tecrübesi ile öğrenmektedir. İlk defa bu şekilde bir uyuşmazlıkla karşılaşan bir idare mahkemesi Yapı Kayıt Belgesinin tamamının iptali sonucunu doğuracak şekilde bir karar vermesi muhtemeldir. Nitekim 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Yapı Kayıt Belgesi düzenlenebileceği hem İmar Kanunu’nda hem de Usul ve Esaslar’da açıkça belirtilmiştir. Bu durum karşısında 31/12/2017 tarihinden sonra yapılan imalatların belge kapsamından çıkarılması için belge sahibine güncelleme imkânı tanınması şeklindeki uygulamanın mevzuatta açıkça düzenlenmesi idare edilenler ve mahkemeler açısından yerinde olacaktır.

G. Yapı Kayıt Belgesinin Devri

Yapı Kayıt Belgesi devrine ilişkin gerek İmar Kanunu geçici m.16'da gerekse de Usul ve Esaslar'da bir düzenleme bulunmamaktadır. Yapı Kayıt Belgesinin devrine ilişkin bilgilere “İmar Barışı Kapsamında Yapı Kayıt Belgesine İlişkin İş ve İşlemlere Dair Sıkça Sorulan Sorular ve Cevapları” başlıklı metinde yer verilmiştir: Buna göre Yapı Kayıt Belgesinin, başvuru sahibinin vefat etmesi durumunda talep halinde mirasçılara, belgeye konu yapının satılması halinde satın alan yeni malike ve Yapı Kayıt Belgesi işlemleri için vekâletname ile vekil tayin edilen kişinin azledilmesi halinde yeni vekile veya yapı sahibine devredilmesinin mümkün olduğu belirtilmiştir.³³³

Yapı Kayıt Belgesi devri işlemi İmar Kanunu ve Usul ve Esaslar'da yer almayan Bakanlığın görüşü doğrultusunda uygulama haline gelen bir işlemdir. Yapı Kayıt Belgesi, belge sahibine sağladığı haklar yanında konusunu oluşturan yapıyla ilgili birtakım güvenceler de sağlayan bir belgedir. Bu durumda belgeye konu taşınmazın devri, miras

³³³ “27- Yapı Kayıt Belgesinin başkası üzerine devir edilmesi mümkün müdür?

3194 sayılı Kanun'un Geçici 16 ncı maddesi kapsamında alınan Yapı Kayıt Belgesinin, başvuru sahibinin vefat etmesi durumunda talep halinde mirasçılara, bu yapının satılması halinde satın alan yeni malik üzerine ve Yapı Kayıt Belgesi işlemleri için vekaletname ile vekil tayin edilen kişinin azledilmesi halinde yeni vekile veya yapı sahibi üzerine devir edilmesi mümkün olmaktadır. Buna göre, Yapı Kayıt Belgesi başvuru sahibinin vefat etmesi durumunda, vefat sonrası devir işleminin yapılabilmesi için noter onaylı Mirasçılık Belgesi ve Yapı Kayıt Belgesinin aktarılacağı kişiye ait TC kimlik numarasını gösterir belge, adres ve iletişim bilgileri (gsm numarası) ile; taşınmazın satışı sonrası devir işleminin yapılabilmesi için yapı satışını gösterir belge (özel mülkiyete konu taşınmazlarda yeni tapu kaydı, hazine mülkiyetine konu taşınmazlarda ise taraflar arası satış sözleşmesi, taraflarca alım satım yapıldığına dair Müdürlüğünüze sunulan dilekçe, yapıları satan kişinin Yapı Kayıt Belgelerinin yeni malike devrine ilişkin muvafakatnamesi vb.) alıcıya ait TC kimlik numarasını gösterir belge, adres ve iletişim bilgileriyle; Yapı Kayıt Belgesi işlemleri için vekil tayin edilen kişinin azledilmesi halinde devir işleminin yapılabilmesi için konuya ilişkin azilname, aktarım yapılacak yeni kişiye ait TC kimlik numarasını gösterir belge, adres ve iletişim bilgileriyle Valiliğe başvurulması gerekmekte olup, söz konusu bilgi ve belgelerin eksiksiz olarak Bakanlığımıza gönderilmesi halinde devir işlemlerinin yapılması mümkün olacaktır.” Bkz. https://webdosya.csb.gov.tr/db/edirne/menu/sikca-sorulan-sorular_20200508111001.pdf (ET:06/03/2025).

yoluyla intikali gibi hâllerde Yapı Kayıt Belgesinin devrine olanak sağlanması yerinde bir uygulamadır.

Yapı Kayıt Belgesinin isteğe bağlı olarak herhangi bir gerekçe olmadan devri talep edilememektedir. Bu yönde bir uygulama bulunmamaktadır. Yapı Kayıt Belgesinin devri için idare bir sebep aramaktadır. Bu sebepler taşınmazın mülkiyetinin el değiştirmesine sebep olan devir, miras yoluyla intikal işlemi yahut vekil aracılığıyla alınan belgelerde vekilin azledilmesi halidir. Bu haller dışında isteğe bağlı devir yapılamayacaktır. Bu haller dışında Yapı Kayıt Belgesinin devrini talep etmekte zaten bir yarar bulunmadığı düşünülebilir. Ancak özellikle belediyelere ve hazineye ait araziler üzerinde yer alan yapı için alınan belgenin devredilmesi, belgeyi devralan kişiye söz konusu taşınmazı satın alma yetkisi vereceğinden önem arz etmekteydi. Bugün için bu durumun bir önemi kalmamıştır. Nitekim hazine taşınmazları için satın alma taleplerinde son başvuru tarihi 31/12/2022 tarihine uzatılmış ve bu tarihte sona ermiştir. Belediyelere ait taşınmazlar yönünden ise belediyeler farklı başvuru tarihleri belirlemiştir.³³⁴ Bugün itibariyle başvuru tarihleri sona ermiştir. Dolayısıyla Yapı Kayıt Belgesinin isteğe bağlı devredilmesinde yukarıda zikredilen üç devir sebebi dışında bir sebebin zaten bulunmadığını söyleyebiliriz.

³³⁴ Örneğin Ankara Belediyesi 30/06/2021 tarihini, Keçiören Belediyesi 31/08/2021 tarihini son başvuru tarihi olarak belirlemiştir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

YAPI KAYIT BELGESİNİN YARGISAL DENETİMİ

I. YAPI KAYIT BELGESİNE İLİŞKİN İPTAL DAVALARINDA ÖZELLİKLİ DURUMLAR

Yapı Kayıt Belgesiyle ilgili davaları incelediğimizde idari yargıya yansımış tam yargı davası örneğine rastlamadığımızdan bu bölümde sadece Yapı Kayıt Belgesinden kaynaklı iptal davalarıyla sınırlı bir inceleme yapmayı uygun gördük. Bu bölümde tartışılmalı olan ilk inceleme konularıyla birlikte yargı kararlarına da yansıyan özellik arz eden usul işlemlerine değinilecektir.

A. Genel Olarak

Yapı Kayıt Belgesi bir idari işlem olduğunu ikinci bölümde detaylı bir şekilde izah etmiştik. Yapı Kayıt Belgesi, idari işlem olması sebebiyle iptal davasına konu olabileceği gibi, Yapı Kayıt Belgesinin iptali talebiyle yapılan başvuru üzerine idarece tesis edilecek işlemler yahut da iptal edilen Yapı Kayıt Belgesinin aktif hale getirilmesi talebiyle yapılan başvurular üzerine idarece tesis edilen işlemler de iptal davasının konusunu oluşturabilmektedir. Vergi uyuşmazlığı olmadığı gibi Danıştay'ın ilk derece sıfatıyla bakacağı dava türlerinden birine de girmeyen bu davaların görülmesinde idare mahkemeleri görevlidir.

2575 sayılı Danıştay Kanunu m.24/1-c hükmü gereği “bakanlıklar ile kamu kuruluşları veya kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarınca çıkarılan ve ülke çapında uygulanacak düzenleyici işlemler”e ilişkin davalarda görevli mahkeme Danıştay olduğundan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar veya 396 sıra nolu Milli Emlak Genel Tebliği gibi düzenleyici idari işlemlerin iptalinin talep edildiği

davalarda Danıştay görevlidir. Dar anlamda görev yani idari yargı içerisinde hangi mahkemede davaların görüleceği hususunda tartışmalı bir husus bulunmamaktadır.

Doğrudan Yapı Kayıt Belgesini konu alan davalarda görevle ilgili tartışmalı bir husus bulunmamakla birlikte, Yapı Kayıt Belgesinin sağlamış olduğu hakları konu alan yargılamalarda adli ve idari yargı yerleri arasında görev uyuşmazlıklarının yaşandığı Uyuşmazlık Mahkemesi kararlarından anlaşılmaktadır. Yapı Kayıt Belgesine konu belediyeye ait taşınmazın satın alınması talebiyle belediyeye yapılan başvuruların reddedilmesi ve tapuda mülkiyet devri yapılmaması üzerine belge sahibi tarafından belediye adına olan tapu kaydının iptali ile kendi adına tesciline karar verilmesi istemiyle adli yargı yerinde dava açılması üzerine Ankara 23. Asliye Hukuk Mahkemesi kendisini görevli kabul etmiştir. Adli yargı yerinin bu görevlilik kararı sonrası davalı idarenin başvurusu üzerine Danıştay Başsavcılığı idari yargının görevli olduğu gerekçesiyle olumlu görev uyuşmazlığı çıkarılmasına (iki yargı kolunun da kendisini görevli sayması durumu) ve dosyanın Uyuşmazlık Mahkemesine gönderilmesine karar vermiştir. Konuyu inceleyen Uyuşmazlık Mahkemesi, İmar Kanunu geçici m.16 ile Usul ve Esaslar hükümleri gereği idarenin hak sahibi olduğu tespit edilen kişilere taşınmazın satışını yaparak tapu verme konusundaki yetkisinin idarî nitelik taşıyan uygulama işlemlerinin doğrudan bir sonucu olduğu, bu yolla kurulan mülkiyetin Türk Medenî Kanunu hükümleri dışında idarî bir işlemin icrası niteliğini taşıdığı gerekçesiyle idari yargının görevli olduğuna karar vermiştir.³³⁵

³³⁵ Kararın ilgili kısmı şu şekildedir; “Davacı, adli yargı yerinde, mevcut tapu kaydının iptali ve kendi adına tescili istemiyle dava açmış ve idarî bir işlemin iptalini istememiş ise de, bu davayı açmadan önce, taşınmazın kendisine satılması için idareye yaptığı başvuruların idarece reddedildiği gözetildiğinde dava açmaktaki asıl amacının, TMK’nun 1025. maddesinde belirtilen anlamda yolsuz tescil iddiasına dayalı olarak tapu sicilinin düzeltilmesini sağlamaya yönelik olmayıp, idare tarafından düzenlenen yapı kayıt belgesine dayalı olarak taşınmazın idarece kendisine satılmasını temin etmeye yönelik bulunduğu, dolayısıyla uyuşmazlığın, 3194 sayılı Kanuna göre davacının hak sahibi olup olmadığına ilişkin olduğu, Türk Medenî Kanunu hükümlerine dayalı bir mülkiyet iddiasından kaynaklanmadığı anlaşılmaktadır.

Adli yargı ve idari yargı arasında görev uyuşmazlığı doğuran uyuşmazlıklardan birisi de abonelik iptaliyle ilgilidir. Yapı Kayıt Belgesinin sağlamış olduğu haklardan birisi de yapıya elektrik, su ve doğalgaz aboneliklerinin verilmesidir. Yapı Kayıt Belgesinin iptal edilmesi durumunda Usul ve Esaslar m.8/2 hükmü³³⁶ gereği idare tarafından ilgili belediyesine ve abonelik sağlayan kurum ve şirketlere Yapı Kayıt Belgesinin iptali işlemi bildirilmektedir.

Yapı Kayıt Belgesi'nin iptaline ilişkin İzmir Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü işlemi sonrasında, elektrik dağıtım şirketi tarafından Yapı Kayıt Belgesine konu yapının elektriğinin kesildiği olayda, belge sahibi tarafından Yapı Kayıt Belgesinin iptali işlemi ve elektriğin kesilmesi işleminin iptali talebiyle İzmir Valiliği ve elektrik dağıtım şirketi aleyhine idari yargıda dava açılmıştır. İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin

Başka bir anlatımla, davacı kadastro veya tapulama çalışmalarına dayanarak oluşturulan tapu sicilinin gerçeği yansıtmadığı, bu çalışmalar öncesinde kendisi maddî hukuka göre hak sahibi olduğu halde tapu siciline hatalı kayıt yapıldığı, bu itibarla bu uyumsuzluğun giderilmesi gerektiği ya da tescilin başka bir nedenle yolsuz olduğu yönünde bir iddiada bulunmayıp, evvelce maddî hukuka göre gerçek hak sahibi olan idarenin 3194 sayılı Kanunun geçici 16. maddesinde belirtilen şartları taşıdığı halde anılan Kanuna göre kendisine satış yapılması talebinin reddine ilişkin işleminin hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle idare adına olan tapu kaydının iptali istemiyle dava açtığından, bu dava ile elde etmek istediği sonuç, idarî işlemin hukuka aykırı olduğunun tespitini ve iptalini sağlamaktır.” Bkz. UM.HB: E.2023/383, K.2023/615, T.16/10/2023, lexpera.com.tr (ET:13/03/2025) Benzer şekilde Yapı Kayıt Belgesine konu mülkiyeti belediyeye ait taşınmazın belge sahibine satışı işlemi sonrası, encümen tarafından belirlenen rayiç bedelin yüksek olduğundan bahisle encümen kararının iptalinin talep edildiği davada, Uyuşmazlık Mahkemesi idari yargının görevli olduğuna karar vermiştir. Kararın ilgili kısmı şu şekildedir; “idarenin, hak sahibi olduğu tespit edilen kişilere taşınmazın satışını yaparak tapu verme konusundaki yetkisi idarî nitelik taşıyan uygulama işlemlerinin doğrudan bir sonucu olup bu yolla kurulan mülkiyet Türk Medenî Kanunu hükümleri dışında idarî bir işlemin icrası niteliğini taşımaktadır. Davacının bu dava ile elde etmek istediği sonuç, idarî işlemin hukuka aykırı olduğunun tespitini ve iptalini sağlamaktır. Bu nedenle, 3194 sayılı Kanun hükümlerinin idarece idarî işlem tesis edilmek suretiyle uygulanmasından kaynaklanan uyuşmazlığın, 2577 sayılı İdârî Yargılama Usûlü Kanunu'nun 2. maddesinin (a) bendi uyarınca idarî yargı yerince çözümlenmesi gerekmektedir.” Bkz. UM.HB: E.2024/249, K.2024/417, T.07/10/2024, <https://kararlar.uyusmazlik.gov.tr> (ET:05/05/2025).

³³⁶ “Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir, bu belgenin sağlamış olduğu haklar geri alınır”

görevlilik kararı vermesi üzerine davalı şirket tarafından olumlu görev uyuşmazlığı çıkartılması talebiyle yapılan başvuru üzerine Yargıtay Cumhuriyet Başsavcılığı, elektrik dağıtım şirketinin kamu kuruluşu niteliği taşımayan özel hukuk tüzel kişisi niteliğinde olması, bu şirket bakımından idari yargı yetkisi kapsamında açılmış bir idari dava bulunduğundan söz etmenin olanaksız olduğu, uyuşmazlığın davalı şirketle ilgili olan elektrik aboneliğinin iptali kısmının adli yargıda çözümlenmesi gerektiği gerekçesiyle dosyanın uyuşmazlık mahkemesine gönderilmesine karar vermiştir.

Danıştay Başsavcılığı ise; elektrik aboneliğinin sonlandırılması işleminin dayanağının Yapı Kayıt Belgesinin iptali işlemi olduğu, ortada abonelik sözleşmesi hükümlerinin uygulanmasından kaynaklanan bir uyuşmazlığın bulunmadığı, imar mevzuatı hükümleri uyarınca, kamu gücü kullanılarak tek yanlı irade açıklaması ile elektrik dağıtım şirketince tesis edilen işleme yönelik açılan davanın görüm ve çözümünün de idari yargı yerine ait olduğu gerekçesiyle olumlu görev uyuşmazlığı başvurusunun reddini talep etmiştir.

Danıştay'ın idari yargının görevli olduğunu, Yargıtay'ın ise adli yargının görevli olduğunu ileri sürdüğü bu uyuşmazlıkta konuyu inceleyen Uyuşmazlık Mahkemesi davalı elektrik dağıtım şirketiyle ilgili kısmının adli yargı yerinde görülmesi ve çözümlenmesi gerektiğine karar vererek İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin görevlilik kararını kaldırmıştır.

Kararın gerekçesi şu şekildedir:

“Davanın açıldığı tarihte davalı mevkiinde kamu tüzelkişiliği niteliğini taşımayan ...A.Ş. 'nin olması karşısında, bu davalı bakımından idari yargı yetkisi kapsamında açılmış bir idari dava bulunduğundan söz etmek imkânsız olduğundan, uyuşmazlığın davalılardan ... A.Ş. ile ilgili kısmının

*özel hukuk hükümlerine göre adli yargı yerinde görülmesi ve
çözümlemesi gerektiği sonucuna varılmıştır.”³³⁷*

Yapı Kayıt Belgesini konu alan davalarda hangi mahkemenin yetkili olacağını tespit etmek için İYUK'ta düzenlenen yetki kurallarına bakacak olursak; aksine düzenleme bulunmadığı sürece yetkili mahkeme dava konusu olan idari işlemi veya idari sözleşmeyi yapan idari mercinin bulunduğu yerdeki idare mahkemesidir (İYUK m.32/1).

İYUK'un “Taşınmaz mallara ilişkin davalarda yetki” başlıklı 34. maddesinin birinci fıkrası; “*İmar, kamulaştırma, yıkım, işgal, tahsis, ruhsat ve iskan gibi taşınmaz mallarla ilgili mevzuatın uygulanmasında veya bunlara bağlı her türlü haklara veya kamu mallarına ilişkin idari davalarda yetkili mahkeme taşınmaz malların bulunduğu yer idare mahkemesidir.*” hükmünü içermektedir. Buna göre iptal davalarında genel yetkili mahkeme idari işlemi tesis eden idari mercinin bulunduğu yer idare mahkemesi olmakla birlikte İYUK m.34'deki bu özel yetki kuralı gereği Yapı Kayıt Belgesini konu alan iptal davalarında taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi yetkili olacaktır.

