

İMAR BARIŞI KAPSAMINDA YAPI KAYIT BELGESİNE İLİŞKİN İŞ VE İŞLEMLERE DAİR SIKÇA SORULAN SORULAR VE CEVAPLARI

3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16 ncı maddesinin (9) uncu ve (11) inci fıkralarında Yapı Kayıt Belgesi alınamayacak "yapılar" ve "alanlar" 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 yapılar/aykırılıklar için, yapı sahiplerince e-Devlet sistemi üzerinden başvuruda bulunulması, sorumluluğu kendilerine ait olmak üzere yapıya ilişkin bilgilerin beyan edilmesi ve yapı kayıt bedelinin ödenmesi suretiyle e-Devlet sistemi üzerinden Yapı Kayıt Belgesi alınması mümkündür. Bu kapsamda, Yapı Kayıt Belgesi, yapının İmar Kanunu'na aykırı olarak yapılmasına rağmen kullanılmasına müsaade edilmesi neticesini doğurmakta olup, alınan Yapı Kayıt Belgesine istinaden yapıdaki imar mevzuatına ve dolayısıyla imar planlarına aykırılıklardan dolayı 3194 sayılı Kanun ile 2960 sayılı Kanuna göre alınan yıkım kararları ile verilen ancak tahsil edilmemiş olan para cezalarının iptal edilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Yapı Kayıt Belgesi müracaatta bulunan tarafından e-Devlet sistemi üzerinden yapıya ilişkin bilgilerin beyan edilmesi üzerine sistem tarafından otomatik olarak üretilmekte olup, Yapı Kayıt Belgesi için herhangi bir idareye müracaat edilmesi, herhangi bir idare tarafından belge verilmesi veya belgenin herhangi bir idarece onaylanması söz konusu değildir. Ancak, anılan Geçici 16 ncı maddeye hükümlerine aykırı olarak (yapının yapılış tarihi, mülkiyet durumu vb. sebeple) Yapı Kayıt Belgesi alındığı yönünde ilgili belediyeler, diğer idareler veya vatandaşlarca Valiliklere (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) bildirimde bulunulması halinde, gerekli incelemelerin yapılması ve buna göre anılan Geçici 16 ncı madde hükmüne aykırı olarak usulsüz alındığı tespit edilen Yapı Kayıt Belgelerinin, Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik'in 8 inci maddesinin (2) nci fıkrası uyarınca iptal edilmesi gerekmektedir.

1- 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.

Bu çerçevede, ilgili belediyesinden veya kurum ve kuruluşlarından temin edilen yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, yapı tatil tutanağı, seviye tespit tutanağı, hakediş ve iş bitirme belgesi gibi evrakların hazırlanış tarihlerinin değil, bu belgelere esas alınan yapının fiziki durumunun dikkate alınması gerekmektedir. Yani, bu evraklara konu edilen inşai faaliyetlerin 31/12/2017 tarihinden önce tamamlanmış olması halinde, söz konusu evrakların bu tarihten sonra hazırlanmış olması, bahse konu yapı için Yapı Kayıt Belgesi alınmasına engel teşkil etmeyecek olup, ilgili kurumlardan gelen yapı tatil zaptı, seviye tespit tutanağı vb. evrakların belirtilenler çerçevesinde

değerlendirilerek dikkate alınması uygun olacaktır. Ancak, herhangi bir yapıdaki aykırılıklara ilişkin olarak söz konusu evrakların hazırlanış tarihi 31/12/2017 tarihinden önce ise bu evrakların somut delil olarak kabulü mümkündür. Bu bağlamda, muhtarlık veya bina yönetimi tarafından 31/12/2017 tarihinden sonra tutulmuş olan tutanakların tek başına somut delil olarak kabulü söz konusu olmamakla birlikte, bahse konu yapının/aykırılığın 31/12/2017 tarihinden önce veya sonra yapıldığını kanıtlayan ve bu tutanağı destekleyen bilgi, belge ve fotoğraflar olması halinde bahse konu yeni tarihli evrakların da kabulü mümkün olacaktır.

Yine bu kapsamda, Yapı Kayıt Belgesi alınmış olan bir yapının 31/12/2017 tarihinden sonra yapıldığına dair herhangi bir kurumca yazılan yazının tek başına yeterli bir belge olarak kabul edilmesi söz konusu olmayıp, yukarıda da belirtildiği üzere bu iddiayı destekleyici yapı fotoğrafı, uydu görüntüsü, teknik inceleme sonucu elde edilen bilgi ve belgeler veya yapının yapılış tarihine yönelik çeşitli resmi evraklar vb. bilgi ve belgelerin somut delil olarak kabul edilmesi mümkündür. Bu durumda, öncelikle Bakanlığımız intranet sitesinde yer alan Coğrafi Veri Servis Havuzu (<http://intranet/cografi-veri-servis-havuzu-i-87>) ile Atlas Uygulaması (<http://www.atlas.gov.tr/>) üzerindeki görüntülerden faydalanılması gerekmektedir birlikte, belirtilen uygulamaların yetersiz kalması halinde Google Earth uygulamasının kullanılması da mümkündür.

Ancak, yapının/aykırılığın yapılış tarihine ilişkin incelemelerde özellikle iç mekanlarda ortofoto ve uydu görüntüsünden yararlanılmadığı gözetildiğinde incelemeye konu edilen yapı/bağımsız bölüm için ilgili idaresince düzenlenmiş olan tahsilat makbuzları, çevre temizlik vergisi bildirimleri, online vergi levhası sorgusu, itfaiyece düzenlenen yangın raporu vb. bilgi ve belgelerden yararlanılması mümkün olup, şayet bahse konu belgelerden bir yapının/bağımsız bölümün 31/12/2017 tarihinden önceki ve sonraki kullanım amacı, yüzölçümü vb. bilgileri tespit ediliyorsa ve bu bilgilerden bahse konu yapının/aykırılığın 31/12/2017 tarihinden sonra yapıldığı anlaşılıyorsa söz konusu belgelere istinaden anılan Geçici 16 ncı madde uyarınca işlem tesis edilmesi mümkündür.

Ayrıca, güncelleme yapılmış olan belgelerin bir önceki versiyonları ile yapılan karşılaştırmada ilk versiyonda yapı tek katlı iken ikinci versiyonda yapının iki kata çıkarılmış olması vb. durumlarda, başvuru sahibince aksi ispatlanmadığı sürece Yapı Kayıt Belgesi sorgu sisteminde kayıt altına alınan bu bilgi ve belgelerin, ikinci güncelleme kapsamında beyan edilen aykırılığın 31/12/2017 tarihinden sonra yapıldığına dair somut bir kanıtı olarak değerlendirilmesi mümkündür.

2- Yapı Kayıt Belgesinin 31/12/2017 tarihinden önce ve bu tarihten sonra yapılmış olan aykırılıkları bir arada içermesi halinde yürütülecek iş ve işlemler nelerdir?

Yapı Kayıt Belgesi alınan bir yapıda yapının/aykırılığın yapılış tarihi ile ilgili olarak Valiliğinizce yapılacak incelemeler neticesinde; Yapı Kayıt Belgelerinin 31/12/2017 tarihinden önce ve bu tarihten sonra yapılmış olan imar mevzuatına aykırılıkları bir arada içerdiğinin tespit edilmesi durumunda, bu belgenin geçerli bir belge olarak kabul edilmesi söz konusu olmamakla birlikte, Yapı Kayıt Belgesi başvuru süresi bittiği için hak kaybına sebebiyet verilmemesi bakımından belgenin hemen iptal edilmemesi, bu kapsamda 31/12/2017 tarihinden sonra yapılmış olan aykırılıkların giderilerek belgenin bu duruma göre güncellenmesi için yapı sahibine süre verilmesi ve verilen süre sonunda yapıda 31/12/2017 tarihinden sonra yapılmış olan aykırılıkların giderilerek, Yapı Kayıt Belgesinin bu tarihten önce yapılan kısımlara göre güncellenmesi durumunda, güncellenen belgenin kabul edilmesi mümkün olacaktır.

Buna göre, Valiliğinizce başvuru sahibine yapılan bildirimde istinaden, yapıda 31/12/2017 tarihinden sonra yapılmış olan aykırılıkların yiktırılması durumunda, bahse konu belgenin sadece bu tarihten önceki aykırılıkları içerecek şekilde güncellenmesi işlemleri kapsamında, daha önce beyan edilen yapı alanı azalacağından dolayı para iadesi çıktığı için, Yapı Kayıt Belgesinde sistemsal olarak güncelleme yapılamadığından, bu ve benzer durumlardaki yapı ve Yapı Kayıt Belgelerine yönelik işlemlerde, yine Yapı Kayıt Belgesi iade formunun kullanılması suretiyle yapıya ait güncel bilgilerin bu forma işlenmesi, ancak 31/12/2017 tarihinden sonra yapılmış ancak

daha sonra yıkılmış olan kısımlar için yatırılmış olan bedelin iade işleminin yapılmayacağını ayrıca belirtilmesi ve durumun tutanağa bağlanması uygun olacaktır.

Diğer taraftan, Yapı Kayıt Belgeleri 31/12/2017 tarihinden önce ve sonra yapılmış olan imar mevzuatına aykırılıkları içerdiği için halihazırda iptal edilmiş ise, bahse konu yapılarda 31/12/2017 tarihinden sonra yapılmış olan aykırılıkların yapı sahibince giderilerek yapıların 31/12/2017 tarihinden önceki haline dönüştürülmesi halinde, Valiliğinizin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) incelemesi ve onayına istinaden bu belgelerin aktif hale getirilmesi mümkün olacaktır. Böyle bir durumda yukarıda da belirtildiği üzere 31/12/2017 tarihinden sonra yapılmış olan kısımlar için yatırılmış olan fazla Yapı Kayıt Bedelinin iade edilmesi söz konusu olmayacaktır.

3- Açık otopark, tel örgü, çit, duvar, yürüyüş alanı, oyun alanı, çocuk parkı, kamelya vb. imalatlar için alınan Yapı Kayıt Belgesi geçerli midir?

Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar'ın 5 inci maddesinin (1) fıkrasının (a) bendinin (8) numaralı alt bendinde "*İstinat duvarı, dolgu alanı, havuz, spor sahaları ve benzeri bina niteliğinde olmayan yapılar için 150 TL/m2,*" hükmüne yer verilerek, bina niteliğinde olmayan yapılar için de Yapı Kayıt Belgesi alınabileceği hükme bağlanmıştır. Zikredilen hükümde yer alan bina niteliğinde olmayan yapıların kullanım amacının, söz konusu yapıların ilişkili olduğu binaların kullanım amacına göre belirlenmesi gerekmekte, ayrıca yukarıda da belirtildiği üzere söz konusu bina niteliğinde olmayan yapıların Yapı Kayıt Belgesine konu edilebilmesi için bu yapıların "ruhsata tabi olması" gerekmektedir. Belirtilenler çerçevesinde bina türü yapı bulunmayan alanlarda yapılan açık otopark, tel örgü, çit, duvar, yürüyüş alanı, oyun alanı, çocuk parkı, kamelya vb. imalatlar Yapı Kayıt Belgesine konu edilemeyecek olup, bu imalatlar için alınan Yapı Kayıt Belgelerinin iptal edilmesi gerekmektedir. Ayrıca zikredilen hükümde yer alan "dolgu alanı" ile kastedilen deniz, göl ve akarsularda doldurma ve kurutma suretiyle arazi elde edilmesi olup, bunun dışındaki alanlarda yapılan toprak dolgusu, kaide betonu vb. dolgular için zikredilen hüküm kapsamında Yapı Kayıt Belgesi alınması mümkün değildir.

4- Konteyner, kümes, tekerlekli karavan vb. yapılar için alınan Yapı Kayıt Belgeleri geçerli midir?

3194 sayılı Kanunun 'Tanımlar' başlıklı 5 inci maddesinde, "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." hükmüne yer verilmek suretiyle yapı tanımı yapılmıştır. Diğer taraftan, 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16 ncı maddesinin (1) inci fıkrası hükmüne göre, afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılmış yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Yapı Kayıt Belgesi alınması mümkün olup, bu bağlamda herhangi bir imalatın "ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı" olarak değerlendirilerek Yapı Kayıt Belgesine konu edilebilmesi için öncelikle "ruhsata tabi olması" gerekmektedir. Bu durumda, Yapı Kayıt Belgesine yönelik incelemelerde, hangi imalatın (çadır, karavan, seyyar veya yüzer konteyner, kantar, yakıt tankı, akaryakıt pompası, kümes, vb.) Yapı Kayıt Belgesi alınabilecek bir yapı olarak kabul edilip edilmeyeceği hususunda, zikredilen yapı tanımı ve anılan Geçici 16 ncı maddenin amacının göz önünde bulundurulması suretiyle Valiliğinizce (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) bir değerlendirme yapılması gerekmektedir.

5- Hangi seviyedeki inşaat halindeki yapılar için Yapı Kayıt Belgesi alınabilir?

Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve esasların 6 ncı maddesinin (6) ncı 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 almakta olup, zikredilen hükme göre inşaat halindeki

yapılarda 31/12/2017 tarihi itibari ile bitmiş olan kısımlar için Yapı Kayıt Belgesi alınabilecektir. Zikredilen hükme 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 kiriş 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.

6- Yapı maliki olmayan kişilerce alınan Yapı Kayıt Belgeleri geçerli midir?

3194 sayılı Kanun'un Geçici 16 ncı maddesinin (9) uncu fıkrasında; üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde bulunan yapılar için Yapı Kayıt Belgesi alınamayacağı açıkça hükme bağlanmış olup, zikredilen hüküm ile üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazların malik olmayan kişilerce kullanılarak söz konusu Geçici 16 ncı madde hükümlerinden haksız yere faydalanılmasının önlenmesi amaçlanmıştır. Ancak, Yapı Kayıt Belgesi yapının mülkiyet durumuna yönelik değil, kullanım amacına yönelik bir belge olduğundan ve "malik" adına değil "yapı" için alındığından, taşınmaz malikinin bilgisi dahilinde başka bir kişinin (oğlunun, kızının, komşusunun, herhangi bir tanıdığıнын vb.) e-Devlet şifresi ile Yapı Kayıt Belgesi alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Bu durumda, Yapı Kayıt Belgesinin malikin rızası ve bilgisi dahilinde alınıp alınmadığı hususunun taşınmaz malikine yazılı olarak sorulması, malikten vekaletname istenilmesi veya benzeri belgelerle açıklığa kavuşturulması mümkün olup, bu bağlamda, söz konusu durumu gösteren belgenin Yapı Kayıt Belgesinin edinilme tarihinden sonra olması sorun teşkil etmeyecektir. Yine, bu kapsamda, taşınmazın tapu kayıtlarında asıl malik olarak görülen kişi tarafından noter onaylı satış sözleşmesi ile satış yapılması halinde, söz konusu satış tapu kayıtlarına işlenirse dahi, satan kişinin itirazı yok ise satın alan kişinin mağdur olmaması adına bu kişi tarafından alınan Yapı Kayıt Belgesi geçerli kabul edilecektir. Ancak, yapı maliklerinin bilgisi dışında üçüncü bir kişi tarafından alınan ve taşınmazın malikleri tarafından şikayete konu edilen Yapı Kayıt Belgelerinin, Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar'ın 8 inci maddesinin (2) nci fıkrası uyarınca iptal edilmesi gerekmektedir.

7- Mülkiyeti üçüncü kişilere ait taşınmazlara tecavüzlü olan yapılar için alınan Yapı Kayıt Belgesi geçerli midir?

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 hükme 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.

8- Ortak alanlarda, elbirliği ve paylı mülkiyetlerde alınan Yapı Kayıt Belgeleri geçerli midir?

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 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. Yine, belirtilenler çerçevesinde, elbirliği ve paylı mülkiyette taşınmaz üzerinde bütün hissedarlar mülkiyet hakkına sahip olduğundan, bu taşınmazlar üzerinde hissedarlardan herhangi birisi tarafından yapı yapılması halinde bu kişinin de üçüncü kişi olarak değerlendirilmesi söz konusu değildir. Buna göre binaların ortak alanlarında ve el birliği ve paylı mülkiyetlerde 31/12/2017 tarihinden önce ruhsatsız ve ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan yapılar/aykırılıklar için yapıyı/aykırılığı yapan malik/hissedar tarafından diğer maliklerin/hissedarların muvafakatı aranmaksızın, Yapı Kayıt Belgesi alınmasının mümkün olduğu değerlendirilmekte olup, 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.

9- Özel Kanuna tabi alanlarda alınan Yapı Kayıt Belgeleri geçerli midir?

Bilindiği üzere, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16 ncı maddesinin (9) uncu ve (11) inci 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. Bu çerçevede, Özel Kanunlara (Kıyı, Orman, Mera, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, Doğal Sit, Arkeolojik Sit, Kentsel Sit, Askeri Güvenlik Alanı vs.) 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 ncı madde hükmünden faydalanılması mümkündür. Belirtilen sebeple, söz konusu alanlarda Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar çerçevesinde usulüne uygun alındığı tespit edilen Yapı Kayıt Belgelerinin iptali söz konusu olmayacaktır.