Uygulamada Yapı Kayıt Belgesiyle ilgili denetimler ve iptal işlemleri yapının bulunduğu İl Müdürlüklerince yapıldığından işlemi yapan idarenin bulunduğu yer ile taşınmazın bulunduğu yer çoğunlukla aynıdır. Ancak ÇŞİDB'nin Ankara ili dışındaki taşınmazı konu eden işlemleri açısından durum farklılık arz etmektedir. Örnek vermek gerekirse Afyonkarahisar'daki bir taşınmaz için alınan Yapı Kayıt Belgesinin iptal edilmesi yönündeki ÇŞİDB işleminin iptali talebiyle açılacak davada genel yetki kuralı gereği işlemi yapan idare olan bakanlık Ankara'da olduğundan davanın Ankara idare mahkemelerinde açılması gerekirdi. Ancak İYUK 34. maddesindeki yetki kuralı gereği

³³⁷ UM.HB: E.2022/616, K.2023/264, T.27/03/2023, <https://www.lexpera.com.tr> (ET:20/03/2025).

davanın taşınmazın bulunduğu yer olan Afyonkarahisar idare mahkemelerinde açılması gerekmektedir.³³⁸

Yapı Kayıt Belgesini konu alan davalarda görev ve yetkiyle ilgili yargı kararlarına yansıyan ve tartışma doğuran ciddi bir mesele bulunmamaktadır. Yapı Kayıt Belgesiyle ilgili iptal davalarında kimlerin dava açma ehliyetine sahip olduğu tartışılması gereken ilk inceleme konularındandır. Yine dava açma süresinin ne zaman başlayacağı; belgenin iptali talebiyle idareye yapılan başvuruların İYUK m.10 kapsamında ilk başvuru mu yoksa İYUK m.11 kapsamında üst makama başvuru olarak mı değerlendirilmesi gerektiği

³³⁸ Muğla’da yer alan bir yapıyla ilgili Yapı Kayıt Belgesinin iptaline dayanak olarak gösterilen ÇŞİDB Tabiat Varlıkları Genel Müdürlüğü işleminin iptali istemiyle bakanlık aleyhine Ankara idare mahkemelerinde açılan bir davada idare mahkemesince, İYUK m.34/1 hükmü gereği taşınmazın bulunduğu il olan Muğla idare mahkemesinin yetkili olduğuna karar vermiştir. Muğla idare mahkemesi ise dava konusu işlemin, 2577 sayılı Kanun’un 34. maddesinin birinci fıkrası kapsamında yer alan taşınmaz mallarla ilgili mevzuatın uygulanmasına veya taşınmaza bağlı hak kapsamında bulunan bir işleme yönelik olmadığı, uyuşmazlıkta İYUK 32. maddesinde düzenlenen genel yetki kuralının uygulanması gerektiği gerekçesiyle Ankara idare mahkemesinin yetkili olduğuna karar vermiştir. Yetki uyuşmazlığının çözülerek yetkili yargı yerinin belirlenmesi için dava dosyasının Danıştay’a gönderilmesi üzerine Danıştay taşınmazın bulunduğu yer olan Muğla idare mahkemesinin yetkili olduğuna karar vermiştir. Kararın ilgili kısmı şu şekildedir: *“Uyuşmazlıkta; davacıların maliki olduğu taşınmazlar hakkında 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16. maddesi uyarınca düzenlenen yapı kayıt belgelerinin iptaline ilişkin işlemlere dayanak gösterilen Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıkları Genel Müdürlüğünün dava konusu ... tarih ve ... sayılı işleminin konusunun “Muğla İli, Marmaris İlçesi, ... ve ... Mahallerinin Kıyı Kullanımı Yapı Kayıt Belgeleri Hk.” Olduğu...yukarıda belirtilen mevzuat hükmü gereğince taşınmaz mallarla ilgili mevzuatın uygulanmasında veya bunlara bağlı her türlü haklara ilişkin uyuşmazlıklarda, taşınmazın bulunduğu yerdeki İdare Mahkemesinin yetkili olduğu anlaşıldığından, davanın görüm ve çözümünde, 2577 sayılı Kanun’un 34/1. maddesi uyarınca, taşınmazların bulunduğu yer olan Muğla ilinin idari yargı yetkisi bakımından bağlı olduğu Muğla İdare Mahkemesinin yetkili olduğu sonucuna ulaşılmıştır. D.6.D: E.2022/5346, K.2022/8031, T.22/09/2022, <https://www.lexpera.com.tr> (ET:20/03/2025). Benzer yönde başka bir kararın ilgili kısmı şu şekildedir; “davacıdan alınması gerekli yapı kayıt belgesi ücretinin belirlenmesinin ortaya konulması gerektiği açık olup, 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. maddesi ve anılan maddeye istinaden çıkarılan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslara ait hükümler uyarınca çözümlenecek olan davanın, taşınmaz mallarla ilgili mevzuatının uygulanmasına ilişkin olduğu anlaşılmıştır.” Bkz. D.6.D: E.2022/319, K.2022/612, T.25/01/2022, <https://www.lexpera.com.tr> (ET:20/03/2025).*

tartışmalı hususlardan bir diğeridir. Bunların yanında usul işlemlerinden olan davanın ihbarı ile keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılması konularının da önem arz ettiğini düşündüğümüzden bunları da ayrıca ele almayı uygun gördük.

B. Dava Açma Ehliyeti

İdari yargıda görülecek bir davada tarafların öncelikle taraf ehliyetine sahip olmaları gerekmektedir. İYUK m.31/1 ehliyet konusunda HMK'ye atıfta bulunmaktadır. HMK'nin taraf ve dava ehliyetini düzenleyen 50 vd. maddeleri idari yargıda da uygulama bulacaktır.³³⁹

HMK'de düzenlenen bir davada davacı ve davalı olabilme ve davayı takip edebilme ehliyeti, objektif ehliyet olarak isimlendirilmiştir. Bunun yanında bir de İYUK'ta yer alan objektif ehliyetli kişinin dava konusu idari işlem, idari eylem veya sözleşme ile ilgisini ifade eden sübjektif ehliyet bulunmaktadır.³⁴⁰ İYUK'ta iptal davaları menfaatleri ihlal edilenler tarafından açılan davalar, tam yargı davaları ise idari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan davalar şeklinde tanımlanmaktadır (İYUK m.2/1-b). İdari yargıda davacı olmak için iptal davaları açısından menfaat ihlali tam yargı davaları açısından hak ihlali aranmaktadır.

Hukuka aykırı bir idari işlemin iptalinde kamu yararı bulunması herkese bu işlemin iptalini talep etme hakkı vermez. Bir idari işlemin iptalini talep edebilmek için davacının kişisel, güncel ve meşru bir menfaatinin bu işlemle ihlal edilmiş olması gerekmektedir.³⁴¹

³³⁹ Metin GÜNDAY, *İdari Yargılama Hukuku*, Turhan Kitabevi, 3. Baskı, 2024. s.257; Ender Ethem ATAY, *İdari Yargılama Hukuku*, Seçkin Yayıncılık, 3. Baskı, Ankara, 2024, s.230.

³⁴⁰ Bahtiyar AKYILMAZ / Murat SEZGİNER / Cemil KAYA, *Türk İdari Yargılama Hukuku*, Seçkin Yayıncılık, 10. Baskı, Ankara, 2024, s.285.

³⁴¹ GÜNDAY, *İdari Yargılama Hukuku*, *op.cit.*, s.261.

Menfaatin kişisel olması idari işlemin muhatap üzerinde kişisel olarak olumsuz bir etki oluşturmazdır. Ancak kişisel menfaat ihlali idari işlemin doğrudan davacı hakkında tesis edilmiş olmasını gerektirmez.³⁴² Kişisel menfaat idari işlemin doğrudan veya dolaylı olarak davacıya etki etmesi demektir.³⁴³

İptal davası açma ehliyeti sağlayan menfaat ihlalinin güncel olması yani dava açıldığı tarihte mevcut olması gerekmektedir. Güncel hale gelmemiş olası bir menfaat ihlali dava açma imkânı tanımaz.³⁴⁴ Son olarak davacının menfaatinin meşru bir menfaat olması gerekmektedir. Hukuken korunmayan yahut ahlaka aykırı bir menfaat iptal davası açma hakkı bahşetmez.³⁴⁵ Davacının menfaatinin bulunup bulunmadığı her uyumsuzluk konusu olay bakımından ayrı ayrı değerlendirilmelidir.

Yapı Kayıt Belgesinden kaynaklı iptal davaları açısından olaya bakacak olursak; Yapı Kayıt Belgesi iptal edilen bir kişinin işlemin doğrudan muhatapı olması sebebiyle menfaatinin ihlal edildiği ortadadır. Belge sahibinin dava açma ehliyetinin bulunduğu hususunda şüphe bulunmamaktadır. İptali istenen işlemin doğrudan davacı hakkında tesis edilmiş olmasının zorunlu olmadığını, dolaylı olarak davacıyı etkilemesi halinde de kişisel menfaat ihlalinin olduğunu yukarıda ifade etmiştik. Bu durum yapıyı sonradan edinen mevcut sahibi tarafından, başkası adına düzenlenmiş Yapı Kayıt Belgesinin iptal edilmesi işlemini konu alan davalarda karşımıza çıkmaktadır.

³⁴² Ibid, s. 262. AKYILMAZ / SEZGİNER / KAYA, *Türk İdari Yargılama Hukuku*, op.cit., s. 289.

³⁴³ Sıddık Sami ONAR, *İdare Hukukunun Umumi Esasları Cilt III*, İsmail Akgün Matbaası, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul, 1966, s.1782.

³⁴⁴ GÜNDAY, *İdari Yargılama Hukuku*, op.cit., s.267; ATAY, *İdari Yargılama Hukuku*, op.cit., s.236.

³⁴⁵ Ibid, s.270; “ ‘Meşru menfaat’ ilgisinden kasıt, kişi ile işlem arasında hukuken kabul edilebilir, başka anlatımla, dinlenilebilir, korunmaya değer bir ilginin varlığı iken; ‘kişisel menfaat’ ilgisiyle, işlemin, kişinin hukukunu etkilemesi, kişi bakımından hukuk aleminde sonuç doğurması kastedilmektedir.” Bkz. D.13.D: E.2021/2265, K.2022/2458, T.02/06/2022, <https://kazanci.com.tr> (ET:22/03/2025).

Yapı Kayıt Belgesi alınmış bir yapının başkasına devri, üçüncü kişiye ait taşınmaz hakkında Yapı Kayıt Belgesi alınmış olması gibi hallerde yapı sahibi ile Yapı Kayıt Belgesi sahibi farklı kişiler olmaktadır. Böyle bir durumun varlığı halinde Yapı Kayıt Belgesinin iptal edilmesi şeklinde bir işlem tesis edildiğinde bu işlem belge sahibinden çok yapı sahibini etkilemektedir. Belge iptaliyle belgenin sağladığı haklar geri alınacak, böylece yapı hakkında İmar Kanunu uyarınca alınan yıkım ve idari para cezaları tekrar uygulanabilir hale gelecektir. Bu durumda Yapı Kayıt Belgesi başkası adına olsa bile iptal işleminden etkilenen kişi yapının sahibidir. Yapı sahibinin bu durumda iptal davası açmakta menfaati bulunmaktadır.

Yapı sahibi dışında üçüncü kişi tarafından alınan Yapı Kayıt Belgesinin iptal işlemine karşı, yapının sahibi tarafından açılan davanın ehliyet yönünden reddi yönündeki idare mahkemesi kararı bölge idare mahkemesi tarafından hukuka aykırı bulunmuştur. Adana Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi söz konusu kararında; belge sahibi olmayan davacının, yapı sahibi olması ve İmar Kanunu uyarınca idari yaptırımla karşı karşıya kalması sebebiyle, belgenin iptalini dava etmekte menfaatinin bulunduğu hükmetmiştir.³⁴⁶

³⁴⁶ Söz konusu kararının ilgili kısmı şu şekildedir: “Olayda, dava konusu işlemin konusunu oluşturan Yapı Kayıt Belgesinin dava dışı ... isimli şahıs adına düzenlendiği ve Yapı Kayıt Belgesinin iptaline ilişkin dava konusu işlemin de aynı şahıs adına tesis olunduğu görülmekle beraber, dava konusu işleme konu olan yapının davacı tarafından yapıldığının, gerek davacı, gerek adına yapı kayıt belgesi düzenlenen ... tarafından verilen dilekçelerden ve gerekse de yapının bulunduğu Mahalle Muhtar ve azalarının beyanları ile söz konusu yapıya komşu olan şahısların beyanlarından anlaşılması karşısında, uyuşmazlık konusu yapının davacı tarafından yapıldığının kabulüyle davacının Hazine mülkiyetindeki gayrimenkul üzerinde bulunan yapının maliki olduğu, dava konusu işlem nedeniyle ruhsatsız hale gelen yapı hakkında ve davacı hakkında ...Belediyesince 3194 Sayılı İmar Kanununun 32 ve 42. maddeleri uyarınca işlemler tesis edildiği dikkate alındığında, maliki olduğu yapı hakkında düzenlenen yapı kayıt belgesinin iptaline ilişkin dava konusu işlem nedeniyle davacının kişisel, meşru ve güncel menfaatinin bulunduğu anlaşıldığından, uyuşmazlığın esası hakkında inceleme yapılarak bir karar verilmesi gerekirken, davanın ehliyet yönünden reddedilmesine ilişkin İdare Mahkemesi kararında hukuki isabet bulunmadığı sonucuna varılmıştır. Adana BİM 2.İDD: E.2023/625, K.2023/1123, T.13/09/2023, <https://kazanci.com.tr> (ET: 22/03/2025).

Yapı Kayıt Belgesine konu taşınmazın devri sonrasında Yapı Kayıt Belgesinin idare tarafından mevzuata aykırı bulunarak iptal edildiği başka bir uyuşmazlıkta; belge sahibi eski malik tarafından açılan davada idare mahkemesince, taşınmaz tapuda devredildikten sonra bu taşınmaz ile ilgili alınan kararlara karşı davacının dava açmakta kişisel, güncel ve meşru bir menfaat ihlalinin mümkün olmadığı gerekçesiyle davanın ehliyet yönünden reddine karar verilmiştir. Kararın istinaf edilmesi üzerine Bursa Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi tarafından; *“Davacının, uyuşmazlık konusu taşınmazı başka kişiye satmış olmasına rağmen anılan taşınmaz nedeniyle, geçmişe dönük olarak adli veya idari birtakım yaptırımlara maruz kalabileceği düşünüldüğünde davacının güncel, kişisel ve meşru bir menfaatinin ihlal edilmiş olduğundan söz edilebileceği bu nedenle dava açma ehliyetinin bulunduğu sonucuna varılmaktadır.”* gerekçesiyle idare mahkemesi kararının kaldırılmasına karar verilmiştir.³⁴⁷

Yapı Kayıt Belgesinin iptali işleminin belge sahibini ve yapı sahibini doğrudan ve dolaylı olarak etkilemesi sebebiyle bu kişilerin dava açmakta menfaati dolayısıyla da dava ehliyetlerinin bulunduğu ortadadır. Bunların dışında kalan örneğin yapıda kiracı olan bir kişinin dava ehliyeti var mıdır? Bu konuda bir yargı kararına rastlamamakla birlikte özellikle yıkım işlemlerinde kiracının dava ehliyetinin bulunduğu kabul edilmektedir.³⁴⁸ Yapı Kayıt Belgesinin iptal edilmesi İmar Kanunu’nda düzenlenen yıkım

³⁴⁷ Bursa BİM 2.İDD: E.2022/3053, K.2022/2090, T.14/10/2022 kazanci.com.tr (ET:22/03/2025) Benzer yönde başka bir karar için bkz. Bursa BİM 2.İDD: E.2022/1995, K.2022/2089, T.14/10/2022 <https://kazanci.com.tr> (ET:22/03/2025).

³⁴⁸ “...yıkım ve tahliyeyle ilişkin işlemin kiracı konumundaki davacının menfaatini doğrudan etkilediği anlaşıldığından, bu işleme yönelik davanın esası incelenmek suretiyle bir karar verilmesi gerekirken, davanın ehliyet yönünden reddi yolunda verilen istinaf başvurusuna konu kararının bu kısmında hukuki isabet bulunmamaktadır.”(İstanbul BİM 6. İDD: E.2020/1062, K.2020/934, T.30/09/2020).“Bu itibarla, kiracı olduğu taşınmazdaki ruhsat ve eklerine aykırı yapının yıkımı ile davacı arasında kişisel, güncel, meşru ve makul bir ilişkinin bulunduğu, yıkım kararının davacının kişisel menfaatini ihlal edeceği sonucuna ulaşılmaktadır.”(D.6.D: E.2019/2697, K.2019/2867, T.18/04/2019). Benzer yönde kararlar için

ve idari para cezası gibi sonuçlar doğurabileceğinden, Yapı Kayıt Belgesinin iptali işleminden kiracının etkilenmesi söz konusu olabilir. Özellikle kiracı tarafından yapılan birtakım imalatlar malik tarafından Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmek suretiyle kayıt altına alınmışsa, bu durumda kiracının kişisel menfaatinin olduğu ve dava açma ehliyetinin bulunduğu kabul edilmelidir.

Yukarıda zikredilen ihtimaller dışında Yapı Kayıt Belgesinin iptal edilmesi talebiyle idareye başvuru yapılması ve idarenin ret işlemi sonrası açılan veya doğrudan Yapı Kayıt Belgesinin iptalinin talep edildiği davalarda kimler dava açma ehliyetine sahiptir? Bu tür davalar Yapı Kayıt Belgesinin iptali sonucunu doğurabileceğinden, davacının aktif ve geçerli Yapı Kayıt Belgesinden olumsuz yönde etkilenmesi gerekmektedir. Bunlar; üçüncü kişiye ait taşınmaz üzerindeki yapı için alınan belgelerde yapının bulunduğu taşınmazın maliki, ortak alanları konu alan Yapı Kayıt Belgelerinde apartmandaki diğer kat malikleri gibi Yapı Kayıt Belgesinden doğrudan ve dolaylı olarak etkilenen, Yapı Kayıt Belgesinin iptal edilmesinde menfaati bulunan kişilerdir. Her uyumsuzluk açısından menfaat ihlalinin varlığı ayrı ayrı değerlendirilmelidir. Örneğin kıyıda yapı yasağı bulunan bir alanda kalan yapı için alınan Yapı Kayıt Belgesinin iptalinde herhangi bir Türkiye Cumhuriyeti vatandaşının menfaati bulunmaktadır. Nitekim kıyıların devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açık olduğu Anayasa'mızda ve Kıyı Kanunu'nda düzenlenmiştir.

Menfaat kümeleri olarak isimlendirilen dernekler, vakıflar, sendikalar, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarının kendi tüzel kişiliklerinin hak ve menfaatlerini ilgilendiren idari işlemlere karşı iptal davası açabilecekleri şüphesizdir. Menfaat kümelerinin amacını ve faaliyetlerini ihlal eden idari işlemlere karşı dava açma

bkz. D.14.D: E.2014/2185, K.2016/3760, T.11/05/2016; D.13.D: E.2023/3282, K.2023/6246, T.05/12/2023, <https://www.lexpera.com.tr> (ET:05/05/2025).

ehliyetinin bulunduğu doktrinde kabul edilmektedir.³⁴⁹ Ancak bu konuda Danıştay'ın farklı yönde kararları bulunmaktadır.

Danıştay; derneklerin, dernek tüzüğünde belirtilen amaç ve faaliyetlerini ilgilendiren işlemlere karşı dava açma ehliyetinin olduğunu çoğunlukla kabul etmekle birlikte aksi yönde kararları da bulunmaktadır. Danıştay bir kararında dernek tüzüğünde belirtilen amaçlar ve faaliyet alanını doğrudan etkileyen bir işleme karşı dernek tüzel kişiliğinin dava açma ehliyetinin bulunduğu yönünde karar vermiştir.³⁵⁰ Danıştay başka bir kararında derneklerin, doğrudan dernek tüzel kişiliğinin hak ve çıkarlarını ilgilendiren konularda iptal davası açabilecekleri açık olmakla birlikte, bu kapsamı aşan konularda sırf tüzüğünde hüküm bulunduğu bahisle dava ehliyeti bulunduğunun kabul edilemeyeceğini belirtmiştir.³⁵¹

Danıştay, vakıfların da amaç ve faaliyetlerini ilgilendiren işlemlere karşı dava açabileceğini çoğunlukla kabul etmektedir.³⁵² Dava açma ehliyetinin her dava açısından dava konusu işlem özelinde ayrı değerlendirilmesi gerekmektedir. Konumuz açısından değerlendirme yapacak olursak; örneğin dernek tüzüğünde orman alanlarının korunması amacı yer alan bir derneğin veya vakıf senedinde meraların korunması ve geliştirilmesi amacı yer alan bir vakfın bu alanlarda kalan bir yapıyla ilgili Yapı Kayıt Belgesinin

³⁴⁹ GÜNDAY, *İdari Yargılama Hukuku*, op.cit., s.271 vd; AKYILMAZ / SEZGİNER / KAYA, *İdari Yargılama Hukuku*, op.cit., s.304 vd.

³⁵⁰ “Akkuyu Nükleer Güç Santrali Projesi'nin çevresel etki değerlendirmesi sürecine ilişkin işlemin, davacı derneğin tüzüğünde belirttiği faaliyet alanı ve amaçlarını doğrudan etkileyen nitelikte bir işlem olması nedeniyle dava konusu işlem ile güncel ve meşru bir menfaat bağı olan davacının dava açma ehliyetinin bulunduğu anlaşıldığından, davanın ehliyet yönünden reddi yolundaki temyize konu İdare Mahkemesi kararında hukuki isabet bulunmamaktadır.” Bkz. D.14.D: E.2012/9094, K.2013/7096, T.24/10/2013, <https://www.lexpera.com.tr> (ET:09/05/2025).

³⁵¹ D.6.D: E.2012/6982, EK.2013/3530, T.20/05/2013. Aynı yönde başka bir karar için bkz. D.6.D: E.2009/6697, E.2011/1132, T.04/05/2011, <https://www.lexpera.com.tr> (ET:09/05/2025).