Ancak, söz konusu Geçici 16 ncı maddenin (4) üncü fıkrasında açıkça belirtildiği üzere, Yapı Kayıt Belgesi alınan yapılarla ilgili olarak sadece 3194 sayılı Kanun ile 2960 sayılı Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilecek olup, belirtilen Kanunlar dışında herhangi başka bir Kanun (mesela 775 sayılı Kanun veya Mera Kanunu) uyarınca verilmiş yıkım kararı veya para cezası var ise, Yapı Kayıt Belgesi bahse konu cezaların veya kararların iptalini sağlamayacaktır. Yani, Özel Kanunlar (Orman Kanunu, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, Kıyı Kanunu, Mera Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu gibi) kapsamında kalan yapılar için Yapı Kayıt Belgesi alınarak Geçici 16 ncı madde hükmünden faydalanılması mümkün olmakla birlikte, Özel Kanuna tabi alanlarda bulunan yapılar hakkında bu Özel Kanunlar veya 3194 ve 2960 sayılı Kanunlar dışındaki diğer Kanunlar uyarınca veya herhangi bir Mahkemece verilmiş yıkım kararı veya para cezası var ise alınan Yapı Kayıt Belgesi bu kararların uygulanmasına engel teşkil etmeyecektir. Yine bu bağlamda söz konusu kararların uygulanabilmesi için Yapı Kayıt Belgesinin iptal edilmesine gerek olmayacaktır.

Diğer taraftan şu husus da belirtilmelidir ki, söz konusu Özel Kanunlarda yıkım ve para cezası verilmesi konusunda 3194 sayılı Kanun hükümlerine göre işlem yapılacağı belirtiliyor ise, Yapı Kayıt Belgesi alınan yapılar hakkında 3194 sayılı Kanuna göre yıkım kararı ve para cezası verilmesi yönünde işlem yapılamayacağından, ceza hükümleri bakımından 3194 sayılı Kanuna atıf yapan Özel Kanun hükümlerine göre de Yapı Kayıt Belgesi alınan yapılar hakkında yıkım kararı alınamayacak ve para cezası verilemeyecektir.

10- Özel Kanuna tabi alanlarda alınan Yapı Kayıt Belgesine istinaden cins değişikliği ve kat mülkiyeti işlemleri yapılabilir mi?

Bilindiği üzere, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16 ncı maddesinin (5) inci fıkrasında *"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 edilebileceği"* hükme bağlanmış olup, zikredilen hüküm uyarınca, Yapı Kayıt Belgesine istinaden tapuda yapılacak işlemlerin Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar'ın 6 ncı maddesinin (4) üncü fıkrası hükmü ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 06/07/2018 tarihli ve 1787 (2018/8) sayılı Genelgesi hükümleri çerçevesinde yürütülmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda, Özel Kanunlara (Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, Kıyı Kanunu, Mera Kanunu, Orman Kanunu gibi) tabi alanlarda bulunan ve Yapı Kayıt Belgesi alınan taşınmazlara ilişkin tapuda cins değişikliği ve/veya kat mülkiyeti tesisi yapılabilmesi için taşınmazın tabi olduğu Özel Kanunda cins değişikliği ve kat mülkiyeti işlemlerine izin veriliyor olması ve bu Özel Kanunda tapuda işlem yapılmasına engel teşkil edecek bir hükmün bulunmaması gerekmektedir. Aksi takdirde söz konusu taşınmazlarla ilgili olarak tapuda işlem yapılması mümkün olmayacaktır.

11- Hazine ve Belediye mülkiyetindeki taşınmazlarda bulunan yapılar için kiracı konumundaki kişilerce alınan Yapı Kayıt Belgeleri geçerli midir?

3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16 ncı maddesinin 7 nci fıkrası uyarınca Hazineye ait taşınmazlar ve 8 nci fıkrası uyarınca da mülkiyeti Belediyeye ait olan taşınmazlar üzerinde 31/12/2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapı inşa edenler bu yapıları için Yapı Kayıt Belgesi alabilecektir. Yani, yapı sahipleri, Hazineye veya belediyeye ait taşınmazlar üzerinde bulunan ve ancak kendilerine ait olan yapılar için Yapı Kayıt Belgesi alabileceklerdir. Mülkiyeti Hazineye veya Belediyeye ait olan taşınmazlar üzerinde bulunan ve yine mülkiyeti Hazineye veya Belediyeye ait olan yapılar için ise yapı sahibi olmayan kişiler tarafından ve bu arada kiracılar tarafından Yapı Kayıt Belgesi alınarak Geçici 16 ncı madde hükümlerinden faydalanılması mümkün değildir.

12- Hazine taşınmazında bulunan yapılar için alınan Yapı Kayıt Belgelerinde mülkiyet durumu nasıl tespit edilecek?

Bilindiği üzere yapı sahipleri Hazineye veya belediyeye ait taşınmazlar üzerinde bulunan ve ancak kendilerine ait olan yapılar için Yapı Kayıt Belgesi alabileceklerdir. Bu sebeple Hazine mülkiyetindeki taşınmazlarda bulunan yapılar için alınan Yapı Kayıt Belgelerine yönelik olarak Valiliklerce (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) yapılacak incelemede, Yapı Kayıt Belgesi alan başvuru sahiplerinden, yapıların kendisine ait olduğunu gösteren bilgi ve belgelerin istenilmesi ve gerekiyorsa ilgili kurumlardan bilgi ve belge talep edilmesi suretiyle yapının mülkiyet durumunun araştırılması ve buna göre işlem yapılması uygun olacaktır.

Diğer taraftan, 3194 sayılı Kanun'un Geçici 16 ncı maddesinin (3) üncü fıkrasında, *"Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yöneliktir"* hükmü yer almakta olup, zikredilen hükme göre Yapı Kayıt Belgesi malik/yapı sahibi adına değil imar mevzuatına aykırılığı bulunan "yapı" için düzenlenmektedir. Bu bağlamda, ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması amacıyla "yapı" için düzenlenen Yapı Kayıt Belgesi, yapının mülkiyetinin kime ait olduğunu gösteren bir belge olmayıp, yapının kullanımına müsaade eden bir belge niteliğindedir. Bu bağlamda Hazineye ait taşınmazlar üzerindeki yapıların mülkiyet durumuna yönelik yapılan inceleme neticesinde, yapının kime ait olduğunun belirlenemediği durumlarda, Yapı Kayıt Belgesinin, yapının mülkiyetinin kime ait olduğunu ispatlayan bir belge olmadığı da gözetildiğinde mükerrer olsa dahi mevcut Yapı Kayıt Belgeleri ile ilgili herhangi bir işlem yapılmaması, bu çerçevede, Yapı Kayıt Belgesi alan kişinin yapı sahibi olup olmadığı hususunun; Hazineye ait taşınmazların Yapı Kayıt Belgesi sahiplerine satışına ilişkin usul ve esasların belirlendiği,

26/12/2019 tarih ve 30990 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 396 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği kapsamında değerlendirilmesi uygun olacaktır.

13- Sosyal donatı, yol, yeşil alan, tescil harici alan vb. yerlerde bulunan yapılar için Yapı Kayıt Belgesi alınması mümkün müdür?

3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16 ncı maddesinin (9) uncu fıkrası hükmüne göre; Hazineye ait olup, sosyal donatı için herhangi bir idareye tahsis edilmiş taşınmazlar üzerindeki yapılar hariç olmak üzere, gerek fiilen ve gerekse imar planında yeşil alan, yeşil bant, yol, park vb. kullanımlara ayrılmış taşınmazlar üzerinde kalan yapılar ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki tescil harici alanlarda kalan yapılar için Yapı Kayıt Belgesi alınabilecek ve Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların mevcut haliyle kullanılması söz konusu olacaktır. Zikredilen hüküm çerçevesinde "sosyal donatı" alanlarından sadece Hazineye ait olup, bu maksatla tahsis edilmiş taşınmazlar üzerindeki yapılar için Yapı Kayıt Belgesi alınamayacaktır. Yani "sosyal donatı" için ayrılan taşınmaz Hazinece bu maksatla tahsis edilen bir taşınmaz değil ise sosyal donatı alanlarında bulunan yapılar için Yapı Kayıt Belgesi alınabilecektir.

Ancak, söz konusu Geçici 16 ncı maddenin (4) üncü fıkrası hükmüne göre, Yapı Kayıt Belgesi alınan yapılarla ilgili olarak sadece 3194 sayılı Kanun ile 2960 sayılı Kanun'a göre alınan yıkım kararları ile tahsil edilmemiş para cezaları iptal edilecek olup, belirtilen Kanunlar dışındaki diğer kanunlar uyarınca (mesela 775 sayılı Gecekondu Kanunu) veya herhangi bir Mahkemece verilmiş bir yıkım kararı veya para cezası var ise alınan Yapı Kayıt Belgesi bu kararların uygulanmasına engel teşkil etmeyecektir. Böyle bir durumda söz konusu kararların uygulanması için Yapı Kayıt Belgesinin iptal edilmesine gerek olmayacaktır.

Yine, imar planlarına göre sosyal donatı alanlarında (yolda, parkta vb.) kalan yapılar için Yapı Kayıt Belgesi alınmış olması, bu yapıların ilgili idaresince imar planındaki kullanım kararına göre uygulama yapılması safhasında (yol açılması, park yapılması vb.) yıktırılmasına engel teşkil etmeyecektir. Yani, söz konusu alanlarda kalan Yapı Kayıt Belgesi alınmış yapı imar planı kararlarına göre uygulama yapılması kapsamında ilgili idaresince yıkım kararı alınarak yıktırılabilir.

14- İrtifak hakkı kurulmuş olan hazine mülkiyetindeki taşınmazlarda Yapı Kayıt Belgesi alınması mümkün müdür?

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 826 ve devam maddelerinde düzenlenmiş olan "üst hakkı" en az otuz yıl için kurulmuş ise "sürekli nitelikte" kabul edilmekte ve tapu kütüğüne kaydedilmekte olup, böylece bu irtifak hakkı, üçüncü kişilere karşı da ileri sürülebilen bir hak niteliği taşımaktadır. Yani, tapu kütüğüne kaydedilen "üst hakkı", sahibine mülkiyet hakkına benzer bir hak tanımaktadır. Belirtilen sebeple, belli bir kişi lehine 30 yıldan fazla süre ile irtifak hakkı tanınan Hazineye ait taşınmazlar üzerinde üçüncü kişiler tarafından yapılan yapıların irtifak hakkının (üst hakkının) özüne zarar vereceği ve ayrıca, üst hakkı tesis edilerek 4706 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmiş olan bu taşınmazın Yapı Kayıt Belgesi alanlara satışının mümkün olmayacağı gözetildiğinde, bu durumdaki taşınmazlar üzerindeki yapılar için üst hakkı sahibi dışındaki üçüncü kişilerce Yapı Kayıt Belgesi alınamayacağı değerlendirilmektedir.

15- Kentsel dönüşüm uygulaması yapılan alanlardaki yapılar için alınan Yapı Kayıt Belgeleri geçerli midir?

3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16 ncı maddesinin (10) uncu fıkrasında "Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir..." hükmü yer almakta olup, zikredilen hükme göre kentsel dönüşüm uygulaması yapılan alanlarda (6306 sayılı Kanuna göre riskli alan, rezerv yapı alanı veya 5393 sayılı Belediye Kanununa göre kentsel dönüşüm ve gelişim alanı vb.) kalan ruhsatsız ve ruhsat eklerine aykırı yapılar için alınmış

olan Yapı Kayıt Belgeleri, söz konusu alanlardaki yapıların kentsel dönüşüm uygulaması kapsamında yıktırılmasına, yani kentsel dönüşüm yapılmasına engel teşkil etmeyecektir. Ayrıca, Yapı Kayıt Belgesinin, yapının kentsel dönüşüm alanında kalması gerekçesiyle iptali ve belge bedelinin iade edilmesi mümkün olmayacaktır.

Yine, kentsel dönüşüm alanlarındaki Yapı Kayıt Belgesi alınan yapılar, Hazineye veya belediyeye ait taşınmazlar üzerinde ise Hazine ve belediyeye ait taşınmazlar dönüşüm uygulaması çerçevesinde değerlendirileceğinden, dönüşüm uygulamasını yürüten idare uygun görmüyor ise, bu taşınmazların doğrudan Yapı Kayıt Belgesi alanlara satılması mecburiyeti söz konusu olmayacaktır. Ancak, dönüşüm uygulamasını yürüten idare taşınmazın Yapı Kayıt Belgesini alan yapı sahibine satılması yönünde karar alıp satış yapabilecektir.

Diğer taraftan, kentsel dönüşüm uygulaması yürütülen bir alanda kalan herhangi bir yapı için 3194 sayılı Kanun ve 2960 sayılı Kanun uyarınca verilmiş bir idari para cezası söz konusu ise, yapı kentsel dönüşüm uygulaması çerçevesinde yıktırılmadan önce Yapı Kayıt Belgesi alınmak suretiyle yapı hakkındaki idari para cezasının iptali sağlanabilecek ve yine Kanun uyarınca söz konusu yapılara kentsel dönüşüm kapsamında yapılar yıktırılıncaya kadar geçici olarak elektrik, su ve doğalgaz bağlatılabilecektir.

Ayrıca, kentsel dönüşüm uygulaması yapılan bir alanda kalan yapı için Yapı Kayıt Belgesi alınmasından sonra yapının, kentsel dönüşüm uygulaması çerçevesinde yıktırılacağını bilerek, 3194 sayılı Kanununun Geçici 16 ncı maddenin (5) nci fıkrasında yer alan, "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." hükmünde belirtilen şartlar çerçevesinde, yapı maliklerince talep edilmesi halinde, tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti işlemleri yapılabilecektir.

16- Sadece kullanım amacı değişikliğine istinaden alınan Yapı Kayıt Belgeleri geçerli kabul edilecek mi?

Bilindiği üzere, 3194 sayılı Kanun'un Geçici 16 ncı maddesi kapsamında Yapı Kayıt Belgesi 31/12/2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılmış olan yapılar/aykırılıklar için alınabilmekte olup, buradaki "ruhsat ve eklerine aykırılık" ifadesinden kasıt yapıda yapılan fiili uygulamalardır. Bu bağlamda, herhangi bir yapıda kullanım amacı değişikliği için 31/12/2017 tarihinden önce inşai bir faaliyete dayalı olarak aykırılık yapılmış olması halinde, anılan Geçici 16 ncı madde kapsamında bahse konu yapı/aykırılık için yeni kullanım amacına yönelik Yapı Kayıt Belgesi alınması mümkündür. Bu çerçevede, herhangi bir yapıda 31/12/2017 tarihinden önce kullanım amacı değişikliğine istinaden ruhsat ve eklerine aykırı bir uygulama yapılmadığı halde, İmar Barışı kapsamında sadece kullanım amacı değişikliği yapmak için Yapı Kayıt Belgesi alınması söz konusu olmayacağı gibi, yapının kullanım amacında değişiklik yapmak için 31/12/2017 tarihinden sonra ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan uygulamalar için de Yapı Kayıt Belgesi alınarak anılan Geçici 16 ncı madde hükmünden faydalanılması mümkün değildir.

17- Hazine ve belediye mülkiyetindeki taşınmazlarda beyan edilecek arsa alanı nasıl hesaplanacak?

Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasların 5 inci maddesinin (1) inci fıkrasının (a) bendinde yapılan değişiklik ile arsa emlak vergi değeri hesaplanırken Hazineye ve belediyelere ait taşınmazlar üzerinde inşa edilmiş yapılar için yapının oturum alanına karşılık gelen arsa payı üzerinden hesaplama yapılacağı hüküm altına alınmıştır. Yani, Yapı Kayıt Belgesinde arsa alanı kısmına yapının oturum alanına tekabül eden yüzölçümün girilmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda Hazine ve belediye taşınmazlarında beyan edilecek arsa alanına ilişkin olarak anılan Tebliğde 20/09/2018 tarihinde yapılan söz konusu değişiklikte, "herhangi bir mevzuatta yapılan değişikliklerin, geçici madde ile özel bir düzenleme yapılmamış ise, değişik mevzuat

hükümlerinin yürürlüğe girdiği tarihten sonraki işlemler hakkında uygulanması" hükmü esas olmakla birlikte, Hazine ve belediye taşınmazlarının satışa konu edilmesi ve bu kapsamda yüzölçümü özel mülkiyete konu parsellere göre daha büyük olan bu taşınmazların ne kadarının satılacağına ilgili idarece karar verilecek olması sebebiyle Yapı Kayıt Belgesi alan vatandaşlar açısından hak kaybına sebebiyet verilmemesi için, değişiklik tarihinden önce alınan Yapı Kayıt Belgeleri için arsa alanının fazla girilmesi neticesinde ödenen fazla tutarın iadesi mümkündür. Bu durumda fazla ödenen yapı kayıt bedeli iadeleri ile ilgili olarak tüm Valiliklere (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) gönderilen 07/09/2018 tarihli ve E.154845 sayılı yazı çerçevesinde işlem yapılması gerekmektedir.