³⁵² AKYILMAZ / SEZGİNER / KAYA, *İdari Yargılama Hukuku*, op.cit., s.309.

iptalinin talep etmekte menfaatinin olduğu, dolayısıyla dava açma ehliyetinin bulunduğu kabul edilmelidir.

Baroların ve Türkiye Barolar Birliğinin şubjektif dava ehliyetini Danıştay 2011 yılına kadar geniş yorumlama eğilimindeyken, özellikle bu tarihten sonra dar yorumlama eğiliminde olmuştur. Danıştay Baroların ve TBB'nin dava ehliyetini 1136 sayılı Avukatlık Kanunu m.76'da belirtilen "*hukukun üstünlüğü, insan haklarını savunmak ve korumak*" görevine avukatlık mesleğinin geliştirilmesi şeklinde dar bir yorum getirmiş, TBB ve baroların açtığı imar planı değişikliği işleminin iptali, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik hükümlerinin iptali gibi davaları ehliyet yönünden reddetmiştir.³⁵³

Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (TMMOB) ve bağılı meslek odalarının dava ehliyeti konusunu incelediğimizde; Danıştay, diğer kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarından farklı olarak 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu'nda zikredilen görevlerle ilgili işlemler hakkında dava açabileceklerini kabul etmektedir.³⁵⁴ Danıştay 6. Dairesi Antalya ili, Muratpaşa ilçesi sınırları içerisinde bulunan Yamansaz Bataklığı Doğal Sit Alanı'nın koruma statüsünün yeniden değerlendirilmesi sonucunda alanın sınırlarının yeniden belirlenerek "Kesin Korunacak Hassas Alan" olarak tescil ve ilan edilmesine ilişkin Cumhurbaşkanı kararının iptali talebiyle görülen davada, dava konusu Cumhurbaşkanı kararı ile Antalya Barosu arasında menfaat ilişkisinin bulunmadığı gerekçesiyle Antalya Barosu yönünden davanın ehliyet sebebiyle reddine karar vermiştir. Aynı kararda Danıştay dava konusu düzenlemelerin davacı odaların ana yönetmeliğinde belirtilen kişisel, meşru ve güncel menfaatini

³⁵³ *Ibid*, s.315; Ayşe Aslı YÜCESOY, *İdari Yargılama Hukukunda İptal Davalarında Menfaat(İdari Yargıda Subjektif Dava Ehliyeti Koşulu)*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016, s.71-72.

³⁵⁴ GÜNDAY, *İdari Yargılama Hukuk, op.cit.*, s. 277.

ilgilendirdiği gerekçesiyle odaların dava ehliyetini kabul etmiştir.³⁵⁵ Danıştay, imar planı iptali, imar planı tadilatı yapılmasına yönelik belediye meclisi kararının iptali davalarında odaların, planlama ve şehircilik ilkelerine aykırı imar uygulamalarını, kendi kuruluş amacı doğrultusunda dava konusu yapma ehliyetine sahip olduğunu kabul etmektedir. Ancak plan iptalinin yanında ruhsat iptalinin talep edildiği davalarda odaların dava ehliyetini kabul etmemektedir.³⁵⁶

Yapı Kayıt Belgesi açısından değerlendirme yapacak olursak; Yapı Kayıt Belgesini konu alan davalarda dava konusu işlemle baroların ve TBB'nin menfaatinin ilişkilendirmek bizce çok mümkün değildir. Yapı Kayıt Belgesinin genellikle bir, bazı hallerde birden fazla yapıyı ilgilendirmesi tek başına bir Yapı Kayıt Belgesinin imar ve şehircilik faaliyetlerine etkisinin sınırlı oluşu, genel düzenleyici işlem olmayıp bireysel idari işlem olması hususları bir arada değerlendirildiğinde Yapı Kayıt Belgesinin iptalinde mimar ve mühendis odaları ile TMMOB'nin dava ehliyetinin bulunduğunu savunmak da oldukça güçtür. Nitekim Danıştay yapı ruhsatının iptali konusunda odaları

³⁵⁵ D.6.D: E.2021/7137, K.2023/3175, T.29/03/2023, <https://www.lexpera.com.tr> (ET: 10/05/2025).

³⁵⁶ Bu kararlardan birisinin ilgili kısmı şu şekildedir: *“Uyuşmazlıkta, dava konusu parsel için verilen yapı ruhsatı yönünden bir değerlendirme yapıldığında, davaya konu edilen yapı ruhsatlarına ilişkin yapıların, bir beldede veya kentte yaşayan tüm insanları veya büyük çoğunluğunu etkileyecek ölçüde önemli inşaatlar olmadığı, yalnızca yapıdan doğrudan etkilenme durumunda olan komşularının veya aynı sokak yahut aynı mahalledeki insanların hukuki ve kişisel menfaatlerini etkileyebileceği, bu noktada da davacı Oda'nın davaya konu yapılar ile ilgili olarak anlatılan şekilde herhangi bir hukuki, kişisel ve güncel bir menfaatinin söz konusu olamayacağı açıktır.”* D.6.D: E.2015/5229, K.2017/4551, T.06/06/2017. <https://www.lexpera.com.tr> (ET: 10/05/2025). Kararda ayrıca davacı Oda'nın yapıların yapıldığı mahalle ile ilgili olarak 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 13. maddesi kapsamında bir hemşehri hukukunun bulunmadığı da vurgulanmıştır. Oda'nın Yapı ruhsatının iptali davasında dava ehliyetinin bulunmadığına ilişkin başka bir kararın ilgili kısmı şu şekildedir: *“Uyuşmazlıkta üçüncü kişiye ait olan yapı ruhsatına ilişkin işlemin genel düzenleyici bir işlem niteliğinde olmadığı, subjektif bir işlem olduğu, iptali istenilen yapı ruhsatı ile davacı oda arasında yukarıda tanımlandığı şekilde aktüel, kişisel ve meşru bir menfaat ilişkisinin olmadığı, bu nedenle dava açma ehliyetinin bulunmadığı sonucuna varılmıştır.”* Bkz. D.6.D: E.2019/17624, K.2022/11624, T.19/12/2022, <https://www.lexpera.com.tr> (ET: 10/05/2025).

ehliyetsiz gördüğü gibi, yapı kullanma izin belgesinin iptalini konu alan bir davada odanın dava ehliyeti bulunmadığına karar vermiştir. Kararın ilgili kısmı şu şekildedir:

“Dava konusu parsel için verilen yapı kullanma izin belgesi yönünden bir değerlendirme yapıldığında, davaya konu edilen yapı kullanma izin belgesinin yalnızca yapıdan doğrudan etkilenme durumunda olan komşularının veya aynı sokak yahut aynı mahalledeki insanların hukuki ve kişisel menfaatlerini etkileyebileceği, bu noktada da davacı odanın davaya konu yapı ile ilgili olarak anlatılan şekilde herhangi bir hukuki, kişisel ve güncel bir menfaatinin söz konusu olamayacağı açıktır.”³⁵⁷

Mimar ve mühendis odaları ile TMOBB’in dava ehliyeti her uyuşmazlık özelinde ayrı değerlendirilmelidir. Danıştay’ın yapı ruhsatının iptali konusunda odaları ehliyetsiz gördüğü kararlardan birisinde yer alan karşı oyda; *“ruhsata konu yapının ayrıcalıklı olarak yapı ve nüfus yoğunluğunu artırıcı olduğu, parsel bazında imar planı bütünlüğünü bozucu nitelik taşıdığı, bu haliyle dava konusu imar planlarıyla sosyal donatı dengesinin bozulduğu, şehircilik ilkeleri, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı olduğu ileri sürülmesi nedeniyle”* davacı odanın dava açma ehliyetinin kabulü gerektiği belirtilmiştir.³⁵⁸

Mimar ve mühendis odaları ile TMOBB’nin her bir Yapı Kayıt Belgesi işlemi için dava açma ehliyetinin olduğunun kabul edilmesi Yapı Kayıt Belgesiyle ilgili davaların hiç son bulmaması anlamına gelecektir. Bu durum idareyi sürekli dava tehdidi altında bırakacak ve bu anlamda idari istikrar ilkesi ile de bağdaşmayacaktır. Ancak şehircilik ilkeleri, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı olduğu somut verilerle ortaya

³⁵⁷ D.6.D: E.2020/7391, K.2023/9968, T.26/12/2023, <https://kazanci.com.tr> (ET:10/05/2025).

³⁵⁸ D.6.D: E.2019/21047, K. 2023/5807, T./12/06/2023, <https://kazanci.com.tr> (ET:10/05/2025).

koyulan yapılarla ilgili mimar ve mühendis odaları ile TMOBB'nin dava ehliyetinin sınırlı bir şekilde kabul edilmesi mümkündür. Yapı Kayıt Belgesinin bireysel idari işlem olması da göz önünde bulundurularak mimar ve mühendis odaları ile TMOBB'nin dava ehliyetinin dar yorumlanması gerektiğini düşünüyoruz.

Yukarıda zikredilen menfaat kümeleri dışında köy, mahalle ve belde sakini olmak da bazı idari işlemlere karşı dava açma yetkisi vermektedir. ONAR, bir mahalledeki çocuk bahçesinin kaldırılması işlemine karşı mahallede oturanların dava açabileceğini belirtmiştir.³⁵⁹ Köylüyü yakından ilgilendiren köy orta malının sadece belirli bir kişinin kullanımına sunulması şeklindeki işleme karşı köyde yaşayanların dava açma ehliyetinin olduğu kabul edilmektedir.³⁶⁰ Danıştay belde sakinlerinin hemşehri sıfatıyla menfaatinin ihlal edildiği idari işleme karşı dava açma ehliyetine sahip olduğunu kabul etmektedir.³⁶¹ Şu hususu da belirtmek gerekir ki; belde sakininin bu sıfatla her planı, yaşadığı yerle ilgili her işlemi dava etmekte menfaati bulunduğunu söylemek mümkün değildir. Yaşadığı bölgedeki tek yeşil alanın kaldırılarak hizmet binası yapılması yönündeki kararın iptalinde belde sakininin menfaatinin bulunduğu şüphesizdir. Ancak belde açısından özellik arz etmeyen herhangi bir yerdeki bir parselde kat adedinin ikiden üçe çıkarılmasını öngören işleme karşı sadece belde sakini olmanın dava açma hakkı vermeyeceği söylemek gerekir.³⁶²

³⁵⁹ ONAR, *İdare Hukukunun Umumi Esasları Cilt III*, op.cit., s.1782.

³⁶⁰ ATAY, *İdari Yargılama Hukuku*, op.cit., s.241.

³⁶¹ “Bu anlayış çerçevesinde geliştirilen hemşehri hukuku kavramı; herkesin sağlıklı bir çevrede yaşama hakkı kapsamında, yaşadığı yer ve çevresine dair idari işlemler sonucunda o beldede ikamet etmek koşuluyla işlemde menfaatinin etkileniyor olduğunun kabul edilmesini gerektirir. Bu durumun bir sonucu olarak da belde sakinlerinin çevre, tarihi ve kültürel değerlerin korunması, imar uygulamaları gibi işlemlere dava açma konusunda hemşehri hukuku kapsamında ehliyetli olduğu kabul edilmektedir.”Bkz. DİDDK: E.2023/2841, K.2024/546, T. 13/03/2024, <https://kazanci.com.tr> (ET:10/05/2025).

³⁶² YÜCESOY, op.cit., s.157.

Belde sakininin belediye sınırlarında alınmış olan her Yapı Kayıt Belgesinin iptalinin talep etmekte menfaati bulunmamaktadır. Ancak beldenin tarihi ve kültürel değerlerinin korunması gibi kamu yararını da yakından ilgilendiren örneğin kentsel sit alanına yapılan bir yapıyla ilgili alınan Yapı Kayıt Belgesinin iptalini talep etme konusunda belde sakininin dava açma ehliyetinin kabulü gerekir. Yine bir belediye veya köye tahsis edilmiş mera alanında belde sakinlerinin ve köylünün ortak kullanımını ortadan kaldıracak şekilde yapı yapılarak Yapı Kayıt Belgesi alınması durumunda da belde sakini ve köylünün dava açma ehliyetinin olduğu kabul edilmelidir.

Çayır vasıflı taşınmazın malikleri tarafından alınan Yapı Kayıt Belgesinin iptal edilmesi talebiyle köy muhtarı tarafından idareye başvurulması ve idarenin ret kararı üzerine açılan davada idare mahkemesince Yapı Kayıt Belgesinin tapu maliklerini ilgilendirdiği, taşınmazın maliki olmayan ve köy muhtarlığını temsilen dava açmayan davacının, şahsî ve aktüel menfaatinin ihlal edilmesinin söz konusu olmadığı gerekçesiyle davanın ehliyet yönünden reddine karar verilmiştir. Kararı inceleyen Erzurum Bölge İdare Mahkemesi 3. İdari Dava Dairesi dava konusu ret işlemin tarım arazilerinin korunması amacıyla yapılan başvuru üzerine tesis edilmiş olması sebebiyle köyün ve köyde yaşayanların menfaatini etkilediği, bu nedenle bu işleme karşı köyde yaşayan ve köy muhtarı olan davacının dava açabileceği, dava konusu işlem ile davacı arasında kişisel, meşru ve güncel bir menfaat ilişkisi olduğu gerekçesiyle davanın ehliyet yönünden reddi kararının hukuka aykırı bulmuştur.³⁶³

Yukarıda zikredilen kararda, dava konusu işlemde köyde yaşayanların menfaatinin etkilendiği vurgulanmıştır. Buna göre köy muhtarı dışında köyde yaşayan

³⁶³ Erzurum BİM 3. İDD: E.2020/292, K.2020/169, T.02/06/2020, <https://www.lexpera.com.tr> (ET: 22/03/2025).

herhangi bir vatandaş da bu davayı açmış olsaydı yine dava ehliyetinin var olduğunun kabul edileceği karardan anlaşılmaktadır.

C. Dava Açma Süresi

İdari yargıda ilk inceleme konularında birisi de süre aşımıdır. Davanın süresinde açılmadığının tespit edilmesi halinde İYUK'un m.15/1-b hükmü gereği davanın reddine karar verilmektedir. İdari yargıda dava açma süresi özel kanunlarında ayrı süre gösterilmeyen hallerde Danıştayda ve idare mahkemelerinde altmış ve vergi mahkemelerinde otuz gündür (İYUK m.7/1).

Yapı Kayıt Belgesiyle ilgili kanunda özel bir dava açma süresi öngörülmemiştir. O halde Yapı Kayıt Belgesini konu alan davalarda genel dava açma süresi olan 60 günlük dava açma süresi geçerli olacaktır.

Dava açma süresi usul hukukuna ilişkin olup, davanın her aşamasında mahkeme tarafından resen araştırılır. Dava açma ehliyetine sahip olan kişinin, dava açma süresini geçirmesiyle birlikte dava açma hakkı düşer.³⁶⁴ Dava açma süresini geçiren bir kişinin açtığı dava reddedilmeye mahkumdur.

Bireysel idari işlemlerin iptali için açılacak davalarda dava açma süresi yazılı bildirimin yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren başlamaktadır (İYUK 7/2-a). Bu husus Anayasa'nın 125. maddesinin üçüncü fıkrasında da; *“İdari işlemlere karşı açılacak davalarda süre, yazılı bildirim tarihinden başlar.”* şeklinde düzenlenmiştir. Yazılı bildirimin anayasal kural olarak düzenlenmesi hak arama hürriyetinin ve mahkemeye erişim hakkı ve adil yargılanma hakkının bir güvencesi olarak nitelendirilmiştir.³⁶⁵

³⁶⁴ GÜNDAY, *İdari Yargılama Hukuku*, op.cit., s.296.

³⁶⁵ Ibid, s.297. *“Yazılı bildirim esasının Anayasal kural olarak düzenlenmesinin temel amacı, idari işlemler karşısında kişilerin hak ve çıkarlarının yargısal yolla korunması; bunun sağlaması için de dava açma hakkının kullanılmasının anayasal güvence altına alınmasıdır. Başka bir ifade ile yazılı bildirim, özellikle*

Yapı Kayıt Belgesinin idare tarafından iptal edilmesi halinde bu işlemin idare tarafından muhatap belge sahibine bildirilmesi gerekmektedir. Uygulamada da belge sahibi, belediye ve ilgili kurum ve kuruluşlara bildirilmektedir. Bildirim tarihini takip eden günden itibaren, ilgili kişi açısından 60 günlük dava süresi işlemeye başlar.

Düzenlenen Yapı Kayıt Belgelerinin büyük bir çoğunluğu e-Devlet sistemi aracılığıyla alınmıştır. İdari işlem olma özelliği gösteren Yapı Kayıt Belgesinin yazılı bildirimine ilişkin bir düzenleme mevzuatta bulunmamaktadır. Milyonlarca belgenin düzenlendiği maddi gerçeği karşısında böyle bir bildirimin imkânsız olduğu söylenebilir. Zaten belge alan kişi bu belgeyi elektronik ortamda edindiği için bu ayrıca kendisine bir tebligat gönderilmesine ihtiyaç kalmamaktadır. Ancak Yapı Kayıt Belgesinin etkilediği üçüncü kişiler açısından olaya bakacak olursak, bu kişiler belge sahibi olmadıkları için kendilerini etkileyen Yapı Kayıt Belgesi işleminden yazılı olarak bilgilendirilememektedir. Bu kişiler ancak şifahen veya başka bir yargılamadan ya da Bilgi Edinme Kanunu kapsamında idareye yapılacak başvuru ile Yapı Kayıt Belgesinin varlığından haberdar olmaktadır. Yapı Kayıt Belgesi işleminden etkilenen, iptalini dava etme konusunda ehliyet sahibi olan bu kişiler açısından ortada bir yazılı bildirim de bulunmadığından dava açma süresinin başlangıcı farklılık arz etmektedir.

Uygulamada genellikle Yapı Kayıt Belgesinin iptali talebiyle önce idareye başvurulup, idarenin zımni yahut sarıh ret işlemi sonrası iptal davası açılmaktadır. Sarıh ret işleminde yazılı bildirim yapıldığından dava bildirim tarihini izleyen günden itibaren 60 günlük dava açma süresi hesaplanmalıdır. İdareye başvuru yapılmaksızın doğrudan Yapı Kayıt Belgesinin iptal edilmesi talebiyle dava açılması halinde davacının işlemi öğrendiği tarihten itibaren dava açma süresi işlemeye başlamalıdır. İdari işlemin yazılı bildirimi dava açma hakkının kullanılmasına ilişkin olmayıp dava açma süresinin

kişilerin menfaatlerini ihlal eden idari işlemlere karşı dava açma hakkının kullanılmasında ortaya çıkmaktadır.” D.10.D: E.2010/7934, K.2010/6984, T.28/09/2010 (karar GÜNDAY’dan alınmıştır).

başlamasıyla ilgilidir. Dolayısıyla muhatap haricen öğrenmiş olduğu bir işlemi yazılı bildirim yapılmamış olsa bile dava edebilecektir. Bu durumda davacının işlemi öğrendiğini beyan ettiği tarih öğrenme tarihi olarak kabul edilecektir.³⁶⁶

Muhatabın Yapı Kayıt Belgesini öğrendikten sonra 60 gün içerisinde dava açmayıp, sonrasında idareye Yapı Kayıt Belgesinin iptali için başvurması üzerine idarenin tesis ettiği ret işlemi sonrası dava açması halinde, muhatapın bu başvurusu üzerine dava açma süresinin yeniden başlayıp başlamayacağı, Yapı Kayıt Belgesini öğrendiği tarihten sonra yapılan bu başvurunun dava açma süresini canlandırıp canlandırmayacağı tartışılması gereken bir meseledir. Burada Yapı Kayıt Belgesinin iptal edilmesi talebiyle idareye yapılan başvurunun İYUK 10. madde kapsamında bir idari işlemin yapılması talepli başvuru mu yoksa İYUK 11. madde kapsamında işlemin kaldırılması, geri alınması, değiştirilmesi veya yeni bir işlem yapılması talebiyle üst makama, üst makam yoksa işlemi yapan makama yapılan başvuru olarak mı nitelendirileceğinin ortaya koyulması gerekmektedir.