18- Alışveriş kompleksi, hastane, otel, fabrika vb. yapılar için alınan Yapı Kayıt Belgesinde beyan edilen aykırılık alanı nasıl hesaplanacak?

Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar'ın 5 inci maddesinin (2) nci fıkrasının (c) bendinde *"Yapı kullanma iznine göre tek bağımsız bölüm olarak kullanılan; alışveriş kompleksi, hastane, otel, fabrika, imalathane ve benzeri yapılardaki aykırılıklarda, yapı yaklaşık maliyet bedeli aykırılıktan dolayı meydana gelen alan üzerinden hesap edilir. Yapılan aykırılık neticesinde herhangi bir alan kazanılmamış ise veya kazanılan alan 1000 m2 ve/veya bu miktarın altında ise yapı yaklaşık maliyet bedeli 1000 m2'den hesap edilir."* hükmü yer almakta olup; zikredilen hükümdeki "kazanılan alan" ifadesiyle kastedilen yapı kullanma izni olan bahse konu tek bağımsız bölümlü yapılarda, sadece yapıya bitişik olarak yapılan eklentiler değil, bunun yanı sıra bina içinde fonksiyon değişikliği yapılmak suretiyle elde edilen alanlar ile duvarların yerlerinin değiştirilmesi suretiyle bina içindeki mekanların birleştirilmesi, ayrılması vb. şekilde yapılan aykırılıklardan etkilenen alanlardır. Yine zikredilen hükümde *"Yapılan aykırılık neticesinde herhangi bir alan kazanılmamış ise..."* denilmek suretiyle yapıdaki pencere, kapı boşluğu açma, cephe değiştirme vb. aykırılıklar kastedilmiştir.

Bu kapsamda yapı kullanma iznine göre tek bağımsız bölüm olarak kullanılan okul, hastane, otel, imalathane vb. yapılarda yapı kullanma izin belgesi var ise; fonksiyon değişikliği içeren aykırılıklar da dahil olmak üzere bina içinde veya binaya bitişik olarak yapılan aykırılıklardan dolayı meydana gelen toplam alan üzerinden işlem yapılması, ancak bu alan 1000 m2 den az ise 1000 m2 üzerinden Yapı Kayıt Belgesi alınması gerekmektedir. Diğer taraftan aynı parselde yapıdan bağımsız olarak yapılan yapılar/aykırılıklar için de ayrı bir Yapı Kayıt Belgesi alınması gerekmektedir. Belirtilenler çerçevesinde yapıda bina içinde yapılan fonksiyon değişikliğinden dolayı alan kazanılmadığı düşüncesi ile bu alan için 1000 m2 üzerinden işlem yapılması mümkün değildir.

Diğer taraftan, bilindiği üzere, Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar'ın 5 inci maddesinin (2) nci fıkrasının (c) bendi hükmü, 20.09.2018 tarihli ve 30541 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan değişiklikler kapsamında anılan Tebliğe eklenmiştir. Bu durumda, herhangi bir mevzuatta yapılan değişikliklerin, geçici madde ile özel bir düzenleme yapılmamış ise, değişik mevzuat hükümlerinin yürürlüğe girdiği tarihten sonraki işlemler hakkında uygulanması esas olduğundan ve Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar'ın 5 nci maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendinde, yapılan değişiklik ile ilgili de geçici madde ile özel bir düzenleme yapılmadığından, söz konusu hüküm uyarınca Valiliğinize (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) yapılan iade taleplerinde, Yapı Kayıt Belgesi başvuru onay tarihinin dikkate alınması (başvuru onay tarihi söz konusu değişiklikten önce olan belgelerde iade işlemi yapılmaması) ve buna göre işlem yapılması uygun olacaktır.

19- Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunan yapılarda dubleks, depolu dükkan vb. tek tapuya bağlı bağımsız bölümlerin ayrılması kapsamında alınan Yapı Kayıt Belgeleri incelenirken dikkat edilecek hususlar nelerdir?

Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar'ın 4 üncü maddesinin (5) inci fıkrasında *"Yapı Kayıt Belgesi; yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılarda yapının tamamı için yapı kullanma izni bulunan yapılarda ise ruhsat ve eklerine aykırılık hangi bağımsız bölümde/bölmelerde yapılmış ise o bağımsız bölümler için ayrı ayrı veya yapının tamamı tek bir malike ait ise ve aykırılık bütün bağımsız bölümlerde yapılmış ise yapının tamamı için düzenlenir."* hükmü yer almaktadır. Buna göre, yapı kullanma izin belgesi bulunan bir yapıda tek tapuya bağlı bağımsız bölümlerin ayrılmasına yönelik aykırılıklarda (dubleks yapı, depolu dükkan vb.) bağımsız bölüm kısmında her iki bağımsız bölüm numarasının belirtilmesi, yapı alanını kısmında ayrılması düşünülen bağımsız bölümlerin toplam alanının beyan edilmesi ve açıklamalar kısmında aykırılığın detayına dair açıklama yapılması suretiyle iki bağımsız bölüm için tek bir Yapı Kayıt Belgesi alınması gerekmekte olup, böyle bir durumda numarataj verilmesi, cins değişikliği ve kat mülkiyetine geçiş gibi iş ve işlemlerin de bu Yapı Kayıt Belgesine istinaden yürütülmesi gerekmektedir.

20- Yapı Kayıt Belgesi alındıktan sonra yapılabilecek imalatlar nelerdir?

31/12/2017 tarihinden önce tamamlanmış yapılar ile ilgili olarak Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasların 6 ncı maddesinin (7) nci fıkrasında *"Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda ruhsat alınmaksızın yapılabilecek basit onarım ve tadilatlar yapılabilir."* hükmü yer almakta olup, inşaat halinde olmayan, yani bitmiş kullanılmakta olan bir yapı için Yapı Kayıt Belgesi alındıktan sonra, yapıda ruhsat alınmaksızın basit onarım ve tadilatlar yapılabilecektir. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin, (1) inci fıkrasının, (i) bendinde, *"Basit tamir ve tadil: Yapılarda esaslı tadilat kapsamında olmayan, taşıyıcı sistemi, bağımsız bölümün dış cephesini, ıslak hacimlerin yerini ve sayısını değiştirmeyen; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı onarımı ve kiremit aktarılması gibi her türlü tamir ve tadil işlemlerini ifade eder."* şeklinde tanımlanmış olup, halihazırda kullanılmakta olan bir yapı için Yapı Kayıt Belgesi alındıktan sonra bu çerçevede tadilat yapılabilecektir.

Yani, Yapı Kayıt Belgesi alınan yapılarda, basit tadilat sınırını aşacak nitelikte inşai faaliyette (taşıyıcı sisteme müdahale edilmesi, ilave kat yapılması, çatı katının yükseltilmesi vb.) bulunulamayacaktır. Bu kapsamda, 31/12/2017 tarihinden önce yapılan yapılar/aykırılıklar için Yapı Kayıt Belgesi alındıktan sonra, "basit onarım ve tadilat" sınırını aşacak şekilde bir uygulama yapılmış ise, 31/12/2017 tarihinden önceki aykırılıklar için alınmış olan Yapı Kayıt Belgesi güncellenmediği sürece geçerliliğini koruyacaktır. Zira İmar Barışı kapsamında 31/12/2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılmış olan yapılar/aykırılıklar için alınmış olan Yapı Kayıt Belgesi, imar mevzuatına aykırı olmasına rağmen yapının bu tarihten önceki "mevcut hali" ile kullanılması neticesini doğurmaktadır. Ancak, böyle bir durumda yani yapıda "basit onarım ve tadilat" sınırını aşacak şekilde tadilat yapılması halinde 3194 sayılı Kanun'un 32. ve 42. maddelerine göre işlem yapılmak üzere ilgili belediyesine bildirimde bulunulması uygun olacaktır. Diğer taraftan, yapıda "basit onarım ve tadilat" sınırını aşacak şekilde tadilat yapılarak Yapı Kayıt Belgesinin, yapının son haline göre güncellenmesi durumunda ise belge geçerliliğini yitirecek olup, böyle bir durumda söz konusu imalatlar ortadan kaldırılmazsa bu belgenin iptal edilmesi gerekmektedir.

21- Valiliklerce tesis edilmiş olan Yapı Kayıt Belgesi iptal işlemlerine karşı belge sahibince itirazda bulunulması halinde ne yapılacaktır?