Yapı Kayıt Belgesi tek başına bir idari işlemdir. Bu işlemin iptali talebiyle idareye başvurulması halinde mevcut ve geçerli bir işlemin geri alınması talep edilmektedir. Bu sebeple bu nitelikte bir başvurunun İYUK 11. maddesi kapsamında bir başvuru olduğu kanaatindeyiz. Dolayısıyla Yapı Kayıt Belgesinin öğrenilmesi ile dava açma süresi işlemeye başlayacak, belgenin geri alınması talebiyle idareye yapılacak başvuru işlemeye başlayan dava açma süresini durduracak, idarenin zımni veya sarıh ret cevabı sonrası duran süre kaldığı yerden işlemeye devam edecektir.

Böyle bir uyuşmazlıkta idare mahkemesince; Yapı Kayıt Belgesinden haberdar olunmasıyla birlikte 60 günlük dava açma süresinin başlayacağı, bu sürede dava açılmayarak sonradan idareye başvurulmasının dava açma süresini canlandırmayacağı

³⁶⁶ Ibid, s.319; AKYILMAZ / SEZGİNER / KAYA, *Türk İdari Yargılama Hukuku*, op.cit., s.357.

gerekçesiyle davanın süre aşımı sebebiyle reddine karar verilmiştir. Kararı inceleyen Bursa Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi ise idareye yapılan başvurunun İYUK 10. madde kapsamında bir başvuru olduğu gerekçesiyle süre aşımı sebebiyle ret kararını hukuka aykırı bulmuştur.³⁶⁷

Yapı Kayıt Belgesinin iptali talepli başvurunun İYUK 11. maddesi kapsamında bir başvuru olduğunu yukarıda izah etmiştik, bu sebeple bu karara katılmamız mümkün değildir. İYUK 10. maddesi ortada bir başvuru yokken bir idari işlem tesis edilmesi için yapılan başvurudur.³⁶⁸ Yapı Kayıt Belgesi tek başına bir idari işlem olduğundan bu işlemin iptali talepli başvurunun bir ilk başvuru olarak kabulü mümkün değildir. Aksine bir kabul Yapı Kayıt Belgesinden haberdar olan dava açma hakkı olan bir kişiye uzun zaman sonra bile idareye başvurarak dava açma imkânı verecektir. Bu durum hem idari istikrar ilkesine aykırı olacağı gibi Yapı Kayıt Belgesi sahibini dava tehdidi altında bırakmak anlamına gelmektedir. Bu sebeple Bursa Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesinin bu kararına ve gerekçesine katılmıyoruz.

Muhatabın haricen öğrenmiş olduğu Yapı Kayıt Belgesini yazılı bildirim yapılmamış olsa bile dava edebileceğini yukarıda belirtmiştik. Bu durumda davacının işlemi öğrendiğini beyan ettiği tarih öğrenme tarihi olarak kabul edilecektir. Danıştay her

³⁶⁷ Kararın bu hususa ilişkin bölümü ise şu şekildedir: “Kişilerin, haklarında daha önce idarece tesis edilmiş herhangi bir işlem olmaksızın, idari davaya konu olabilecek yeni bir işlem veya eylemin yapılması için yapılan başvuru neticesinde tesis edilen işlemin 10. madde kapsamında yapılmış başvuru olduğu ve dava açma süresinin de, bu başvuru üzerine tesis edilen işlemin tebliğinden itibaren başlayacağı veya başvuru üzerine tesis edilen idari işlemler hakkında idari dava açılmadan önce 2577 Sayılı Kanun’un 11. maddesi uyarınca idareye başvurma olanaklarının bulunduğu da açıktır... davacının 26/01/2022 tarihinde yapılan başvurusu incelendiğinde, davacının, yapı kayıt belgelerinin iptalini talep ettiği, bu kapsamda 26/01/2022 tarihli başvurunun 10. madde kapsamında yapılmış yeni bir başvuru olarak ele alınması gerektiği sonucuna varılmaktadır. Bu durumda, davacının 26/01/2022 tarihli dilekçesi ile yaptığı başvurunun 30 günlük süresinde zımnen reddi üzerine 60 günlük dava açma süresi içerisinde 17.03.2022 tarihinde açılan davanın süresi içerisinde açıldığı anlaşılmaktadır.” Bursa BİM 2.İDD: E.2022/2775, K.2022/2084, T.14/10/2022, <https://kazanci.com.tr> (ET:26/03/2025).

³⁶⁸ GÜNDAY, *İdari Yargılama Hukuku*, op.cit., s.340.

türlü bilgi edinmenin öğrenme olarak kabul edilerek dava açma süresini başlatacağı yönünde bir kabulün mümkün olmadığı görüşündedir.³⁶⁹ Danıştay, kararlarında öğrenmenin gerçekleşmesi ve dava açma süresinin başlaması için idari işlemin niteliği ve doğurduğu hukuki sonuçların öğrenilmesi gerektiğini vurgulanmaktadır.

İmar kirliliğine neden olma suçundan yargılanan bir sanığın dava sürecinde Yapı Kayıt Belgesinin iptali işlemini öğrendiği bir uyuşmazlıkta daha sonra bu kişi iptal davası açtığında idare mahkemesi davacının dava konusu işlemi ceza davasındaki duruşmada öğrendiği, bunun celse tutanaklarından anlaşıldığı gerekçesiyle davayı süre aşımı sebebiyle reddetmiştir. Kararı inceleyen İzmir Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi yukarıdaki Danıştay kararında yer alan *“her tür bilgi edinmenin idari dava açma süresine başlangıç alınacağı şeklindeki genel bir kabul, Anayasa’nın 125. maddesi ve 2577 sayılı Yasayla bağdaşmayacağı”* yönündeki aynı gerekçeyle idare mahkemesi kararının kaldırılmasına karar vermiştir.

Bu kararlar doğrultusunda şunu diyebiliriz ki; öğrenmenin gerçekleştiğinin kabulü ve dava açma süresinin başlaması için Yapı Kayıt Belgesi işlemi veya bunun iptali işleminin niteliğinin ve hukuki sonuçlarının bilinmesi gerekmektedir. Böyle bir bilmenin bu işlemde yazılı olarak haberdar olma dışında çok mümkün olmadığı ortadadır.

³⁶⁹ Bu görüşü ortaya koyan kararlardan birinin ilgili kısmı şu şekildedir; *“İdari işlemlere karşı açılacak davalarda sürenin, yazılı bildirim tarihinden başlayacağı kuralı, idari işlemlerin idare tarafından ilgililere açık ve anlaşılır bir biçimde duyurulması ve bu işlemlere karşı idari yollara veya dava yoluna başvurmalarına olanak sağlama amacını taşımaktadır. Bununla birlikte, idari işlemin niteliğinin ve hukuki sonuçlarının davacı tarafından bütünüyle öğrenildiği kimi davalarda, bilgi edinmenin (ittılanın) yazılı bildirimin sonuçlarını doğuracağı ve dava açma süresine başlangıç alınacağı Danıştay içtihatlarıyla kabul edilmiştir. Ancak bu istisnai durumun, yani bilgi edinmenin dava açma süresine başlangıç alınması da, idari işlemin niteliği ve doğurduğu hukuki sonuç itibarıyla davacılar tarafından öğrenildiğinin kanıtlanması koşuluna bağlı olup; bu koşulun gerçekleşip gerçekleşmediği açılan idari davada ancak idari yargı merciince karara bağlanabilir. Bir başka deyişle, her tür bilgi edinmenin (ittılanın) idari dava açma süresine başlangıç alınacağı şeklindeki genel bir kabul, Anayasa’nın 125. maddesi ve 2577 sayılı Yasayla bağdaşmayacaktır.* DİDDK: E.2015/483, K.2015/1447, T.16/04/2015; benzer yönde başka bir karar için bkz. DİDDK: E.2024/303, K.2024/1022, T.09/05/2024, <https://www.lexpera.com.tr> (ET:03/04/2025).

Nitekim Yapı Kayıt Belgesinin içeriğinin bilinebilmesi için başvuru formunun incelenmesi gerekmektedir. Yapı Kayıt Belgesinin tarih ve sayısını bilen bir kişinin bu işlemin içeriğini ve hukuki sonuçlarını bildiği varsayılacaktır. Bu sebeple de dava açma süresinin başlatacak nitelikte öğrenmiş olduğunun ispatı oldukça zordur.

D. Üçüncü Kişilerce Açılacak Davalarda Davanın Yapı Kayıt Belgesi Sahibine İhbar Edilmesi

Davanın açılmasından davanın sonuçlanmasına kadar birçok usul işlemi yapılmaktadır. Mahkeme tarafından yapılan usul işlemlerine mahkeme usul işlemleri, taraflarca yapılan usul işlemlerine taraf usul işlemleri denilmektedir. Taraf usul işlemleri davanın açılmasından hükmün kesinleşmesine kadar, tarafların kendi arasında ya da mahkeme ile taraflar arasında yapılan ve yargılamanın ilerlemesine yarayan işlemlerdir.³⁷⁰ Kabul ve feragat, taraf usul işlemlerine örnek verilebilir. Mahkeme usul işlemleri ise davanın yürütülmesi ve sonuçlandırılması için hâkim veya mahkeme tarafından yapılan işlemler ve verilen kararlardır. Keşif kararı alınması, tarafların duruşmaya çağırılması gibi işlemler mahkeme usul işlemlerindendir.

Davanın ihbarı, davaya taraf olmayan üçüncü kişinin, davaya katılmasını sağlamak üzere, davadan haberdar edilmesi şeklinde tanımlanmıştır.³⁷¹ AYM, Davanın ihbarını; *“bireyin tarafı olmadığı ancak sonucu itibarıyla menfaatlerini etkileyen bir davadan müdahale ve diğer yollarla haklarını kullanabilmesine imkân tanımak amacıyla haberdar edilmesini temin eden bir usul hukuku müessesesi”* olarak tanımlamaktadır.³⁷²

³⁷⁰ Hakan PEKCANITEZ / Oğuz ATALAY / Muhammet ÖZEKES, *Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı*, Yetkin Yayınevi, 12. Baskı, Ankara, 2024, s.125.

³⁷¹ AKYILMAZ / SEZGİNER / KAYA, *Türk İdari Yargılama Hukuku*, *op.cit.*, s.705.

³⁷² AYM: B.N. 2014/14498, T.26/12/2017 (RG: T.21/2/2018, S. 30339).

Davanın ihbarı 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 61. maddesinde düzenlenmiştir. HMK m.61/1; *“Taraflardan biri davayı kaybettiği takdirde, üçüncü kişiye veya üçüncü kişinin kendisine rücu edeceğini düşünüyorsa, tahkikat sonuçlanıncaya kadar davayı üçüncü kişiye ihbar edebilir.”* şeklindedir. Kanun hükmünün lafzından da anlaşıldığı üzere HMK'ye göre tarafların talebi üzerine davanın ihbarı yoluna gidilebilmektedir.

İdari Yargılama Usulüne bakacak olursak, İYUK m.31'de; *“Bu Kanunda hüküm bulunmayan hususlarda; ...üçüncü şahısların davaya katılması, davanın ihbarı, ... Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu hükümleri uygulanır. Ancak, davanın ihbarı Danıştay, mahkeme veya hakim tarafından re'sen yapılır.”* düzenlemesi yer almaktadır. Görüldüğü üzere İdari Yargılama Usulü Kanunu'nda davanın ihbarı ve üçüncü kişilerin davaya katılmasında HMK'ye atıf yapılmıştır. Ancak davanın ihbarının mahkeme, hâkim tarafından resen yapılacağı da ayrıca belirtilmiştir.³⁷³

Yukarıda da zikredildiği üzere İYUK 31. madde hükmü gereği idari yargıda davanın ihbarı mahkeme tarafından resen yapılacaktır. Davanın ihbar edilmemesi halinde üçüncü kişinin, hak ve yükümlülüklerini doğrudan etkileyen bir ihtilafta kendisini savunması engellenmiş olacaktır. Kısacası davanın ihbar edilmemesi dava konusu şeyden, işlemten etkilenen üçüncü kişinin mahkemeye erişim hakkının ihlal edilmesi

³⁷³ Davanın ihbarı üçüncü kişinin davadan haberdar olmasını sağlamakta, böylece bu kişinin davaya katılması(müdahalesi) söz konusu olmaktadır. Davaya katılma HMK 65 vd. maddelerinde düzenlenmiş olup asli müdahale ve ferî müdahale şeklinde iki şekilde olmaktadır. Asli müdahale; görülmekte olan bir davada, dava konusu hak, şey üzerinde hak iddia eden üçüncü bir kişinin aynı mahkemede görülmekte olan davanın taraflarına karşı ayrı bir dava yöneltmesidir (HMK m. 65). Ferî müdahale ise görülmekte olan bir davada üçüncü bir kişinin, davayı kazanmasında hukuki yararı bulunan davacı ya da davalı yanında, ona yardımcı olmak maksadıyla davaya müdahil olması şeklinde tanımlanmaktadır. (HMK m.66) İdari yargıda davalı kural olarak idare olduğundan asli müdahalenin idari yargıda uygulanmasının mümkün olmadığı savunulmaktadır. Bkz. AKYILMAZ, SEZGİNER, KAYA, *Türk İdari Yargılama Hukuku, op.cit.*, s.699.

anlamına gelir. Nitekim AİHM, *Menemen Minibüsçüler Odası-Türkiye* davasında İYUK 31. maddesinin açık hükmünün yerine getirilmeyerek davadan üçüncü kişinin haberdar edilmemesi şeklindeki uygulama neticesinde başvuranın hak ve yükümlülüklerini doğrudan etkileyen bir ihtilaf konusunda kendisini savunamadığı, bunun sonucu olarak başvuranın mahkemeye erişim hakkından yoksun bırakıldığı ve dolayısıyla AİHS 6. maddesinin ihlal edildiğine karar vermiştir.³⁷⁴

AYM'nin kararları da AİHM'ye benzer yöndedir. AYM, başvurucunun, sonucu itibariyle menfaatini doğrudan etkileyen bir davadan haberdar edilmeyerek davaya katılmasının engellenmesinin, böylece mahkeme önünde argümanlarını öne sürme imkânından yoksun bırakılmasının mahkemeye erişim hakkına müdahale teşkil ettiğini ifade etmiştir. AYM, İYUK 31. maddesi hükmüne rağmen davanın ihbar edilmemesinin başvurularda aşırı ve orantısız bir külfet yüklediğini, bu sebeple bu müdahalenin mahkemeye erişim hakkına ölçüsüz bir müdahale olduğuna hükmetmiştir.³⁷⁵

Üçüncü kişilerce Yapı Kayıt Belgesinin iptali talep edilen davalarda verilecek karar belge sahibini doğrudan etkilemektedir. Bu tür bir davada verilecek karar neticesinde, mahkeme kararına uyarak idarenin Yapı Kayıt Belgesini iptal etmesi durumunda bu yeni işleme karşı belge sahibinin dava açma hakkı bulunsa da bunun pratik bir faydası bulunmamaktadır. Nitekim Yapı Kayıt Belgesinin hukukiliği ilk davada zaten tartışılmış ve hukuka aykırı bulunmuş olacaktır. O halde üçüncü kişilerce açılacak Yapı Kayıt Belgesinin iptali sonucunu doğuracak nitelikteki davaların belge sahibine ihbarının sağlanması büyük önem arz etmektedir. İYUK m.31 hükmü gereği mahkeme tarafından

³⁷⁴AİHM “Menemen Minibüsçüler Odası-Türkiye” B.N:44088/04 T. 09/12/2008, <https://hudoc.echr.coe.int> (ET:05/05/2025).

³⁷⁵AYM: B.N. 2015/13950, T.24/05/2018 (RG: T. 29/6/2018, S. 30463).

resen davanın ihbar edilmesi gerekmektedir. Mahkeme tarafından resen davanın ihbarı yapılmamış olsa dahi taraflar mahkemeden bu yönde bir talepte bulunabilecektir.

Uygulamada davanın ihbarının ihmal edildiği görülmektedir. Bu konuda pek çok idari yargı kararı bulunduğu gibi, Anayasa Mahkemesi'nin bireysel başvuru kararları da mevcuttur. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi Yapı Kayıt Belgesinin iptalinin talep edildiği davanın belge sahibine ihbar edilmemesini hukuka aykırı bulmuştur. Kararın ilgili kısmı şu şekildedir:

“Dava konusu edilen yapı kayıt belgesi, uyuşmazlık konusu taşınmazda hissedar olan dava dışı üçüncü şahsın yaptığı başvuru sonucu düzenlenmiş olup davanın sonucundan anılan hissedarın doğrudan etkilenmesi söz konusu olduğundan, menfaatini etkilediği hususu gözönüne alınarak ilgisine, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu’nun 31. maddesi uyarınca davanın ihbar edilmesi gerekmektedir.”³⁷⁶

AYM’ye bireysel başvuruya konu olan bir başka uyuşmazlık şu şekildedir; kat maliklerinden birisi tarafından alınan Yapı Kayıt Belgesinin iptali talebiyle apartman yöneticisi tarafından idareye yapılan başvuru, idare tarafından reddedilmiş, idarenin ret işleminin iptali talebiyle açılan davada İzmir 3. İdare Mahkemesince dava belge sahibine ihbar edilmeksizin iptal kararı verilmiştir. Bunun üzerine Yapı Kayıt Belgesi sahibi tarafından, açılan davanın kendisine ihbar edilmeyerek yargılamaya katılımının sağlanmaması nedeniyle mahkemeye erişim hakkının ihlal edildiği iddiasıyla Anayasa Mahkemesine bireysel başvuruda bulunulmuştur. Konuyu inceleyen Anayasa Mahkemesi üçüncü kişi tarafından açılan davada, dava sonucundan doğrudan etkilenen

³⁷⁶İstanbul BİM 5. İDD: E. 2020/345, K.2020/2040, T.24/11/2020, <https://www.lexpera.com.tr> (ET:05/05/2025).

belge sahibinin yargılama sürecine katılımının sağlanmamasını mahkemeye erişim hakkına bir müdahale olarak nitelendirmiştir. İYUK'un 31. maddesindeki davanın ihbarına ilişkin usul hükümlerini yerine getirilmemesinin başvuru açısından mahkeme huzurunda argümanlarını öne sürme imkânından yoksun bırakılması sonucunu doğurduğu, bu durumun başvurucuya aşırı ve orantısız bir külfet yüklediği, bu sebeple başvurunun mahkemeye erişim hakkına yapılan müdahalenin ölçüsüz olduğu kararda vurgulanmıştır.³⁷⁷

Zikredilen kararda ayrıca belge sahibi başvurunun malik olması sebebiyle, idare tarafından ileri sürülmeyen, sadece kendisinin ileri sürebileceği iddialarının bulunması ihtimalinden de bahsedilmiştir. Kararın ilgili kısmı şu şekildedir:

“Bununla birlikte başvurunun özellikle ihtilaf konusu taşınmazın maliki sıfatını haiz olması sebebiyle dava konusu uyuşmazlığa ilişkin olarak sadece kendisinin ileri sürebileceği ilave birtakım iddialarda bulunabileceği de öngörülebilir bir durumdur. Nitekim başvurunun bireysel başvuru formunda özellikle mülkiyet hakkı bağlamında öne sürdüğü ve derece mahkemesince dikkate alınması gerektiğini belirttiği iddialarının yargılama sürecinde davalı idare tarafından ileri sürülmediği anlaşılmaktadır.”³⁷⁸

Adil yargılanma hakkı ve bunun uzantısı olarak mahkemeye erişim hakkının tesisi noktasında büyük önem arz eden davanın ihbarı müessesesi Yapı Kayıt Belgesini konu alan iptal davaları açısından da büyük bir öneme haizdir. Bu sebeple bu tür davalarda mahkemece davanın ihbarı sağlanarak yargılamaya devam edilmesi ve karar verilmesi gerekmektedir.

³⁷⁷ AYM: B.N. 2021/16758 T.07/03/2024 (RG: T.04/07/2024, S. 32592).

³⁷⁸ *Ibid*, §51.