Valiliğinizce (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) yapılan incelemeler neticesinde usulsüz olarak alındığı tespit edilen Yapı Kayıt Belgeleri hakkında Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik'in 8 inci maddesinin (2) nci fıkrası uyarınca işlem yapılarak bu belgenin iptal edilmesinden sonra, söz konusu belgenin iptal kararına karşı yapılan itirazlar kapsamında şayet Valiliğinize iptal gerekçesini çürütecek nitelikte (mesela yapının/aykırılığın

31/12/2017 tarihinden önce yapıldığını gösteren) ek somut bilgi ve belge sunulmuş ise, konunun bu bilgi ve belgeler çerçevesinde Valiliğinizce yeniden değerlendirilmesi uygun olacaktır. Bu kapsamda, Yapı Kayıt Belgesi iptal işleminin hatalı yapıldığı tespit edilir ise söz konusu belgelerin sistem üzerinden aktif edilmek üzere Bakanlığımıza bildirilmesi gerekmektedir.

22- İptal edilen Yapı Kayıt Belgesine istinaden tamamlanmış olan tapu işlemleri de iptal edilecek midir?

3194 sayılı Kanun' un Geçici 16 ncı maddesi kapsamında usulsüz olarak alındığı tespit edilen Yapı Kayıt Belgelerinin iptal edilmesinden sonra bu belgelere istinaden yapılan herhangi bir işlem var ise bunların da geri alınması için durumun ilgili kurum ve kuruluşlara bildirilmesi gerekmektedir. Ancak, alınan Yapı Kayıt Belgesine istinaden tapuda işlem yapılmış ve hatta tapudaki tescil işleminden sonra yapıların başkalarına devri konusunda yeni işlemler tesis edilmiş ise, Yapı Kayıt Belgesinin iptali yönünde idarece yapılan işlem, tapudaki bu işlemlerin de doğrudan iptali neticesini doğurmayacaktır. Zira tapuda işlem yapılmasına ilişkin mevzuata göre, tapu sicilindeki kayıtların terkinin, tescil işleminin taraflarının muvafakatı veya konuya ilişkin yargı kararlarına istinaden yapılabilir. Belirtilen sebeple, Yapı Kayıt Belgesi iptal edildiğinde tapudaki işlemlerin de iptali için tapu müdürlüğüne bildirimde bulunulması ve tapudaki işlemlerin iptalinin nasıl yapılacağı hususunun tapu müdürlüğüne değerlendirilmesi uygun olacaktır.

23- Yapı Kayıt Belgelerinde tespit edilen hatalar nasıl düzeltilecektir?

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.

Diğer taraftan, Yapı Kayıt Belgelerinde adres bilgilerinin güncellenmesi kapsamında; <https://imarbarisrapor.csb.gov.tr> uygulamasına "Güncelleme İzni Ver" butonu eklenmiş olup, buna göre, Valiliğinize yapılan Yapı Kayıt Belgesi güncelleme taleplerine ilişkin olarak, Bakanlığımızca tüm Valiliklere (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) gönderilen 07/11/2019 tarihli ve 260851 sayılı yazı kapsamında Valiliğinizce gerekli incelemelerin yapılması suretiyle, uygun görülen güncelleme taleplerine yine Valiliğinizce sistem üzerinden onay verilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda, belediyelerin encümen kararları ile mahalle ve sokak adlarının değiştirilmesi durumunda, 07/11/2019 tarihli ve 260851 sayılı yazımız kapsamında Valiliğinizce (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) gerekli incelemelerin yapılması suretiyle, uygun görülen güncelleme işlemleri yapılabilecektir. Bu durumda verilen onaya istinaden gerekli güncellemeler başvuru sahibince yapılacaktır. Ancak, şu husus da belirtilmelidir ki; Yapı Kayıt Belgesi alınan yapının adresini tamamen değiştirecek ve bu bağlamda sanki başka bir yapıya Yapı Kayıt Belgesi alınmış gibi netice doğuracak nitelikteki değişikliklere izin verilmemesi gerekmektedir.

24- İfraz ve tevhid vb. işlemler sonucu ada ve parsel numaralarının değişmesi halinde güncelleme taleplerine izin verilecek mi?

Yapı Kayıt Belgesi alındıktan sonra yapılan ifraz ve tevhid işlemleri neticesinde ada ve parsel numaralarının değişmesi durumunda Yapı Kayıt Belgesinin ada ve parsel numaralarında güncelleme işlemi yapılabilecektir. Ancak ifraz ve tevhid neticesinde taşınmaz alanın azalması/artması nedeniyle taşınmaz alanında bir güncelleme yapılmayacak, bu bağlamda yapı kayıt bedelinin iadesi veya eksik yapı kayıt bedelinin ödenmesi gibi bir durum da söz konusu olmayacaktır. Yine, ifraz ve tevhid işlemleri Yapı Kayıt Belgesi alınmadan önce yapılmış ise, Yapı Kayıt Belgesi zaten bu duruma göre alınması gerektiğinden, sehven bahse konu parselin tevhid veya ifraz edilmiş halinden önceki numarası ve yüzölçümü göz önünde bulundurularak alınmış olan Yapı Kayıt Belgelerinin mevcut duruma göre güncellenmesi ve bu kapsamda eksik bedel ödemesi veya bedel iadesi yapılabilecektir.

25- Tapu işlemleri tamamlanmış olan Yapı Kayıt Belgelerinde hata tespit edilmesi halinde düzeltme işlemi nasıl yapılacaktır?

Yapı Kayıt Belgesine istinaden tapu işlemlerinin başlatıldıktan sonra söz konusu başvuru sistemde “Ödeme Bekleniyor (Tapu)” durumunda iken, yani ödenmesi gereken bedel ödenmeden evvel Yapı Kayıt Belgesinde hata yapıldığının tespit edilmesi halinde, ilgili tapu müdürlüğünce söz konusu işlem iptal edilerek, Yapı Kayıt Belgesinin aktif hale getirilmesi suretiyle güncelleme yapılabilecektir. Ancak, tapu işlemleri kapsamında ödenmesi gereken tutarın (ikinci kez ödenen yapı kayıt bedeli) ödenmesinden sonra veya tapu işlemlerinin tamamlanmış (cins değişikliği yapılması, kat mülkiyetine geçilmesi vb.) olması halinde, Yapı Kayıt Belgesindeki hatalı bilgilerin güncelleme yapılarak düzeltilmesi halihazırda sistemsel olarak mümkün olmayıp konuyla ilgili yazılım çalışmaları devam etmektedir.

Diğer taraftan, tapu işlemleri tamamlanmış olan Yapı Kayıt Belgelerindeki ek ödeme veya bedel iadesi gerektiren hataların konuya ilişkin çalışmalar tamamlandıktan sonra düzeltilmesi için kayıt altına alınması ve tapu müdürlüğünde yapılan işlem sonrası işlem dayanağı Yapı Kayıt Belgesinin hatalı olduğuna ilişkin taşınmazın/bağımsız bölümlerin kaydının beyanlar hanesine uyarıcı nitelikte belirtme yapılması için ilgili Tapu Müdürlüğüne bildirimde bulunulması uygun olacaktır.

26- Güncelleme veya tapu işlemleri kapsamında yapılacak olan yapı kayıt bedeli ödemelerinde sorun yaşanması halinde nasıl bir yol izlenmelidir?

3194 sayılı Kanun'un Geçici 16 ncı maddesi uyarınca yürütülen iş ve işlemler kapsamında Yapı Kayıt Belgesi sisteminde yapılan çalışmalar nedeniyle sistem dönemsel olarak güncellemelere ve diğer iş ve işlemlere kapatılmakta ise de bir kaç gün içinde açılmaktadır. Belirtilen sebeple, bu dönemlerde Yapı Kayıt Belgesinin güncellenmesi, tapu işlemleri kapsamındaki bedelin yatırılması vb. işlemlerde bir kaç gün beklenerek bahse konu işlemin yeniden denemesi uygun olacaktır. Bu kapsamda Valiliğinize yapılan şikayetlerde, işleme konu Yapı Kayıt Belgesinin, Valiliğinizce (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) yapı kayıt sisteminden kontrol edilmesi, buna göre yapılacak tapu işlemleri kapsamında tahakkuk eden yapı kayıt bedeli için “ödeme bekleniyor” safhasında olduğu tespit edilirse işleme devam edilebileceğinin, bu kapsamda ödeme için öncelikle Mal Müdürlüklerine akabinde PTT, Halk Bankası, Ziraat Bankası ve Vakıflar Bankasına başvurulması yönünde yönlendirme yapılması, ancak yine ödeme yapılamazsa Yapı Kayıt Belgesine istinaden başlatılmış olan tapu işlemlerinin ilgili tapu müdürlüğünce iptal edilerek yeniden başlatılmasının sağlanması suretiyle sistemsel olarak yaşanan söz konusu problemin giderilmesi mümkün olup, bu işlemlere rağmen sorun çözülemiyorsa başvuru sahibine ve ilgili kurumlara bu aşamada Bakanlığımızca yapılacak herhangi bir iş ve işlem bulunmadığının ve sorunun ilgili kurumlarca çözülmesi gerektiğinin bildirilmesi uygun olacaktır.

Ayrıca şu husus da belirtilmelidir ki;Yapı Kayıt Belgesi alındıktan sonra tapuda yaptırılacak cins değişikliği ve kat mülkiyeti işlemleri için meri mevzuatta herhangi bir süre sınırı bulunmamaktadır.

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.

28- Fazla yapı kayıt bedeli ödendiği için iade işlemi yapılan Yapı Kayıt Belgesine istinaden Tapu Müdürlüğüne başvurulması sonucu tapu sisteminde iade işlemi yapılmadan önceki tutarın görünmesinden dolayı fazla ödenen tapu bedeli iadesi yapılacak mı?

3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16 ncı maddesi uyarınca Yapı Kayıt Belgesi alındıktan sonra, hatalı beyan sebebi ile ödenmiş olan fazla bedelin iadesi işlemlerinde, mevcut Yapı Kayıt Belgesi güncellenmemekte, bu sebeple iade işlemleri kapsamında düzenlenen Yapı Kayıt Belgesi Bedeli İade Formu mevcut Yapı Kayıt Belgesinin ayrılmaz parçası olarak kabul edilmektedir. Bu bağlamda, tapu sisteminde de yapı kayıt bedeli ile ilgili bir güncelleme olmamaktadır. Belirtilen sebeple, söz konusu Yapı Kayıt Belgesi ve eki iade formuna istinaden doğru beyan ile tapu işlemlerinin başlatılarak sistemde görünen bedelin ödenmesi suretiyle tapu işlemlerinin tamamlanması, akabinde tapu işlemleri kapsamında fazladan ödenen bedelin iade işlemlerinin ilgili Valilikçe (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) yürütülmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin, hem Yapı Kayıt Belgesi alınırken hem de tapu işlemleri yapılırken fazla ödenmiş olması durumunda, fazladan ödenen bedelin iadesi için bütün Valiliklere (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) gönderilen 07/09/2018 tarihli ve 154845 sayılı yazımız ile Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasların 10 uncu maddesinin (2) nci fıkrasının (b) bendi kapsamında işlem yapılması gerekmektedir.

29- Vatandaşın talebine istinaden Yapı Kayıt Belgesinin iptal edilerek bedel iadesi yapılması mümkün müdür?

Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasların 10 uncu maddesi ile bütün Valiliklere (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) gönderilen 07/09/2018 tarihli ve E.154845 sayılı yazımıza göre, Yapı Kayıt Belgesi alındıktan sonra bu belgenin iptal edilerek yapı kayıt bedelinin tamamının iade edilmesi, sadece "yapıda ruhsat ve eklerine herhangi bir aykırılık bulunmadığının tespit edilmesi" halinde veya "aynı yapı/aynı bağımsız birim için mükerrer ödeme yapılması" halinde mümkündür. Yapı kayıt bedelinin tamamının iadesinin istenildiği yapılarda, yapının yapı kullanma izin belgesi var ise, Valiliğinizce (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) yerinde inceleme yapılması suretiyle, söz konusu yapının mevcut haliyle ruhsat ve eki projelerine uygun olduğunun tespit edilmesi halinde yapı kayıt bedelinin tamamının iadesi mümkün olacaktır. Bu arada belirtmek gerekir ki, yapıda ruhsat ve eklerine aykırılık bulunmadığını gösteren Yapı Kullanma İzin

Belgesinin, Yapı Kayıt Belgesi alınmasından sonra alınmış olmasının bir ehemmiyeti bulunmamaktadır.

Buna göre yapı kullanma izin belgesi bulunan bir yapıda yapılan aykırılıklar sebebiyle Yapı Kayıt Belgesi alındıktan sonra, söz konusu aykırılıkların ortadan kaldırılması halinde, yani yapının ruhsat ve eki projelerine uygun hale getirilmesi halinde yukarıda belirtilenler çerçevesinde Yapı Kayıt Belgesinin iptal edilerek yapı kayıt bedelinin tamamının iade edilmesi mümkün olacaktır. Ancak, yapı kullanma izin belgesi olmadığından yapının tamamı için Yapı Kayıt Belgesi alınmış ise, bu yapının yıkılması halinde bu yapı için alınmış olan Yapı Kayıt Belgesinin geçerliliği kalmadığı için iptal edilmesi uygun olacak ancak ödenen yapı kayıt bedelinin iadesi mümkün olmayacaktır.

Bu durumda ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı bir yapı için alınmış olan Yapı Kayıt Belgesinin belirtilenler dışında bir gerekçeyle başvuru sahibinin talebine istinaden iptali ve yapı kayıt bedelinin iadesi söz konusu olmayacağı gibi, anılan Geçici 16 ncı madde kapsamında verilen bazı haklardan faydalanılmadığı gerekçesi ile de Yapı Kayıt belgesinin iptal edilerek bedel iadesi yapılması söz konusu olmayacaktır.

Diğer taraftan, yukarıda belirtilen gerekçelerle Yapı Kayıt Belgesinin iptal edilerek belge bedelinin tamamının iadesinden sonra, Yapı Kayıt Belgesine istinaden 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16 ncı madde hükümlerinin sağladığı haklardan faydalanılması (3194 ve 2960 sayılı Kanunlara göre alınmış yıkım kararı veya para cezasının iptali veya yapıya su, elektrik ve doğalgaz bağlanması vb.) yönünde işlem yapılmış ise bu işlemlerin de iptal edilmesi/geri alınması gerektiğinden, bu konuda Valiliklerce ilgili idarelere bildirimde bulunulması gerekmektedir.

30- Yapı Kullanma İzin belgesi bulunmayan yapılarda tek bir bağımsız bölüm için alınmış olan Yapı Kayıt Belgesinin başvuru sahibinin talebine istinaden iptal edilerek bedel iadesi yapılması mümkün müdür?

Öncelikle belirtmek gerekir ki; Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar'ın 4 üncü maddesinin (5) inci fıkrasında Yapı Kayıt Belgesinin; yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılarda yapının tamamı için, yapı kullanma izni bulunan yapılarda ise ruhsat ve eklerine aykırılık hangi bağımsız bölümde/bölmelerde yapılmış ise o bağımsız bölümler için ayrı ayrı düzenlenmesi gerektiği açıkça belirtilmiş olup, yapı kullanma izin belgesi bulunmayan yapılarda bir ya da birkaç bağımsız bölüm için alınan Yapı Kayıt Belgesinin geçerli bir belge olarak kabul edilmesi mümkün olmayıp, bu belgeye istinaden Geçici 16 ncı madde hükmünden faydalanılması söz konusu değildir.

Diğer taraftan, bilindiği üzere yapı kayıt bedelinin tamamının iadesi sadece yapıda ruhsat ve eklerine herhangi bir aykırılık bulunmadığının tespit edilmesi halinde veya mükerrer ödeme yapılması halinde mümkündür. Buna göre, iskansız yapılarda tek bir bağımsız bölüm için alınan Yapı Kayıt Belgesinin geçersiz olması sebebiyle başvuru sahibince yapılan yapı kayıt bedeli iade talebinin kabul edilmesi mümkün olmamakla birlikte, mevcut başvuru üzerinden yapının tamamı için güncelleme yapılması ve bu kapsamda tahakkuk ettirilecek yapı kayıt bedelinin kalan kısmının ödenmesi suretiyle yeni bir Yapı Kayıt Belgesi'nin alınması mümkündür. Böyle bir durumda diğer bağımsız bölümler için alınan Yapı Kayıt Belgeleri için ödenen yapı kayıt bedelinin mükerrer ödeme olarak değerlendirilerek iade edilmesi mümkün olacaktır.

Ayrıca, Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasların 5 inci maddesinin (2) inci fıkrasının (a) bendinde yer alan hüküm uyarınca, yapının tamamı için ödenen Yapı Kayıt Belgesi bedeline, tüm maliklerin kendi bağımsız bölümlerinin kullanım durumuna göre eşit olarak katılma zorunluğu bulunmakta olduğundan, böyle bir durumda yapı kayıt bedelinin tamamını ödeyen malik genel hukuk hükümlerine göre diğer maliklerden kendi payına düşen miktarı isteyebilecektir.