E. Keşif ve Bilirkişi İncelemesi Yaptırılması

Delil, “*davada iddia ve savunmanın doğruluğunu ve gerçekliğini gösteren, davanın çözümüne etki edebilecek çekişmeli hususların ispatı için başvurulmuş (ispata yarayan) araç*” şeklinde tanımlanmıştır.³⁷⁹ Deliller kesin delil ve takdiri delil olarak ikiye ayrılmaktadır. Hâkimi bağlayıcı olan ve hâkimin takdir yetkisine sahip olmadığı deliller kesin delillerdir. Hâkim açısından bağlayıcı olmayan, hâkimin serbestçe takdir edebildiği deliller takdiri delillerdir.³⁸⁰ İdari yargıda resen araştırma ilkesi geçerli olduğundan kesin delil takdiri delil ayrımı olmadığı bütün delillerin takdiri delil olduğu kabul edilmektedir.³⁸¹

İYUK 31. maddesi idari yargıda başvurulabilecek delillerden keşif ve bilirkişi incelemesi konusunda HMK’ye atıfta bulunmuştur. İYUK’ta hüküm bulunmayan hallerde bu konularda HMK hükümleri uygulanacaktır. İdari yargıda geçerli resen araştırma ilkesi gereği keşif ve bilirkişi incelemesi mahkeme açısından bağlayıcı olmayıp, takdiri delil niteliğindedir. Mahkeme gerekçesini açıkça belirtmek suretiyle keşif ve bilirkişi incelemesinin aksine karar verebilir.

Keşif; “*mahkemenin, kişiler veya nesneler üzerinde doğrudan ve duyu organlarına dayanarak bilgi sahibi olması*” şeklinde tanımlanmıştır.³⁸² Keşif, doğrudanlık ilkesinin somut olarak uygulanmasını, hâkimin herhangi bir aracı olmaksızın vakıayı inceleyerek kanaat elde etmesini sağlamaktadır.³⁸³ İYUK 31. maddesi hükmü

³⁷⁹ L. Şanal GÖRGÜN / Levent BÖRÜ / Mehmet KODAKOĞLU, *Medeni Usul Hukuku*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2024, s.507.

³⁸⁰ *Ibid*, s. 507-508.

³⁸¹ Ramazan ÇAĞLAYAN, *İdari Yargılama Hukuku*, Seçkin Yayıncılık, 16. Baskı, Ankara, 2024, s.408.

³⁸² PEKCANITEZ / ATALAY / ÖZEKES, *op.cit.*, s. 436.

³⁸³ Selman Sacit BOZ *et al*, *Türk İdari Yargılama Hukukunda İspat ve Deliller*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2022, s.103.

gereği İYUK'ta hüküm bulunmayan hallerde HMK hükümlerinin uygulama bulacağı belirtilen hallerden birisi de keşiftir.

Keşif HMK'nin 288 vd. maddelerinde düzenlenmiştir. HMK m.288/1; "*Hâkim, uyuşmazlık konusu hakkında bizzat duyu organları yardımıyla bulunduğu yerde veya mahkemede inceleme yaparak bilgi sahibi olmak amacıyla keşif yapılmasına karar verebilir. Hâkim gerektiğinde bilirkişi yardımına başvurur.*" hükmünü içermektedir. Keşif kararı, mahkemece taraflardan birinin talebi üzerine veya resen alınabilir (HMK m.288/2).

Mahkemeler uyuşmazlığın çözümü noktasında hukuki bilgi dışında kalan teknik ve özel bilgiye ihtiyaç duyabilmektedir. Bu tür durumlarda mahkemeler tarafların talebi üzerine yahut resen bilirkişinin oy ve görüşünün alınmasına karar verebilir.³⁸⁴ Mahkeme bilirkişi olarak bir kişiyi ya da gerekçesini belirtmek suretiyle birden fazla kişiden oluşacak kurulu da görevlendirebilir (HMK m.267).

Yapı Kayıt Belgesini konu alan bazı davalarda uyuşmazlığın çözümü, belgenin konusunu bir nesnenin yani yapının oluşturması sebebiyle keşif; uyuşmazlık konusu olay hukuki bilgiyi aşan teknik ve özel bilgiyi gerektirebildiğinden, bilirkişi incelemesini gerekli kılabilir. Yapının 31/12/2017 sonrası yapılması, belge alındıktan sonra yapının yeniden yapılması gibi Yapı Kayıt Belgesinin iptali sonucunu doğuran maddi vakaların tespiti noktasında tereddüt yaşanan uyuşmazlıklarda mahkeme tarafından keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılması yerinde olacaktır. Yapı Kayıt Belgesiyle ilgili idarece yapılan denetimlerde; uydu görüntüleri, ilgili idarelerden gelen bilgi ve belgeler, yerinde

³⁸⁴ HMK m.266: "*Mahkeme, çözümü hukuk dışında, özel veya teknik bilgiyi gerektiren hâllerde, taraflardan birinin talebi üzerine yahut kendiliğinden, bilirkişinin oy ve görüşünün alınmasına karar verir. (Değişik cümle: 3/11/2016-6754/49 md.) Ancak genel bilgi veya tecrübeyle ya da hâkimlik mesleğinin gerektirdiği hukukî bilgiyle çözümlenmesi mümkün olan konularda bilirkişiye başvurulamaz. (Ek cümle: 3/11/2016-6754/49 md.) Hukuk öğrenimi görmüş kişiler, hukuk alanı dışında ayrı bir uzmanlığa sahip olduğunu belgelendirmedikçe, bilirkişi olarak görevlendirilemez.*"

yapılan tespitlerden yararlanılmaktadır. Yapı Kayıt Belgesinin iptal gerekçesi somut verilerle ortaya koyularak işlem tesis edilmektedir. Ancak bazı uyuşmazlıklarda davacı tarafından farklı veriler sunulması, uydu görüntülerinin tereddüte mahal bırakmayacak derecede açık ve anlaşılır olmadığı durumlarda uyuşmazlığın çözümü için keşif ve bilirkişi incelemesi elzem hale gelmektedir.

İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi bir kararında belgeye konu yapıların 31/12/2017 tarihinden sonra yapıldığının idarece somut bilgi ve belgelerle kanıtlanamaması durumunda, Yapı Kayıt Belgesine konu yapıların 31/12/2017 tarihinden önce yapılıp yapılmadığı hususunun mahallinde yaptırılacak keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu açıklığa kavuşturulması gerektiğini belirtmiştir.³⁸⁵

Aynı daire başka bir kararında belediyenin yapının yıkılarak yeni yapıldığı yönündeki yazısını hüküm kurmak için yeterli bulmamış, maddi gerçeğin ortaya çıkarılması için mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasını gerekli görmüştür.³⁸⁶

³⁸⁵ İstanbul BİM 5. İDD: E.2019/2619, K.2020/94, T.21/01/2020, <https://www.lexpera.com.tr> (ET:05/05/2025).

³⁸⁶ Kararının ilgili kısmı şu şekildedir: “04/12/2018 tarihinde mahallinde yapılan denetim sırasında çekilen fotoğraflarda söz konusu yerde inşai faaliyeti devam eden zemin ve çatı katından oluşan yapının görüldüğü ancak eski yapının korunarak üzerine ilave kat mı yapıldığı yoksa mevcuttaki yapının tamamen yıkılarak yerine yenisinin mi yapıldığı hususlarının bu aşamada dosyadaki bilgi ve belgelerden anlaşılamadığı, bu haliyle dosyada mevcut bilgi ve belgelerin uyuşmazlık konusu yapının tamamının 31/12/2017 tarihinden sonra yapılmış olup olmadığı hususunun tespit edilebilmesi için yeterli olmadığı dikkate alındığında... yapının tamamının 31/12/2017 tarihinden önce mi sonra mı yapıldığı hususlarının yapı kayıt belgesine ilişkin başvuru formuna eklenen fotoğraflar, taşınmaza ait uydu fotoğrafları ve diğer tüm bilgi ve belgeler birlikte değerlendirilmek suretiyle mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılarak açıklığa kavuşturulması ve düzenlenecek bilirkişi raporu ile dosyada mevcut tüm bilgi ve belgeler birlikte değerlendirilerek bir karar verilmesi gerekirken, uyuşmazlıkla ilgili deliller toplanıp değerlendirilmeden Belediye Başkanlığı İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü’nün ... tarih ve ... Sayılı yazısıyla, söz konusu parsel üzerinde 31/12/2017 tarihinde mevcut bulunan ve ... belge numaralı yapı kayıt belgesini alınmış olan yapının yıkılarak yerine yeni yapıldığı, bu yapıya da ... belge numaralı yapı kayıt belgesi alındığının davalı idareye bildirilmesi üzerine, söz konusu yapının belge alındıktan sonra yıkılmış olduğunun tespit edildiğinden bahisle davanın reddi yönünde verilen kararda hukuki isabet görülmemiştir.” İstanbul BİM 5. İDD: E.2023/443, K.2023/3392, T.20/12/2023, <https://kazanci.com.tr> ET:05/05/2025).

Yapı Kayıt Belgesini konu alan bu tarz idarenin tespitlerinin net olmadığı davalarda maddi gerçeğin ortaya çıkarılması ve uyuşmazlığın kuşkuya sebep olmayacak şekilde aydınlatılması için keşif ve bilirkişi incelemesi yapılması önem arz etmektedir. Bu tür durumlarda keşif ve bilirkişi incelemesi gerçekleştirilmeden eksik inceleme yapılarak karar verilmesi hukuka aykırı olacaktır.

II. YAPI KAYIT BELGESİNE İLİŞKİN İPTAL DAVALARININ SONUÇLANMASI

İptal davalarında dava konusu idari işlem idari yargı yerlerince hukuka uygunluk bakımından denetlenir. İdari işlem yetki, şekil, sebep, konu ve amaç yönlerinden hukuka uygun bulunursa davanın esastan reddine, hukuka aykırı bulunursa davanın kabulüyle işlemin iptaline karar verilir.³⁸⁷ İptal kararları iptal edilen işlemi tesis edildiği tarihten itibaren ortadan kaldırır. İptal kararları geçmişe etkili olup, kural olarak kendiliğinden hukuksal sonuçlarını doğurur.³⁸⁸

Düzenleyici idari işlemler aleyhine açılan davalarda verilecek iptal kararları genel etki gösterir. Davanın tarafı olmayan kişiler de bu hükümden etkilenir.³⁸⁹ Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar, 396 sıra nolu Milli Emlak Genel Tebliği gibi genel düzenleyici idari işlemler hakkında verilecek iptal kararları bu işlemlerden etkilenen herkes hakkında sonuç doğuracaktır.

Düzenleyici idari işlemlerin iptali kararları genel etki göstermesinin yanında kendiliğinden sonuç doğurur. Yani idarenin bu durumda yeni bir işlem yapması gerekmez. Bir yönetmelik hükmü iptal edilirse, bunun yerine yeni bir yönetmelik hükmü

³⁸⁷ AKYILMAZ / SEZGİNER / KAYA, *Türk İdari Yargılama Hukuku*, op.cit., s.637.

³⁸⁸ Şeref GÖZÜBÜYÜK, *Yönetmelik Yargısı*, Turhan Kitabevi, 37. Baskı, Ankara, 2020, s.232-233.

³⁸⁹ AKYILMAZ / SEZGİNER / KAYA, *Türk İdari Yargılama Hukuku*, op.cit., s.642.

çıkarılması gerekmez.³⁹⁰ Bu durum, bireysel idari işlemler açısından da geçerlidir. Nitekim, iptal kararları dava konusu işlemi tesis edildiği tarihten itibaren ortadan kaldıran kurucu mahiyette kararlardır.³⁹¹ Kural olarak bireysel idari işlemlerin iptali kararları idarenin ayrıca bir işlem tesis etmesini gerektirmez ancak bu kural tüm hallerde geçerli değildir. Özellikle olumsuz işleme karşı açılan davalarda verilen iptal kararları doğrudan sonuç doğurmaz, idarenin tersine işlem tesis etmesi gerekir.³⁹² Örneğin ruhsat talebinin reddi işleminin iptali yönünde verilen idare mahkemesi kararı gereği idarenin ruhsat vermesi gerekir.³⁹³

Yapı Kayıt Belgesini konu alan yargılamalarda, özellik arz eden kısmen iptal kararı verilip verilemeyeceği meselesi ile kararların uygulanması konularını iki ayrı başlık altında ele almayı uygun gördük.

A. Kısmen Kabul, Kısmen Ret Kararı Verilip Verilemeyeceği Meselesi

İdari yargıda görülen davalarda kısmen kabul kısmen ret kararı verilip verilemeyeceği doktrinde etraflıca tartışılmamıştır. ÇAĞLAYAN, düzenleyici işlemin kısmen iptalinin hem öğretide hem uygulamada kabul edildiğini belirtmiş ancak bireysel

³⁹⁰ GÖZÜBÜYÜK, *Yönetmelik Yargı, op.cit.*, s.237.

³⁹¹ Kazım YENİCE / Yüksel ESİN, *Açıklamalı İçtihatlı Notlu İdare Yargılama Usulü*, Arısan Matbaacılık, Ankara, 1983, s.594; Yaşar GÜÇLÜ, *Danıştay ve Yargıtay İçtihatları Işığında İdari Yargı Kararlarının Uygulanması*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021, s.88. Danıştay kararları da bu yöndedir; “...hukuka aykırılığı tespit edilen idari işlemin yargı yerlerinde iptal edilmesi üzerine hukuk aleminde geçmişe etkili olarak ortadan kalkacağı kuşkusuz olup...” D.13.D: E.2020/3802, K.2024/3496, T.24/09/2024; “Öte yandan iptal kararlarının niteliği gereği, iptale konu işlem geçmişe etkili olarak ortadan kalkmış olacağından, bu işlem tesis edilmeseydi hangi hâl mevcut olacaktı ise bu hâl esas alınarak zararların tam tazmin ilkesi çerçevesinde giderilmesi gerektiği...” Bkz. DİDDGK: E.2025/1, K.2025/1, T.16/01/2025, <https://kazanci.com.tr/> (ET: 13/05/2025).

³⁹² GÖZÜBÜYÜK, *Yönetmelik Yargı, op.cit.*, s.237.

³⁹³ YENİCE / ESİN, *op.cit.*, s.595.

idari işlemler açısından kısmen iptalin mümkün olup olmayacağına değinmemiştir.³⁹⁴ ATAY³⁹⁵ ve SANCAKDAR, ÖNÜT'ün görüşü³⁹⁶, idari yargıdaki taleplerle ilgili kısmen kabul kısmen ret kararı verilebileceği şeklinde olup, dava türü bakımından herhangi bir ayırım yapılmamıştır. AKYILMAZ, SEZGİNER, KAYA, birden fazla işlemin iptali ile bir düzenleyici işlemin birden fazla hükmünün iptalinin talep edildiği davalarda bu işlemler ya da hükümlerden bir kısmı için iptal bir kısmı için ret kararı verilebileceğini belirtmiştir.³⁹⁷ Tek bir bireysel işlemi konu alan iptal davasında kısmen kabul kararı verilip verilemeyeceği hususuna değinmemiştir.

KARABULUT'a göre İYUK'un 2. maddesinde idari yargı yerince, açılan iptal davasında dava konusu işleme iptaline veya reddine karar verilebileceği belirtilmiştir. Bu hükümde dava konusu işlemin kısmen iptaline ilişkin bir yetki idari yargıya tanınmamıştır. Tek bir idari işlemin kısmen iptal edilmesi idari işlemin tanımına ve niteliğine aykırıdır. Bu sebeple bir idari işlemin kısmen iptali hukuken mümkün değildir.³⁹⁸

Uzun yıllardır *Conseil d'État* tarafından kullanılan idari işlemin kısmen iptali; bireysel idari işlem, düzenleyici idari işlem olması fark etmeksizin, bir idari işlemin bölünebilir olduğu ve bölünebilir kısmındaki hukuka aykırılığın işlemin geri kalan kısmını etkilemediği hallerde, o işlemin bölünebilir kısımına sınırlı olarak iptal edilmesi

³⁹⁴ ÇAĞLAYAN, *İdari Yargılama Hukuku*, op.cit., s.577.

³⁹⁵ ATAY, *İdari Yargılama Hukuku*, op.cit., s.432.

³⁹⁶ Oğuz SANCAKDAR / Lale Burcu ÖNÜT / *İdari Yargılama Hukuku Genel Esaslar*, Seçkin Yayıncılık, 6. Baskı, Ankara, 2024, s.420.

³⁹⁷ AKYILMAZ / SEZGİNER / KAYA, *Türk İdari Yargılama Hukuku*, op.cit., s. 827-828.

³⁹⁸ Mustafa KARABULUT, *İdari Yaptırımların Hukuki Rejimi*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2008, s.110.

anlamına gelmektedir.³⁹⁹ Benzer şekilde Alman idari yargılama hukukunda da kısmi iptal uygulaması bulunmaktadır.⁴⁰⁰

İdari Yargılama Usulü Kanunu'nda kısmen iptal kararı verilip verilemeyeceğine ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. Danıştay İmar Kanunu'nun 42. maddesi gereği uygulanan idari para cezalarının iptali davalarında temel para cezasının hesaplanmasına ilişkin aykırılıklar tespit edildikten sonra, bilirkişinin aykırılıktan etkilenen alan veya yapı sınıfı grubuna ilişkin yaptığı tespitler uyarınca raporda hesaplanan para cezası miktarı esas alınarak dava konusu işlemin kısmen iptaline, kısmen davanın reddine karar verilmesini idari yargı denetimi yetkisi aşarak, idari eylem ve işlem niteliğinde yargı kararı verilemeyeceği gerekçesiyle hukuka aykırı bulmaktadır. Ancak temel cezanın idarece doğru hesaplandığı fakat kanunda düzenlenen artırım sebebi veya sebeplerinin uygulanması koşullarının oluşmadığının anlaşılması halinde para cezasının hukuka aykırılığı tespit edilen artırım sebebine isabet eden kısım yönünden kısmen iptaline karar verilebileceği de belirtilmektedir.⁴⁰¹

Yapı Kayıt Belgesini konu alan davalar açısından uygulamaya bakacak olursak birden fazla Yapı Kayıt Belgesini konu alan davalarda kısmen kabul kısmen ret kararları

³⁹⁹ Enes YALÇIN, *Eksik Kapsamlı Düzenlemelerin Yargısal Denetimi*, On İki Levha Yayıncılık, Ankara, 2022, s.31; GÖZLER, *İdare Hukuku Cilt I, op.cit.*, s.1180.

⁴⁰⁰ Dilşat YILMAZ: "Alman İdari Yargılama Hukukunda İptal Davası", *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.13, S.1, 2009, s.317.

⁴⁰¹ D.6.D: E.2022/5467, K.2023/4305, T.02/05/2023. Benzer yönde diğer kararlar; D.6.D: E.2021/9278, K.2023/3115, T.23/03/2023, D.6.D: E.2021/7572, K.2023/3004, T.22/03/2023. Danıştay 14. Dairesi'nin idari para cezasının kısmen iptali yönündeki kararı hukuka aykırı bulduğu kararının ilgili kısmı şu şekildedir: "2577 sayılı Yasanın 2. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca yargı kararı ile idarelerin işlem tesisine zorlanamayacağı gibi idari eylem ve işlem niteliğinde veya idarenin takdir yetkisini kaldırarak biçimde yargı kararı verilemeyeceğinden, İdare Mahkemesince para cezası mevzuata aykırı bulunduğundan sonra tamamının iptali gerekirken idarenin yerine geçilerek para cezası miktarının belirlenmesinde hukuka uyarlık bulunmamaktadır." D.14.D: E.2011/5222, K.2012/2106, T.28/03/2012, <https://www.lexpera.com.tr> (ET:08/05/2025).

verilebilmektedir. Her bir Yapı Kayıt Belgesi ayrı bir idari işlem olduğundan, aynı dilekçe ile dava konusu edilmiş olsa bile her bir işlemin hukuka uygunluğu ayrı ayrı değerlendirilerek karar verilecektir. Bu tür davalarda kısmen kabul kısmen ret kararı verilmesinde tartışmalı bir husus bulunmamaktadır.

Bu konuda tartışma doğuran mesele tek bir Yapı Kayıt Belgesini konu alan iptal davalarında kısmen kabul kısmen ret kararı verilip verilemeyeceği meselesidir. Örnek vermek gerekirse Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen iki katlı bir yapının birinci katının 31/12/2017 öncesi yapıldığı ancak ikinci katın bu tarihten sonra yapıldığını varsayarsak, Yapı Kayıt Belgesinin iptali üzerine açılan bir davada idare mahkemesince Yapı Kayıt Belgesi bölünerek, birinci kat bakımından ret; ikinci kat bakımından iptal kararı verilmesinin mümkün olup olmadığı konusu tartışmalıdır.

Bu konu 4-7 Kasım 2021 tarihleri arasında İstanbul’da gerçekleştirilen Bölge İdare Mahkemeleri İçtihat Paylaşımı ve Değerlendirme Toplantısı’nda tartışılmıştır. Söz konusu toplantıda yıkım yönündeki encümen kararlarının iptali davalarında yapının bir kısmının ruhsat ve eklerine aykırı olmadığı kısmen kabul kısmen ret kararı verilebildiğinden bahisle bu uygulamanın Yapı Kayıt Belgesinin iptalinden doğan davalarda da uygulanabileceği belirtilmiştir.⁴⁰² Raporda 31/12/2017’den önce ve sonraki

⁴⁰² Raporun ilgili kısmı şu şekildedir: “*ilgilinin beyanından kaynaklı olarak, örneğin 31/12/2017 tarihinden sonra yapılmış bir yapı olmasına karşın, yapının bu tarihten önce yapıldığı beyan edilmek suretiyle Yapı Kayıt Belgesi alınması ve bu durumun tespiti halinde, Yapı Kayıt Belgesinin iptal edileceği anlaşılmaktadır. Yapının bir kısmının bu tarihten önce yapıldığı yargılama aşamasında anlaşılırsa uyuşmazlığın çözümüne ilişkin olarak; Bu konuda, yıkıma ilişkin idari yargı kararları dikkate alınabileceği belirtilmiştir. Yıkımla ilgili encümen kararlarında, ruhsat ve eklerine aykırı yapıyla ilgili olarak, yapının bir kısmının ruhsat ve eklerine aykırı olmadığı tespit edildiğinde, kısmen iptal, kısmen ret kararları verilmektedir. Bu konuda da, örneğin 2 katlı bir yapıyla ilgili, yapının birinci katının 31/12/2017’den önce yapıldığı tespit edilirse, yapının tamamı hakkında tesis edilen Yapı Kayıt Belgesinin iptali işlemiyle ilgili olarak, uyuşmazlığın niteliğine, yapının statik yapısına göre inceleme yapılarak kısmen iptal kararı verilmesinin mümkün olduğu ifade edilmiştir. Öte yandan, kısmen iptal kararı verilirken, Yapı Kayıt Belgesi ile korunacak kısmın tamamlanmış yapı niteliğini taşıyıp taşımadığının önemli olduğu, inceleme ve değerlendirmenin bu çerçevede yapılması gerektiği vurgulanmıştır. Tartışmalarda, bazı istinaf dairelerinin Yapı Kayıt*

imalatları barındıran Yapı Kayıt Belgelerinin idarece iptali üzerine açılan davalarda kısmen iptal kararı verilebileceği belirtilmiş ancak bu konuda Bölge İdare Mahkemeleri arasında görüş birliği bulunmadığı da vurgulanmıştır.⁴⁰³

Yapı Kayıt Belgesinin konusunu ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar oluşturmaktadır. Yapı Kayıt Belgesi başvurusunda bulunan kişilerce aykırılığın niteliği başvuru esnasında bildirilmekte, başvurucunun beyanına göre belge düzenlenmektedir. Yapı Kayıt Belgesinin birden fazla aykırılığı barındırması mümkündür. Örnek olarak üç katlı bir bina için alınan belgenin konusunu üç ayrı kat oluşturmaktadır. Bu katların her birinin durumu farklılık arz edebilir. Üç katlı bir binanın ilk iki katının 31/12/2017 tarihinden önce üçüncü katının ise bu tarihten sonra yapıldığının tespiti halinde bu üç katı konu alan Yapı Kayıt Belgesinin tamamının iptali 31/12/2017 tarihinden önce inşa edilen ve İmar Barışından yararlanacak olan ilk iki katın da iptal kararından etkilenmesine sebep olacaktır. Bu durumda belgeyi alan kişinin iyiniyetli olmadığı bu sebeple belgenin tamamının iptali gerektiği de savunulabilir. Ancak mevzuatta Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmeyeceği açıkça düzenlenmeyen ortak alanları da kapsayacak şekilde Yapı Kayıt Belgesi alınması durumunda belgenin tamamının iptali ortak alanda kalmayan ve İmar Barışının sağladığı haklardan yararlanacak kısımlar açısından da sonuç doğuracaktır.

Belgesinin kısmen iptal edilemeyeceği gerekçesiyle işlemin tamamının iptaline; bazı istinaf dairelerinin ise kısmen iptaline karar verdiği anlaşılmaktadır. Bu konuda bir görüş birliğine varılamamıştır.”Bkz. <https://rayp.adalet.gov.tr/resimler/25/dosya/istanbul-bolge-idare-mahkemeleri-ictihat-paylasimi-ve-degerlendirme-toplantisi-sonuc-raporlari05-10-2022-04-pm.pdf> (ET:08/05/2025).

⁴⁰³ Yapı Kayıt Belgesiyle ilgili uyuşmazlıklarda Danıştay ve Bölge İdare Mahkemelerinin içtihatları ve bakış açısı hakkında detaylı bilgi için bkz. T.C. Danıştay Başkanlığı, *Bölge İdare Mahkemesi İçtihat Paylaşımı ve Değerlendirme Toplantısı Sonuç Raporları(4-7 Kasım 2021)*, Özyurt Matbaacılık, Ankara, 2022, s.46-53; Hüseyin BİLGİN, *İdari Davalar ve Çözüm Yolları*, Seçkin Yayıncılık, 5. Baskı, Ankara, 2025, s.1110.

Yapı Kayıt Belgesinin birden fazla aykırılığı barındırması durumunda her bir aykırılık bakımından belgenin bölünebilir bir idari işlem niteliğinde olduğu kanaatindeyiz. Mevzuat gereği Yapı Kayıt Belgesine konu edilebilecek ve edilemeyecek aykırılıkları bir arada barındıran belgeleri konu alan iptal davalarında, her bir aykırılık açısından ayrı ayrı değerlendirme yapılarak kısmen iptal kısmen ret kararı verilmesi yerinde olacaktır. Bu şekilde hem belge sahibinin İmar Barışından yararlanabilen imalatları hukuki korumasını yitirmemiş olacak, hem de Yapı Kayıt Belgesi alınamayacağı tespit edilen imalatlar belge kapsamından çıkartılmış olacaktır.

B. Kararların Sonuçları ve Uygulanması

Yapı Kayıt Belgesini konu alan davalarda ilk inceleme ve ilk inceleme üzerine verilecek kararları üçüncü bölümün başında ele almıştık. Burada esasa ilişkin verilen kararların sonuçları üzerinde durulacaktır.

Yapı Kayıt Belgesiyle ilgili iptal davalarında dava konusu işlem yetki, şekil, sebep, konu ve amaç bakımından incelenecek işlemin hukuka uygun olarak tesis edildiği tespit edilirse, davanın esastan reddine karar verilecektir. Ret kararının dava konusu idari işlem ve davalı idare üzerinde bir etkisi bulunmamaktadır. Bu kararla birlikte idarenin işleminin hukuka uygunluğu yargı kararıyla tescil edilmektedir.⁴⁰⁴

Davanın esastan reddedilmesi halinde davacı aynı idareye karşı, aynı işlemin iptali talebiyle aynı nedenleri ileri sürerek dava açamaz. Dava açması halinde davanın esastan reddi kararı kesinleşmemişse, sonradan açılan dava derdestlik nedeniyle, esastan ret kararı kesinleşmişse de kesin hüküm sebebiyle reddedilecektir.⁴⁰⁵

İptal kararları bakımından düzenleyici idari işlemlerin iptali kararları kendiliğinden sonuç doğurmakta, idarenin bu durumda yeni bir işlem yapması gerekmemektedir. Bu

⁴⁰⁴ GÜNDAY, *İdari Yargılama Hukuku*, op.cit., s. 493.

⁴⁰⁵ *Ibid*, s.493.

durum bireysel idari işlemler için de geçerli olmakla birlikte bazı durumlarda verilen iptal kararı idarenin işlem tesis etmesini gerekli kılmaktadır.

Yapı Kayıt Belgesiyle ilgili davalarda, Yapı Kayıt Belgesinin idari işlem olması sebebiyle tek başına iptalinin talep edilebileceğini daha önce zikretmiştik. Böyle bir davada verilecek bir iptal kararı sonrası idarenin bir işlem tesis etmesine gerek bulunmadığı düşünülse de aslında mevzuat bunu gerekli kılmaktadır. Nitekim Yapı Kayıt Belgesinin iptali, belgenin sağlamış olduğu hakların geri alınması sonucunu doğurmaktadır. Mahkemece verilen iptal kararı sonrası belgenin sağladığı hakların geri alınması gerektiğinden bu konuda ÇŞİDB yahut ilgili il müdürlüğü tarafından ilgili belediyeye ve diğer kamu kuruluşlarına bildirimde bulunulması gerekmektedir. Bu bildirim üzerine belediyesince yeniden İmar Kanunu uyarınca yıkım ve idari para cezası işlemi tesis edilebileceği gibi Yapı Kayıt Belgesinin sağlamış olduğu elektrik, su ve doğalgaz aboneliğinin iptal edilmesi de söz konusu olabilecektir. Bu durumda mahkemenin verdiği Yapı Kayıt Belgesinin iptali yönündeki kararın birden fazla idarenin işlem tesis etmesini gerekli kıldığı söylenebilir.

Yapı Kayıt Belgesiyle ilgili davaların büyük bir çoğunluğunu belgenin idarece iptal edilmesi üzerine açılan iptal davalarıyla, belgenin iptali talebiyle idareye yapılan başvurunun idarece reddi üzerine açılan iptal davaları oluşturmaktadır. Yapı Kayıt Belgesinin iptali işlemi konu alan bir davada verilecek iptal kararı idarenin tersine işlem yapmasını, yani Yapı Kayıt Belgesini tekrar aktif hale getirmesini ve bunu belediyesine ve ilgili kurum ve kuruluşlara bildirmesini gerektirmektedir. Yapı Kayıt Belgesini iptal etmesi için ilgililerce idareye başvurulması üzerine idarenin bu talebi karşılamadığı ve olumsuz karşılık verdiği durumlarda, mahkemece idarenin olumsuz cevabının iptaline ilişkin karar verilmesi halinde de idarece tersine işlem yapılması gerekmektedir. Bu iki halde de idare mahkemesi kararı doğrudan sonuç doğurmamakta idarenin karar gereği tesis edeceği işlemle uygulanabilir hale gelmektedir.

Burada mahkemelerce verilen iptal kararının gerekçesi büyük önem arz etmektedir. Mahkeme davaya konu işlemi yetki, şekil gibi konularda hukuka aykırı olarak iptal etmişse, idare bu konulardaki hukuka aykırılığı gidererek yeniden aynı sonucu doğuracak nitelikte bir işlem tesis edebilir.⁴⁰⁶ Bazı durumlarda mahkemelerce idare tarafından yeterli inceleme yapılmadığı, eksik inceleme neticesinde işlem tesis edildiği gerekçesiyle idari işlem hukuka aykırı bulunarak iptal edilmektedir. Böyle bir durumda da idare tarafından karar gereği yeniden eksik hususları giderecek nitelikte bir inceleme yapılarak, iptal edilen işlemle aynı yönde yeni bir işlem tesis edilmesi de mümkündür.

C. Yapı Kayıt Belgesine İlişkin İptal Davalarında Kanun Yolları

İdare mahkemelerinin nihai kararları, diğer kanunlarda farklı kanun yolları öngörülmüş olsa dahi, istinaf kanun yoluna tabidir. Ancak kanunda istinaf yoluna başvuru için birtakım parasal sınırlar getirilmiş olup bu sınırlar her yıl güncellenmektedir.⁴⁰⁷

İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 46. maddesi hükmü gereği Danıştay dava dairelerinin nihai kararları ile bölge idare mahkemelerinin maddenin devamında sayılan davalar hakkında verdikleri kararlar, başka kanunlarda aksine hüküm bulursa dahi Danıştayda, kararın tebliğinden itibaren otuz gün içinde temyiz edilebilecektir.

İYUK m.45/6'da yer alan; *“Bölge idare mahkemelerinin 46 ncı maddeye göre temyize açık olmayan kararları kesindir.”* hükmü AYM'nin yakın tarihli kararıyla; *“istinaf başvurusunun kısmen veya tümünden kabulü halî”* yönünden Anayasa'ya aykırı

⁴⁰⁶ GÖZÜBÜYÜK, *Yönetmelik Yargı*, op.cit.,s.237.

⁴⁰⁷ İYUK m.45/1: *“...Ancak, konusu otuz bir bin Türk lirasını geçmeyen; vergi davaları, tam yargı davaları ve idari işlemlere karşı açılan iptal davaları hakkında idare ve vergi mahkemelerince verilen kararlar kesin olup, bunlara karşı istinaf yoluna başvurulamaz.”*

bulunarak iptal edilmiş ve karar yürürlüğe girmiştir.⁴⁰⁸ Böylece istinaf başvurusunun kısmen veya tümünden kabulü şeklinde verilen Bölge İdare Mahkemesi kararları için temyiz kanun yolu açılmıştır.

Yapı Kayıt Belgesinin iptali üzerine veya Yapı Kayıt Belgesinin iptali talebinin idarece reddi üzerine açılan davalarda dava konusu işlemin parasal niteliği değerlendirilmeksizin bölge idare mahkemelerince kesin nitelikte kararlar verilmektedir. Bu durum yargı yerlerince benimsenen idari işlemin konusunu doğrudan bir miktar paranın oluşturması gerektiği yaklaşımının sonucudur. Bu hususta YILMAZ, idari işlemin konu unsurunun doğrudan bir miktar para olması gerektiği yönündeki yaklaşımın terk edilebileceğini, dava konusunun parasal karşılığı dosya içeriğinden objektif bir şekilde saptanabiliyorsa taşınmazları konu alan davalarda da kanunda öngörülen parasal sınırların tatbik edilebileceğini ileri sürmüştür.⁴⁰⁹ Bu konuda 667 sayılı KHK kapsamında hazine adına tescil talebine ilişkin işlemi konu alan bir davada bölge idare mahkemesince temyiz talebinin reddine karar verilmiştir. Kararın temyiz edilmesi üzerine Danıştay 10. Dairesi, uyuşmazlık konusu edilen taşınmazın parasal değerinin, bölge idare mahkemesi kararının verildiği tarihteki temyiz sınırının üzerinde yer aldığı gerekçesiyle bozma kararı vermiştir. Danıştay 10. Dairesi bu kararında taşınmazın parasal değeri üzerinden temyiz parasal sınırını tayin etmiştir.⁴¹⁰

Yapı Kayıt Belgesinin konusunu taşınmazlar oluşturmaktadır. Bu taşınmazların parasal değeri tespit edildiğinde pek çok uyuşmazlık temyiz sınırını aşacaktır. Bilindiği üzere Yapı Kayıt Belgesi bedeli hesaplanırken yapının bulunduğu arsanın 1319 sayılı

⁴⁰⁸ AYM: E.2024/189, K.2025/83, T.27/03/2025 (RG: T.26/06/2025, S.32938).

⁴⁰⁹ Serdar YILMAZ, “İdari Yargıda ‘Parasal Sınırlar’ın Konu ve Zaman Bakımından Uygulanması Sorunu”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.72, S.4, 2023, s.1942.

⁴¹⁰ *Ibid*, s.1937; D.10.D: E.2018/4618, K.2021/5062, T.26/10/2021 <https://www.lexpera.com.tr> (ET:20/05/2025).

Emlak Vergisi Kanunu'na göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden bir hesaplama yapılmaktadır. Yapı Kayıt Belgesi bedeli hesabında dikkate alınan arsa rayiç değeri ile yapı yaklaşık maliyet bedelinin toplamı sonucunda oluşan bedelin temyiz parasal sınırının tespiti için de kullanılabileceği kanaatindeyiz. Böylece Yapı Kayıt Belgesini konu alan iptal davalarında temyiz yolu açılmış olacak bu durum, adil yargılanma hakkı ve bunun uzantılarından olan mahkemeye erişim hakkı ile hükmün denetlenmesini talep etme hakkının tesisini kolaylaştıracaktır.

Bölge idare mahkemelerince benimsenen idari işlemin konusunu doğrudan bir miktar paranın oluşturması gerektiği yaklaşımı sebebiyle uygulamada Yapı Kayıt Belgesini konu alan iptal davalarıyla ilgili istinaf incelemesi sonucunda temyiz yolu kapalı olmak üzere kesin kararlar verilmektedir. Ancak AYM'nin yukarıda zikredilen iptal kararı sonrası Yapı Kayıt Belgesini konu alan davalarda bölge idare mahkemesince verilecek kısmen veya tümünden kabul kararlarında her halükârda temyiz kanun yoluna gidilebilecektir.

İYUK m.46'da temyiz kanun yolunun açık olduğu davalardan birisi de düzenleyici işlemlere karşı açılan iptal davalarıdır. Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar, 396 sıra nolu Milli Emlak Genel Tebliği gibi düzenleyici işlemlerin iptalinin talep edildiği davalarda temyiz yolu açıktır.

SONUÇ

İmar Barışı olarak isimlendirilen 7143 sayılı Kanun kapsamında hukuk literatürüne giren Yapı Kayıt Belgesi müessesesinin imar affi niteliğinde olduğu ancak kendisinden önce yürürlük bulan imar aflarından da pek çok noktada ayrıştığı görülmektedir. İmar Barışı öncesi uygulama bulan imar affi niteliğindeki kanunlarla barınma ve gecekonduların sorunlarının çözümü amaçlanmış, konut yapımı için ilgililere arazi tahsis, kredi sağlanması gibi imkânlar getirilmiş, mevcut gecekonduların ıslahına yönelik düzenlemelere yer verilmiştir. 7143 sayılı Kanun ise afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla çıkarılmıştır. Kanun ile ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması, bunun için bir kayıt bedelinin alınması ve elde edilecek gelirlerin kentsel dönüşüm hesabına kaydedilerek, şehirlerin yeniden inşa ve imarında kullanılması amaçlanmıştır.

İmar Barışı düzenlemesi ile kanun kapsamına giren yapılar için, e-Devlet üzerinden veya kurum ve kuruluşlar aracılığıyla başvuru usulü düzenlenmiştir. Yapılan başvurular ÇŞİDB tarafından oluşturulan Yapı Kayıt Sistemine kaydedilmektedir. Başvurularda yapı sahibinin beyanı esas kabul edilmiş Yapı Kayıt Belgeleri otomatik olarak oluşturulmuştur.

Yapı Kayıt Belgesi, İmar Kanunu kapsamında tesis edilen idari para cezası ve yıkım kararlarının iptali, yapıya elektrik, su ve doğalgaz aboneliği verilmesi, yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilmesi gibi haklar bahşeden bir belgedir. Bu yönüyle hukuki sonuç doğurması ve idare tarafından düzenlenmesi sebebiyle idari işlem niteliğindedir.

Yapı Kayıt Belgesi hazineye ve belediyeye ait taşınmazların satışını talep etme hakkı bahşetmesi yönünden tapu tahsis belgesine; elektrik, su ve doğalgaz aboneliği verilmesi ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilmesini sağlaması yönünden yapı kullanma izin belgesine benzeyen, yapının yıkılması yahut kentsel dönüşüme girmesine kadar yapıya hukuki koruma sağlayan *sui generis* bir idari işlemdir.

Yapı Kayıt Belgesi, İmar Kanunu’nda düzenlenen plan, ruhsat ve yapı kullanma izni şeklinde seyreden sürece bir istisna rejimi getirmiştir. İmar Kanunu’nda düzenlenen yıkım ve idari para cezası yaptırımlarının bertaraf etmek başta olmak üzere pek çok hak bahşetmesi, başvuru yapılmasını cazip kılmış bu da üç milyondan fazla Yapı Kayıt Belgesi alınması sonucunu doğurmuştur. Mevzuat gereği başvurularda yapı sahibinin beyanının esas alınması, belgelerin otomatik olarak oluşturulması ve inceleme ve denetimin sonraya bırakılması sebebiyle mevzuata aykırı şekilde alınan Yapı Kayıt Belgelerinin iptal işlemleri halihazırda idarelerce yürütülmektedir. Bu durum, idari işlemlerin hukuka uygunluk denetimine konu olmasına ve yargı mercilerinde çok sayıda iptal davasının açılmasına sebebiyet vermektedir.

İmar Kanunu geçici m.16 ile Usul ve Esaslar’da belge düzenlenemeyecek alanlar arasında açıkça zikredilmeyen özel kanunlarla düzenlenen ve birtakım yapı yasağı öngörülen alanlarda (orman, mera, sit vs.) kalan yapılar için alınan Yapı Kayıt Belgelerinin geçerliliği önemli bir sorun teşkil etmektedir. İdareler bu alanlarda düzenlenen Yapı Kayıt Belgesini geçerli kabul ederken, idari yargı yerleri geçersiz addetmektedir. Özellikle sit alanlarında yer alan Yapı Kayıt Belgelerinin geçerliliği noktasında Bölge İdare Mahkemelerinin farklı içtihatları oluşmuştur. Sorunun temel kaynağı özel kanunlarda düzenlenen bu alanların İmar Barışı kapsamında olup olmadığının İmar Kanunu’nda açıkça düzenlenmemesidir.

İmar Kanunu’na eklenen geçici m.16’da detaylı bir düzenleme yer almamış, bu da pek çok boşluğu beraberinde getirmiştir. Milyonlarca kişiyi ilgilendiren İmar Barışı

uygulaması ve oluşan boşluklar idarelerce düzenleyici işlemlerle doldurulmaya çalışılmıştır. Bu düzenlemelerde kanunda yer almayan sınırlamalara yer verilmesi normal hiyerarşisine aykırılık sorununu doğurmuştur. Bu bağlamda, Yapı Kayıt Belgesinin öngörülebilir bir hukuki rejime kavuşturulması, normlar hiyerarşisine uygunluk açısından büyük önem arz etmektedir. Aksi takdirde, idarelerce çıkarılan düzenlemelerin Anayasa ve kanunlarla çatışma riski artmaktadır. Bu da kamu yararı ile bireysel haklar arasında dengenin bozulmasına yol açmaktadır.

Yapı Kayıt Belgesini konu alan yargılamalar çeşitlilik göstermekle birlikte kat mülkiyetine tabi taşınmazlardaki ortak alanlar için alınan belgeleri konu alan uyuşmazlık sayısının çok olduğu görülmektedir. Yapı Kayıt Belgesine ilişkin Kamu Denetçiliği Kurumuna yapılan başvuruların neredeyse tamamı ortak alanları konu alan belgelerdir. İmar Kanunu ve Usul ve Esaslar'da Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmeyecek alanlar arasında ortak alanlar sayılmadığından idarelerce bu alanları konu alan belgeler geçerli kabul edilmektedir. İdari yargı yerleriyse Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri gereği ortak alanlara ilişkin alınan Yapı Kayıt Belgelerinin geçersiz olduğu yönünde kararlar vermektedir. İmar Barışı düzenlemesinin ortak alanlara ilişkin düzenleme içermemesi sebebiyle, devletle vatandaş arasında imar konusunda barış sağlamayı amaçlayan bu düzenlemenin komşular arasında husumete sebep olduğu görülmektedir.

Yukarıda zikredilen sorunların temeli kanuni düzenlemenin yeterli olmamasından kaynaklıdır. Bu çerçevede, Yapı Kayıt Belgesine ilişkin usul ve esasların kanun düzeyinde açıkça tanımlanması ve özel hukuki rejimine tabi alanlara ilişkin hükümlerle uyumlaştırılması hem hukuki güvenliğin hem de yargısal istikrarın temini açısından gereklidir.

Mevzuattaki bu eksikliğin yanında Yapı Kayıt Belgesini konu alan yargılamalarda da sorunlar mevcuttur. Yapı Kayıt Belgesinin iptalinin talep edildiği üçüncü kişilerce açılan davalarda davanın belge sahibine ihbar edilmemesi, adli yargılanma hakkı ve

bunun bir görünümü olan mahkemeye erişim hakkının önünde büyük bir engel teşkil etmektedir.

Yapı Kayıt Belgesiyle ilgili davalarda bazı mahkemelerce kısmen kabul kısmen ret kararı verilirken bazılarınca sadece iptal ve ret kararı verilmesi de birtakım mahsurlar doğurmaktadır. İmar Barışından yararlanacak ve yararlanamayacak kısımları bir arada barındıran Yapı Kayıt Belgesinin tamamen iptali belge sahibinin mağduriyetine sebep olmaktadır. Birden fazla aykırılığı bir arada barındıran Yapı Kayıt Belgelerinde işlemin bölünerek her bir aykırılık açısından ayrı değerlendirme yapılması hem belge sahibinin menfaatleri hem de işlemde etkilenen üçüncü kişilerim menfaatleri arasında bir denge sağlayacaktır.

KAYNAKÇA

Kitaplar ve Makaleler

- AKYILMAZ, Bahtiyar: *İdari Usul İlkeleri Işığında İdari İşlemin Yapılış Usulü*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2000.
- AKYILMAZ, Bahtiyar / SEZGİNER, Murat / KAYA, Cemil: *Türk İdari Yargılama Hukuku*, Seçkin Yayıncılık, 10. Baskı, Ankara, 2024.
- AKYILMAZ, Bahtiyar / SEZGİNER, Murat / KAYA, Cemil: *Türk İdare Hukuku*, Seçkin Yayıncılık, 18. Baskı, 2024.
- AKSAN NAR, Şerife: *Kat Mülkiyetinde Ortak Yerlerin Tabi Olduğu Hukuki Rejim*, Seçkin Yayınevi, 1. Baskı, Ankara, 2015.
- ASLAN, Kevser: *Kamu Mallarından Meranın Hukuki Niteliği ve Mera Davaları*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İnönü Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Malatya, 2024.
- ATALAY, Nurettin: *2018 Tarihli İmar Barışı Düzenlemesinin Uluslararası Hukuktaki Çevre ve Mülkiyet Hakları Çerçevesinde Değerlendirilmesi*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı, İstanbul, 2022.
- ATAY, Ender Ethem: *İdari Yargılama Hukuku*, Seçkin Yayıncılık, 3. Baskı, Ankara, 2024.
- ATAY, Ender Ethem: *İdare Hukuku*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022.
- BİLGİN, Hüseyin: *İdari Davalar ve Çözüm Yolları*, Seçkin Yayıncılık, 5. Baskı, Ankara, 2025.
- BOZ, Selman Sacit et al: *Türk İdari Yargılama Hukukunda İspat ve Deliller*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2022.
- CİN, Halil: *Türk Hukukunda Mer'a, Yaylak ve Kışlak*, Turhan Kitabevi, 2. Baskı, Ankara, 1980.

- ÇAĞLAYAN, Ramazan: *İdare Hukuku Dersleri*, Adalet Yayınevi, 12. Baskı, Ankara, 2024.
- ÇAĞLAYAN, Ramazan: *İdari Yargılama Hukuku*, Seçkin Yayıncılık, 16. Baskı, Ankara, 2024.
- ÇAĞIRAN, Ahmet Can: *İmar Barışı Adı Altında Getirilen Düzenlemenin İmar Kanunu ile Korunan Kamusal Yarara Etkisi*, Yüksek Lisans Tezi, Ufuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Ankara, 2021.
- ÇAKIR, Sabri: “Türkiye’de Göç, Kentleşme/Gecekondu Sorunu ve Üretilen Politikalar”, *SDÜ Fen Edebiyat Fakültesi SDU Sosyal Bilimler Dergisi*, S.23, Mayıs 2011, s. 209-222.
- ÇAKIR, Hüseyin Melih: “Yapı Kayıt Belgesi”, *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.5, S.2, Eylül 2018, s.15-92.
- ÇELİK, Dursun: “Tam Otomatikleştirilmiş İdari İşlemler”. *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.28, S.4, Ekim 2024, s.413-452.
- DOĞRU, Gökhan: “İmar Barışı ve 5403 Sayılı Kanun”
https://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Dokuman/imar_barisi_ve_5403.pdf
- DURSUN, Selman: “İdari İşlemin Geri Alınması, Kaldırılması, Değiştirilmesi ve Düzeltilmesi”, *Prof. Dr. A. Şeref GÖZÜBÜYÜK’e Armağan*, Turhan Kitabevi, 2005.
- EREN, Hayrettin: *E-Dönüşüm Sürecinde İdari İşlemler(Elektronik İdari İşlemler)*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2010.
- ERKUT, Celal: *İptal Davasını Oluşturma Bakımından İdari İşlemin Kimliği*, Danıştay Yayınları, Ankara, 1990.
- ERTAŞ, Şeref: “Mülkiyet Hakkının Yeni Boyutu ve Bu Hakka Getirilen Daraltımların, Sınırlamaların Anayasaya ve İnsan Haklarına Uygunluğu”, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.11, S.145, Eylül 2016, s.59-93.

- GENÇ ARIDEMİR, Arzu: *Kat Mülkiyeti I*, On iki Levha Yayıncılık, 2. Baskı, İstanbul, 2023.
- GÖRGÜN, L. Şanal / BÖRÜ, Levent / KODAKOĞLU, Mehmet: *Medeni Usul Hukuku*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2024.
- GÖZLER, Kemal: *İdare Hukuku Cilt I*, Ekin Yayınları, 3. Baskı, Bursa, 2019.
- GÖZLER, Kemal / KAPLAN Gürsel: *İdare Hukuku Dersleri*, Ekin Yayınları, 26. Baskı, Bursa, 2024.
- GÖZÜBÜYÜK, A. Şeref / TAN, Turgut: *İdare Hukuku, C.1 (Genel Esaslar)*, 13. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2019.
- GÖZÜBÜYÜK, A. Şeref: *Yönetmelik Yargı*, Turhan Kitabevi, 37. Baskı, Ankara, 2020.
- GÜÇLÜ, Yaşar: *Danıştay ve Yargıtay İçtihatları Işığında İdari Yargı Kararlarının Uygulanması*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021.
- GÜNDAY, Metin: *İdare Hukuku*, İmaj Yayınevi, 10. Baskı, Ankara, 2013.
- GÜNDAY, Metin: *İdari Yargılama Hukuku*, Turhan Kitabevi, 3. Baskı, 2024.
- GÜNEŞ, Yusuf: *Orman Hukuku*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019.
- GÜLAN, Aydın: *Kamu Mallarından Yararlanma Usullerinin Tabi Olduğu Hukuki Rejim*, Alfa Yayınları, İstanbul, 1999.
- GÜLDOĞAN, E. Barış: Köylerde Yapılacak Yapıların Hukuki Açısından İrdelenmesi (3194 sayılı İmar Kanunu Madde 27 Üzerine İnceleme), *İzmir Barosu Dergisi*, Y.76, S.3, Temmuz 2011, s.27-50.
- GÜZEL, Oğuzhan: *Hukuk Devletinde İdarî Davaya Konu Olabilecek İşlem Kavramı*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku (İdare Hukuku) Anabilim Dalı, Ankara, 2015.
- İLGEZDİ Ali Rıza, *100 Soruda Tapu Tahsis Belgesi*, Seçkin Yayıncılık, 6. Baskı, 2023.
- İLGEZDİ, Ali Rıza / BATAK, Gökhan: *Yapı Kullanma İzin Belgesi(İskan Ruhsatı)*, Seçkin Yayıncılık, 2. Baskı, Ankara, 2021.

- KALABALIK, Halil: *İmar Barışı Başvuru Süreci ve Sonuçları*, Seçkin Yayınları, Ankara, 2018.
- KALABALIK, Halil: *İdare Hukuk Dersleri Cilt II*, Seçkin Yayıncılık, 6. Baskı, Ankara, 2024.
- KALABALIK, Halil: *İmar Hukuku Dersleri*, Seçkin Yayıncılık, 13. Baskı, Ankara, 2024.
- KARABULUT, Mustafa: *İdari Yaptırımların Hukuki Rejimi*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2008.
- KASAPOĞLU TURHAN, Mine: “Yapı Kayıt Belgeli Yapılara Verilen Güçlendirme İzni”, *Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.11, S.2, s.779-824.
- KAYA, Ayfer: *Yapı Ruhsatı*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı, İstanbul, 2008.
- KAYA, Seyithan: “Eşitlik, Pozitif Ayrımcılık ve Dağıtıcı Adalet İlkeleri Çerçevesinde İdarenin Yükümlülüklerinin Değerlendirilmesi”, *İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi*, S. 21, Temmuz 2023, s.85-119.
- KELEŞ, Ruşen / HAMAMCI Can: *Çevrebilim*, İmge Kitabevi, Ankara, 1997.
- KELEŞ, Ruşen: *Kentleşme Politikası*, İmge Kitabevi, 16. Baskı, Ankara, 2017.
- KELEŞ, Ruşen: *100 Soruda Türkiye’de Kentleşme, Konut ve Gecekondu*, Cem Yayınevi, 5. Basım, İzmir, 2019.
- KELEŞ, Ruşen / Ayşegül, MENGİ, *İmar Hukuku*, İmge Kitabevi, 4. Baskı, Ankara, 2024.
- KOÇ, Varol, Onarım ve Güçlendirme Ders Notları,
<https://avys.omu.edu.tr/storage/app/public/kvarol/70266/yap%C4%B1lar%C4%B1n%20onar%C4%B1m%20ve%20g%C3%BC%C3%A7lendirmesine%20giri%C5%9F%201.hafta-1.pdf>
- KÖROĞLU, Ömer: *İmar Hukukunda Yapı Kavramı ve Temel Yapı Belgeleri*, On İki Levha Yayıncılık, Ankara, 2017.

- KUNTALP, Erden: *Deniz Kıyılarının Hukuksal Düzeni*, Maya Matbaacılık, 1.Basım, Ankara, 1981.
- KÜÇÜKKAHRAMAN, Onur: Bir İdari İşlem Olan Yapı Kayıt Belgesine Eleştirel Bir Yaklaşım, *Ankara Barosu Dergisi*, C.82, S.4, Ekim 2024, s.105-136.
- MURATOĞULLARI, Harun: “Taşkın Yapı”, *Terazi Hukuk Dergisi*, Aralık 2011, C.6, S.64, s.25-29.
- ONAR, Sıddık Sami: *İdare Hukukunun Umumi Esasları Cilt II*, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul, 1966.
- ONAR, Sıddık Sami: *İdare Hukukunun Umumi Esasları Cilt III*, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul, 1966.
- OĞURLU, Yücel: *E-Devlet Dönüşümü ve Dijitalleşen Kamu Hizmeti*, On İki Levha Yayıncılık, 2010.
- ÖZDEN, Kardelen / GİRİTLİOĞLU, P. Pınar: “Kentsel Adalet Ekseninde İmar Afları: “İmar Barışı” Üzerine Bir Değerlendirme”, *Prof. Dr. Necla Giritlioğlu’na Armağan* (Ed:Ş. Şıpka & E. İnal & B. Baysal & H. Erman & T. Ögüz), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020.
- ÖZKAYA ÖZLÜER, Ilgın: “İmar Barışı Düzenlemesine Hukuki Bir Yaklaşım”, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.9, S.2, Aralık 2018, s. 313-340.
- ÖZKAYA ÖZLÜER, Ilgın: *Sit Alanlarının Planlanması*, Yayımlanmamış Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Ankara, 2018.
- ÖZMEN, E. Saba et al.: *İmar Barışı ve Sonrasında Doğacak Uyuşmazlıklarda Çözüm Yolları (İmar Kanunu Geçici 16. Madde Hükmü Çerçevesinde 114 Soru Cevap)*, Aristo Yayınevi, İstanbul, 2019.

- PEHLİVAN, Vedat: “2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu Kapsamında İmar Barışı ve Yapı Kayıt Belgesi Hakkında Hukuki Bir İnceleme”, <https://blog.lexpera.com.tr>
- PEKCANITEZ, Hakan / ATALAY, Oğuz / ÖZEKES, Muhammet: *Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı*, Yetkin Yayınevi, 12. Baskı, Ankara, 2024.
- Oğuz SANCAKDAR et al: *İdare Hukuku Teorik Çalışma Kitabı*, Seçkin Yayıncılık, 12. Baskı, Ankara, 2024.
- SANCAKDAR, Oğuz / ÖNÜT, Lale Burcu: *İdari Yargılama Hukuku Genel Esaslar*, Seçkin Yayıncılık, 6. Baskı, Ankara, 2024.
- SAPANOĞLU, Süleyman: *Hukuk Sistemimizde Ormanlar*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021.
- SARI, Ömür Kadri: *İdare Hukuku Bağlamında E- Devlet Dönüşümü ve Uyap*, Adalet Yayınevi, 2019.
- SARUHAN Haluk: *Türk Hukukunda Kıyıların Hukuksal Statüsü ve Kıyılardan Yararlanma Hakkı*, Adalet Yayınevi, Birinci Baskı, Ankara, 2021.
- ŞAHİN, Esra: *Kıyılardan Yararlanma*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuk Bilim Dalı, İstanbul, 2010.
- ŞİMŞEK, Suat: “Mülkiyet Hakkının Kapsamı, Sınırlandırma Nedenleri ve Şartları Açısından 1982 Anayasası ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi: Karşılaştırmalı Bir Analiz-I”, *TBB Dergisi*, S.91, Kasım-Aralık 2010, s.181-228.
- TERCAN, Binali: “1948’den Bugüne İmar Afları”, *Mimarlar Odası Mimarlık Dergisi*, Y.55, S.403, 2018, s.20-26.
- TOPTANCI, Cemal: *Çevre ve Şehircilik Bilim ve Mevzuat Terimleri Sözlüğü*, Nesil Matbaacılık, İstanbul, 2012.
- ULUSOY, Ali D.: *Türk İdare Hukuku*, Yetkin Yayınları, 7. Baskı, Ankara, 2024.

- ÜNAL, Mehmet / BAŞPINAR, Veysel: *Orman Hukuku*, Savaş Yayınevi, 4. Baskı, Ankara, 2017.
- YALÇIN, Enes: *Eksik Kapsamlı Düzenlemelerin Yargısal Denetimi*, On İki Levha Yayıncılık, Ankara, 2022.
- YILMAZ, Dilşat: “Alman İdari Yargılama Hukukunda İptal Davası”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 13, S.1, 2009, s.303–320.
- YILMAZ, Serdar: “İdari Yargıda ‘Parasal Sınırlar’ın Konu ve Zaman Bakımından Uygulanması Sorunu”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.72, S.4, 2023, s.1905-2206.
- YÜCE, Halil Ahmet: “*Mesleki Amaç ve Ticari Amaç Kavramlarının Yargıtay Kararları Işığında Değerlendirilmesi*”, 2 Nisan 2011.
<https://hukukbulteni.khas.edu.tr/bulten/41>
- YÜCESOY, Ayşe Aslı: *İdari Yargılama Hukukunda İptal Davalarında Menfaat(İdari Yargıda Subjektif Dava Ehliyeti Koşulu)*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016.
- ZABUNOĞLU, Yahya Kazım: *İdare Hukuku Cilt I*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012.

Yargı ve Kamu Denetçiliği Kurumu Kararları

- Adana BİM 2. İDD: E.2020/411, K.2020/323, T.24/11/2020 (legalbank.net).
- Adana BİM 2.İDD: E.2020/419, K.2020/391, T.03/12/2020 (legalbank.net).
- Adana BİM 2.İDD: E.2023/145, K.2023/1012, T.13/7/2023 (kazanci.com.tr).
- Adana BİM 2.İDD: E.2023/625, K.2023/1123, T.13/9/2023 (kazanci.com.tr).
- AİHM: “Menemen Minibüsçüler Odası-Türkiye” B.N:44088/04 T. 09/12/2008 (hudoc.echr.coe.int)
- Ankara BİM 6.İDD: E.2019/435, K.2019/2274, T.29/11/2019 (lexpera.com.tr).

Ankara BİM 6.İDD: E.2019/847, K.2019/1560, T.25/09/2019 (lexpera.com.tr).

Ankara BİM 6.İDD: E.2022/1462, K.2023/1701, T.24/10/2023.

Ankara BİM 6.İDD: E.2023/350, K.2023/542, T.23/03/2023.

Ankara BİM 6.İDD: E.2023/1695, K.2023/1726, T.25/10/2023.

Ankara BİM 6.İDD: E.2023/1836, K.2024/1745, T.17/07/2024.

Ankara BİM 6.İDD: YD İtiraz N.2025/241, T. 26/02/2025.

Ankara BİM 9. İDD: 2019/593, K.2019/636, T.13/06/2019 (lexpera.com.tr).

AYM: E.1990/23, K.1991/29, T.18/09/1991 (RG: T.23/01/1992, S.21120).

AYM: E.1995/19, K.1995/64, T.14/12/1995 (RG: 29/07/1997, S.23064).

AYM: B.N. 2014/14498, T.26/12/2017 (RG: T.21/02/2018, S.30339).

AYM: B.N. 2015/13950, T.24/05/2018 (RG: T.29/6/2018, S.30463).

AYM: E.2019/21, K.2020/51, T.24/09/2020 (RG: T.15/12/2020, S.31335).

AYM: B.N. 2021/16758 T.07/03/2024 (RG: T.04/07/2024, S.32592).

AYM: E.2023/74, K.2024/14, T.23/07/2024 (RG: T.03/12/2024, S.32741).

Bursa BİM 2.İDD: E.2022/1995, K.2022/2089, T.14/10/2022 (kazanci.com.tr).

Bursa BİM 2.İDD: E.2022/2775, K.2022/2084, T.14/10/2022 (kazanci.com.tr).

Bursa BİM 2.İDD: E.2022/3053, K.2022/2090, T.14/10/2022 (kazanci.com.tr).

Bursa BİM 5. İDD: E.2023/311 K.2024/366, T.22/03/2024.

Bursa BİM 5. İDD: 2023/316, K.2023/165, T.07/12/2023.

D.2.D: E.2019/2916, K.2020/429, T.15/01/2020 (kazanci.com.tr).

D.4.D: E.2023/7280, K.2024/1180, T.22/02/2024 (lexpera.com.tr).

D.4.D: E.2023/7400, K.2024/1181, T.22/02/2024 (lexpera.com.tr).

D.6.D: E.2009/6697, K.2011/1132, T.04/05/2011 (lexpera.com.tr).

D.6.D: E.2012/6982, K.2013/3530, T.20/05/2013 (lexpera.com.tr).

D.6.D: E.2015/5229, K.2017/4551, T.06/06/2017 (lexpera.com.tr).

D.6.D: E.2019/2545, K.2020/12032, T.03/12/2020 (lexpera.com.tr).

D.6.D: E.2019/2697, K.2019/2867, T.18/04/2019 (lexpera.com.tr).

D.6.D: E.2019/17473, K.2020/12030, T.03/12/2020 (lexpera.com.tr).

D.6.D: E.2019/17624, K.2022/11624, T.19/12/2022 (lexpera.com.tr).

D.6.D: E.2019/21047, K. 2023/5807, T./12/06/2023 (kazanci.com.tr).

D.6.D: E.2020/418, K.2022/8831, T.19/10/2022 (lexpera.com.tr).

D.6.D: E.2020/7391, K.2023/9968, T.26/12/2023 (kazanci.com.tr).

D.6.D: E.2021/7137, K.2023/3175, T.29/03/2023 (lexpera.com.tr).

D.6.D: E.2021/7572, K.2023/3004, T.22/03/2023 (lexpera.com.tr).

D.6.D: E.2021/9278, K.2023/3115, T.23/03/2023 (lexpera.com.tr).

D.6.D: E.2021/10380, K.2024/1538, T.05/03/2024 (lexpera.com.tr).

D.6.D: E.2022/319, K.2022/612, T.25/01/2022 (lexpera.com.tr).

D.6.D: E.2022/5346, K.2022/8031, T.22/09/2022 (lexpera.com.tr).

D.6.D: E.2022/5467, K.2023/4305, T.02/05/2023 (lexpera.com.tr).

D.6.D: E.2023/663, K.2023/2150, T.01/03/2023 (lexpera.com.tr).

D.8.D: E.2004/3323, K.2004/4280, T.09/11/2004 (legalbank.net).

D.8.D: E.2014/6446, K.2015/3634, T.29/04/2015 (lexpera.com.tr).

D.8.D: E.2022/6605, K.2024/4064, T.03/07/2024 (<https://karararama.danistay.gov.tr>).

D.10.D: E.2000/3789, K.2002/4019, T.22/10/2002 (legalbank.net).

D.10.D: E.2010/7934, K.2010/6984, T.28/09/2010

D.13.D: E.2020/3802, K.2024/3496, T.24/09/2024 (kazanci.com.tr).

D.13.D: E.2021/2265, K.2022/2458, T.02/06/2022 (kazanci.com.tr).

D.13.D: E.2022/3763, K.2024/2294, T.21/05/2024 (<https://karararama.danistay.gov.tr>).

D.13.D: E.2023/3282, K.2023/6246, T.05/12/2023 (lexpera.com.tr).

D.14.D: E.2011/5222, K.2012/2106, T.28/03/2012 (lexpera.com.tr).

D.14.D: E.2012/9094, K.2013/7096, T.24/10/2013 (lexpera.com.tr).

D.14.D:E.2014/2185, K.2016/3760, T.11/05/2016 (lexpera.com.tr).

D.14.D: E.2016/4873, K.2017/4821, T.21/09/2017 (lexpera.com.tr).

DİDDK: E.2023/47, K.2024/8, T.13/03/2024 (<https://karararama.danistay.gov.tr>).

DİDDK: E.2025/1, K.2025/1, T.16/01/2025 (kazanci.com.tr).

DİDDK: E.2003/1009, K.2006/2127, T. 14/12/2006.

DİDDK: E.2015/483, K.2015/1447, T.16/04/2015 (lexpera.com.tr).

DİDDK: E.2020/1947, K.2021/1607, T.27/09/2021 (lexpera.com.tr).

DİDDK: E.2023/7, K.2023/8, T.07/03/2023 (lexpera.com.tr).

DİDDK: E.2024/303, K.2024/1022, T.09/05/2024 (lexpera.com.tr).

DİDDK: E.2023/2841, K.2024/546, T.13/03/2024 (kazanci.com.tr).

DİDDGK: E.1986/3, K.1986/9 T.07/02/1986 (kazanci.com.tr).

Erzurum BİM 3.İDD: E.2020/292, K.2020/169, T.02/06/2020 (lexpera.com.tr).

Gaziantep BİM 2.İDD: E.2021/2304, K.2023/3589, T.30/11/2023 (kazanci.com.tr).

Giresun İM: E.2022/827, K.2022/135, T.24/11/2022.

İstanbul BİM 5.İDD: E.2019/2411, K.2019/3124, T.31/10/2019 (lexpera.com.tr).

İstanbul BİM 5.İDD: E.2019/2611, K.2019/3624, T.11/12/2019 (lexpera.com.tr).

İstanbul BİM 5.İDD: E.2019/2619, K.2020/94, T.21/01/2020 (lexpera.com.tr).

İstanbul BİM 5.İDD: E.2019/2720, K.2020/751, T.03/06/2020 (lexpera.com.tr).

İstanbul BİM 5.İDD: E.2020/190, K.2020/1914, T.04/11/2020 (lexpera.com.tr).

İstanbul BİM 5.İDD: E.2020/207, K.2020/2170, T.03/12/2020 (lexpera.com.tr).

İstanbul BİM 5.İDD: E.2020/345, K.2020/2040, T.24/11/2020 (lexpera.com.tr).

İstanbul BİM 5.İDD: E.2020/427, K.2020/1926, T.05/11/2020 (lexpera.com.tr).

İstanbul BİM 5.İDD: E.2020/472, K.2020/1924, T.05/11/2020 (lexpera.com.tr).

İstanbul BİM 5.İDD: E.2020/473, K.2020/1927, T.05/11/2020 (lexpera.com.tr).

İstanbul BİM 5.İDD: E.2020/634 K.2020/2324 T.23/12/2020 (kazanci.com.tr).

İstanbul BİM 5.İDD: E.2020/1253, K.2020/1671, T.20/10/2020 (lexpera.com.tr).

İstanbul BİM 5.İDD: E.2020/1650, K.2020/2272, T.16/12/2020 (lexpera.com.tr).

İstanbul BİM 5.İDD: E.2022/3016, K.2022/2666, T.23/11/2022 (kazanci.com.tr).

İstanbul BİM 5.İDD: E.2023/443, K.2023/3392, T.20/12/2023 (kazanci.com.tr).

İstanbul BİM 6.İDD: E.2020/1062, K.2020/934, T.30/09/2020 (lexpera.com.tr).

İzmir BİM 4.İDD: E.2018/3034, K.2019/138, T.22/01/2019 (lexpera.com.tr).

İzmir BİM 4.İDD: E.2018/3135, K.2019/32, T.10/01/2019 (lexpera.com.tr).

İzmir BİM 4.İDD: E.2018/3219, K.2019/33, T.10/01/2019 (lexpera.com.tr).

İzmir BİM 4.İDD: E.2019/756, K.2019/1055, T.13/06/2019 (lexpera.com.tr).

İzmir BİM 4.İDD: E.2020/209, K.2020/573, T.30/6/2020 (lexpera.com.tr).

İzmir BİM 4.İDD: E.2020/506, K.2020/1607, T.01/12/2020 (lexpera.com.tr).

İzmir BİM 4.İDD: E.2020/574, K.2020/1973, T.28/12/2020 (lexpera.com.tr).

İzmir BİM 4.İDD: E.2020/748, K.2020/686, T.09/09/2020 (lexpera.com.tr).

İzmir BİM 4.İDD: E.2020/942, K.2020/1606, T.01/12/2020 (lexpera.com.tr).

İzmir BİM 4.İDD: E.2020/1199, K.2020/1363, T.26/10/2020 (lexpera.com.tr).

İzmir BİM 4.İDD: E.2020/1208, K.2020/1240, T.15/10/2020 (lexpera.com.tr).

İzmir BİM 4.İDD: E.2020/1211, K.2020/1348, T.22/10/2020 (lexpera.com.tr).

İzmir BİM 4.İDD: E.2020/1298, K.2020/1819, T.18/12/2020 (lexpera.com.tr).

İzmir BİM 4.İDD: E.2020/1857, K.2020/2034, T.31/12/2020 (lexpera.com.tr).

İzmir BİM 4.İDD: E.2020/1919, K.2020/1702, T.11/12/2020 (lexpera.com.tr).

KDK: B.N.2018/11684, T.28/03/2019 (<https://kararlar.ombudsman.gov.tr>).

KDK: B.N.2024/14938 T.20/01/2025 (<https://kararlar.ombudsman.gov.tr>).

KDK: B.N.2023/5431, T.13/10/2023 (<https://kararlar.ombudsman.gov.tr>).

Konya BİM 2. İDD: 2020/988, K.2020/2443, T.12/11/2020 (lexpera.com.tr).

Konya BİM 2.İDD: E.2020/2144, K.2020/2744, T.16/12/2020 (lexpera.com.tr).

Konya BİM 2.İDD: E.2022/1144, K.2022/2179, T.22/12/2022 (kazanci.com.tr).

Sakarya 2. İM: E.2022/1001, K.2023/832, T.23/06/2023.

Samsun BİM 2.İDD: E.2019/894, K.2020/208, T.19/02/2020 (lexpera.com.tr).

Samsun BİM 2. İDD: E.2019/1293, K.2020/609, T.16/10/2020 (lexpera.com.tr).

UM.HB: E.2023/383, K.2023/615, T.16/10/2023 (lexpera.com.tr).

UM.HB: E.2024/249, K.2024/417, T.07/10/2024 (lexpera.com.tr).

UM.HB: E.2022/616, K.2023/264, T.27/03/2023 (lexpera.com.tr).

Yarg.11.CD: E.2023/3110, K.2023/6194, T.18/09/2023 (lexpera.com.tr).

Yarg.6.HD: E.2022/3211, K.2022/4563, T.05/10/2022 (lexpera.com.tr).

Yarg.9.HD: E.2016/31055, K.2017/11567, T.04/07/2017.

Yarg.15.HD: E.2020/766, K.2021/65, T.18/01/2021 (lexpera.com.tr).

Yarg.17.HD: E.2014/10742, K.2017/6901, T.19/06/2017.

Yarg.HGK: E.1996/14-763, K.1996/864, T.04/12/1996 (kazanci.com.tr).

Yarg.HGK: E.2023/703, K.2024/506, T.09/10/2024 (lexpera.com.tr).

YİBBGK: E.1972/6, K. 1973/2, T.05/04/1973 (lexpera.com.tr).

İnternet Kaynakları

<https://www.sabah.com.tr/ekonomi/2018/06/22/imar-barisi-yuzleri-guldurdu>

<https://www.istanbulbarosu.org.tr/HaberDetay.aspx?ID=13688&Desc=İmar-%28barışı-değil%29-Affi%2C-Adalet-ve-Eşitlik-Duygusuna-Olan-Güven-Yitiriliyor...>

<https://www.tmmob.org.tr/icerik/mimarlar-odasi-imar-affi-girisimi-geri-cekilmelidir-0>

<https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d08/c012/tbmm08012068ss0153.pdf>

<https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d08/c012/tbmm08012068.pdf>

<https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d08/c012/tbmm08012068.pdf>

<https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d08/c020/tbmm08020099.pdf>

<https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/MM /d02/c005/mm 02005072ss0083.pdf>

<https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/MGK /d01/c008/mgk 01008135ss0535.pdf>

<https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d17/c002/tbmm17002035ss0012.pdf>

<https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d18/c003/tbmm18003029ss0018.pdf>

<https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d27/c009/tbmm27009041ss0038.pdf>

https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2022/07/Kalkinma_Plani_Birinci_Bes_Yillik_1963-1967.pdf

https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2022/08/Onuncu_Kalkinma_Plani-2014-2018.pdf

<https://sozluk.gov.tr>

<https://karararama.danistay.gov.tr>

www.legalbank.net

<https://www.lexpera.com.tr>

<https://kazanci.com.tr>

<https://kararlar.ombudsman.gov.tr>

<https://kararlar.uyusmazlik.gov.tr>

<https://mevzuat.tkgm.gov.tr/BelgeGoruntule.aspx>

https://webdosya.csb.gov.tr/db/edirne/menu/sikca-sorulan-sorular_20200508111001.pdf

<https://webdosya.csb.gov.tr/db/yerelyonetimler/icerikler/isyer--acma-ve-calisma-ruhsati-20231117092400.pdf>

<https://webdosya.csb.gov.tr/db/yerelyonetimler/icerikler/isyer--acma-ve-calisma-ruhsati-hk.-20220901144557.pdf>

[https://www.ankara.bel.tr/files/2716/1613/6839/Ankara Bykehir Belediyesi Yap Kayt Belgesi Ynetmelii.pdf](https://www.ankara.bel.tr/files/2716/1613/6839/Ankara_Bykehir_Belediyesi_Yap_Kayt_Belgesi_Ynetmelii.pdf)

https://webdosya.csb.gov.tr/db/edirne/menu/ykb-sss-yazisi_20201202033736.pdf

https://cdn.tbmm.gov.tr/KKBSPublicFile/D27/Y6/T7/WebOnergeMetni/2bfcf2ee-d8fd-4e7e-bb33-83cd9fb546d6.pdf?TSPD_101_R0=08ffcef486ab200073a151295d76d91d337d976e370f5b8b2be503e6a2c49fbf7e27a52d7f57590e082181cdd9143000f8b4b7fc2f3ac81adfdb55029105884185768e3eb299a931d06f1cc8af1bfdb64e9b622b6bc468e4e58a102c80a19b78

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/05/20180518-3-1.pdf>

<http://www.dereli.gov.tr/yayla-ve-mera-alanlarimizda-kacak-bina-ve-cevirge-yikimina-devam-edilmektedir>

<https://rayp.adalet.gov.tr/resimler/25/dosya/istanbul-bolge-idare-mahkemeleri-ictihat-paylasimi-ve-degerlendirme-toplantisi-sonuc-raporlari05-10-20222-04-pm.pdf>

<http://www.ankara.gov.tr/tarim-arazilerinde-kacak-yapilasmanin-onlenmesi-ve-bu-arazilerin-mevzuata-uygun-kullanimina-yonelik-tedbirler>

ÖZET

Bu çalışmada İmar Barışı olarak adlandırılan 7143 sayılı Kanun ile getirilen Yapı Kayıt Belgesinin hukuki niteliği ve bu belgeye ilişkin yargısal denetim süreçleri incelenmiştir. Çalışmamız, Yapı Kayıt Belgesi uygulamasının hem normatif hem de yargısal boyutlarına dikkat çekerek, mevzuat eksikliklerinin giderilmesine ve yargı içtihatlarının yeknesaklaştırılmasına katkı sunmayı amaçlamaktadır. Çalışma, üç bölümden oluşmaktadır. İlk bölümde imar affi kavramı, Türkiye’deki tarihi gelişimi ve yeni bir kavram olan Yapı Kayıt Belgesi uygulaması ele alınmıştır. İkinci bölümde Yapı Kayıt Belgesinin idare hukuku açısından niteliği, geçerlilik süresi, iptali ve belgede yer alan beyanların doğruluğuna dayalı sorunlar irdelenmiştir. Son bölümde ise Yapı Kayıt Belgesinin ve bu belgeye dair idari işlemlerin yargısal denetimi, mahkeme kararlarının etkisi ve uygulanmasındaki hukuki tartışmalara yer verilmiştir.

Çalışmamızda İmar Barışı düzenlemesi, imar affi niteliği taşısa da önceki düzenlemelerden amaç, kapsam ve uygulama bakımından farklılaştığı tespit edilmiştir. Yapının başvurucunun beyanı esas alınmak suretiyle kayıt altına alınması, başvuru üzerine belgelerin otomatik olarak düzenlenmesi ve denetim ve incelemenin sonraya bırakılmış olması, hukuki belirsizlikleri artırmıştır. Başta kat mülkiyetine tabi taşınmazlardaki ortak alanlar ve özel kanunla korunan alanlar olmak üzere uygulama alanlarında idare-yargı çelişkilerine yol açmıştır. Yargı kararları arasında ortaya çıkan içtihat farklılıkları ve Yapı Kayıt Belgesi işleminin bölünebilirlik tartışmaları, mevzuattaki boşluklardan kaynaklanmaktadır.

Bu çerçevede, Yapı Kayıt Belgesi müessesesinin hukuki güvenlik ve normlar hiyerarşisi ilkeleri doğrultusunda yeniden yapılandırılması, tespit edilen sorun alanlarına ilişkin kanuni düzenlemeler getirilmesi gerektiği düşünülmektedir. Çalışmamız, bu yönüyle normatif eksikliklerin giderilerek Yapı Kayıt Belgesine ilişkin hukuki belirliliğin tesisi ve yargısal istikrarın sağlanmasına katkı sunmayı amaçlamaktadır.

Anahtar Kelimeler: İmar Affi, İmar Barışı, Yapı Kayıt Belgesi, İdari İşlem, İmar Hukuku, Yargısal Denetim

ABSTRACT

In this study, the legal nature of the Construction Registration Certificate(*Yapı Kayıt Belgesi*) introduced with Law No. 7143, known as the Zoning Peace (*İmar Barışı*), and the judicial review processes related to this certificate are examined. Our study seeks to contribute to addressing the legal gaps and ensuring the uniformity of judicial precedents by drawing attention to both the normative and judicial dimensions of the Building Registration Certificate practice. The study consists of three sections. In the first section, the concept of zoning amnesty, its historical development in Turkey, and the implementation of the Construction Registration Certificate as a new concept are discussed. In the second section, the nature of the Construction Registration Certificate in terms of administrative law, its validity period, cancellation, and problems arising from the accuracy of the declarations stated in the certificate are analyzed. In the final section, the judicial review of the Construction Registration Certificate and the administrative acts related to this certificate, the impact of court decisions, and the legal debates regarding its implementation are addressed.

Our study reveals that although the Zoning Peace regulation bears the characteristics of a zoning amnesty, it differs from previous regulations in terms of purpose, scope, and application. The fact that the structure is registered based on the applicant's declaration, that documents are automatically issued upon application, and that inspection and examination are deferred has increased legal uncertainties. This has led to conflicts between administration and judiciary, particularly in areas subject to condominium ownership and those protected by special laws. The differences in judicial precedents and the discussions on the divisibility of the Construction Registration Certificate stem from gaps in the legislation.

In this context, it is considered necessary to restructure the Construction Registration Certificate mechanism in accordance with the principles of legal certainty and the hierarchy of norms, and to introduce legal regulations addressing the identified problem areas. In this regard, our study aims to contribute to the establishment of legal certainty and judicial stability regarding the Construction Registration Certificate by addressing normative deficiencies.

Keywords: Zoning Amnesty, Zoning Peace, Building Registration Certificate, Administrative Act, Zoning Law, Judicial Review