31- Yapı kayıt bedelinin en az %25'i 31/07/2019 tarihine kadar peşin olarak yatırıldıktan sonra, geri kalan yapı kayıt bedeli yatırılmamış olan başvurular ile ilgili nasıl bir yol izlenmelidir?

3194 sayılı Kanun kapsamında yapılan başvurulara ilişkin olarak, tahakkuk eden yapı kayıt bedelinin en az %25'i 31/07/2019 tarihine kadar peşin olarak yatırıldıktan sonra, geri kalan yapı kayıt bedelinin tamamı 31/12/2019 tarihine kadar yatırılması gerektiği halde yatırılmamış olan başvurular sistem tarafından otomatik olarak tarafından iptal edilmiş olup, yapı kayıt bedelinin kalan kısmının taksitle ödeme süresi sona erdiğinden dolayı, yapı kayıt belgesi başvurusunun aktif hale getirilmesi talepleri karşısında Bakanlığımızca yapılacak herhangi bir iş ve işlem bulunmamaktadır.

Diğer taraftan, Bakanlığımızca tüm Valiliklere (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) gönderilen 08/01/2020 tarihli ve E. 5492 sayılı yazımız ile yapı kayıt bedelinin en az %25'i 31/07/2019 tarihine kadar peşin olarak yatırıldıktan sonra, geri kalan yapı kayıt bedelinin tamamı 31/12/2019 tarihine kadar yatırılması gerektiği halde yatırılmadığı için iptal edilen başvurulara ait liste gönderilmiş olup, listede yer alan başvuru sahiplerince ödenen bedellerin iadesi için Valiliğinize (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) müracaat edilerek dekontların sunulması halinde, dekont ile listedeki ödenen bedellerin tutup tutmadığının kontrol edilmesi suretiyle ödenen bedellerin iadesi mümkün olacaktır.

32- Yapı Kayıt Belgesine istinaden İşyeri Açma Ve Çalışma Ruhsatı verilmesi sırasında başka belge aranacak mı?

Bilindiği üzere, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16 ncı maddesi kapsamında, Yapı Kayıt Belgesi, ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan yapılar için verilmekte olup, bu belgenin alınması ile birlikte yapıdaki imar mevzuatına aykırılıklardan (yapının bulunduğu alana ilişkin imar planı bulunmaması, yapının imar planındaki kullanım kararına aykırı olması, yapının ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılması gibi) dolayı 3194 sayılı Kanuna göre para cezası ve yıkım kararları verilmemekte ve bir nevi yapının zikredilen Kanuna aykırı olarak yapılmasına rağmen mevcut haliyle yapının kullanılmasına müsaade edilmesi neticesini doğurmaktadır. Diğer bir ifadeyle, imar mevzuatına ve imar planlarına aykırılık yapının kullanılmasına engel teşkil etmemektedir.

Bu kapsamda anılan Geçici 16 ncı maddesinin üçüncü fıkrasında, "*Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yöneliktir.*" hükmü ve Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar'ın 6 ncı maddesinin sekizinci fıkrasında da, "*Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı Yapı Kullanma İzni aranmaksızın verilir.*" hükmü yer almakta olup, zikredilen hüküm uyarınca, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı verilirken Yapı Kayıt Belgesi olan yapıların imar mevzuatına aykırı olup olmadığına bakılmaksızın Yapı Kullanım İzin Belgesi varmış gibi değerlendirilmesi gerekmektedir. Ancak, Yapı Kayıt Belgesi almış olan yapılarda İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı verilmesi safhasında, Yapı Kullanım İzin Belgesi dışında, diğer ilgili mevzuatı gereğince, tüm maliklerin muvafakatinin aranması, yapının tapu kaydında cins değişikliğinin yapılmış olması, müstakil yapı olması veya özellikle güvenlik tedbirleri ile sıhhi şartlar bakımından aranan özel şartlar var ise bu şartların yerine getirilmesi gerekmektedir.

33- Yapı Kayıt Belgesi alınan yapılara talep halinde elektrik, su ve doğalgaz bağlanması zorunlu mudur?

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.*" hükmüne yer verilmek suretiyle, Yapı Kayıt Belgesi alınan yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanması hakkı tanınmış olduğundan, anılan Geçici 16 ncı madde kapsamında usulüne uygun olarak Yapı Kayıt Belgesi alınan yapılara ve bağımsız bölümlere belirtilen hizmetlerin bağlanması gerekmektedir. Ayrıca, Yapı Kayıt Belgesi alınan yapılara

elektrik, su ve doğalgaz bağlanabilmesi için, Hazine mülkiyetindeki taşınmazlar üzerindeki yapılar da dahil olmak üzere, bu yapılara numarataj verilmesinin sağlanması gerekmektedir.

34- Yapı Kayıt Belgesine istinaden elektrik, su ve doğalgaz bağlanması kapsamında anılan Geçici 16 ncı maddesini üçüncü fıkrasında geçen "geçici" ifadesiyle kastedilen nedir?

Zikredilen üçüncü fıkradan da anlaşılacağı üzere, Yapı Kayıt Belgesi alınan yapılara, halihazırdaki kullanım amacı dikkate alınarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanması gerekmekte olup, bu kapsamda söz konusu hükümde yer alan "geçici" ifadesi aboneliğin yapıya "geçici abonelik" sınıfından yapılması için değil, bahse konu hizmetlerin bağlanmasının herhangi bir kazanılmış hak teşkil etmeyeceği, bu bağlamda, gerekmesi halinde (yapının yeniden yapılması, kentsel dönüşüm uygulaması veya Özel Kanun kapsamında yapının yıkımının gerekmesi vb. sebeple) söz konusu aboneliklerin iptal edileceğini belirtmek amacıyla hükme eklenmiştir. Bu durumda, Yapı Kayıt Belgesi alınan yapılara, elektrik, su veya doğalgazın, Yapı Kayıt Belgesinde beyan edilmiş olan halihazırdaki kullanım amacı (yani meskense mesken, işyeri ise işyeri olarak) dikkate alınarak bağlanması gerekmektedir.

35- Hatalı olduğu tespit edilen ancak tapu işlemleri tamamlandığı için güncellenemeyen Yapı Kayıt Belgelerine istinaden elektrik su ve doğalgaz bağlatılamaması durumunda ne yapılacaktır?

Yapı Kayıt Belgesine istinaden tapu işlemlerinin tamamlandığı anlaşılır ise, söz konusu Yapı Kayıt Belgesindeki bilgilerin güncellenebilmesi halihazırda sistemsel olarak mümkün olmadığından, bahse konu Yapı Kayıt Belgesinde bazı bilgilerde hata yapılmış olsa da, Yapı Kayıt Belgesi, beyan sayfası, yapı fotoğrafları, numarataj bilgisi ve kat mülkiyeti tapusuna istinaden bahse konu belgenin hangi bağımsız bölüm ve aykırılıklar kapsamında alındığının tespiti mümkün olup, yapılan hatanın niteliği göz önünde bulundurularak ilgili idaresince de uygun görülüyorsa söz konusu belgelere istinaden gerekiyorsa yerinde inceleme yapılmak suretiyle anılan Geçici 16 ncı maddenin (3) üncü fıkrasında yer alan "...Yapı Kayıt Belgesi alan yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir." hükmü ile tanınan bir hakkın kullanılmasının sağlanması bakımından, bahse konu yapılara numarataj verilmesi ve elektrik, su, doğalgaz hizmetlerinin bağlanmasının mümkün olduğu değerlendirilmektedir.

36- Bir yapı hakkında imar mevzuatına aykırılıklar sebebiyle verilen cezaların alınan Yapı Kayıt Belgesine istinaden iptal edilmesi zorunlu mudur?

3194 sayılı Kanunun Geçici 16 ncı maddesinin (4) ncü fıkrasında "Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun ve 2960 sayılı Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir." hükmü yer almakta olup, söz konusu Geçici 16 ncı madde hükümleri kapsamında usulüne uygun olarak alınmış olan Yapı Kayıt Belgelerine istinaden, 3194 sayılı Kanun ile 2960 sayılı Kanun uyarınca alınmış olan yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezalarının iptal edilmesi gerekmektedir. Ancak, belirtilen Kanunlar dışındaki diğer kanunlar (mesela 775 sayılı Gecekondu Kanunu) uyarınca verilmiş yıkım kararı veya para cezası var ise veya söz konusu yapılar/aykırılıklar hakkında herhangi bir Mahkemece "dava konusu edilen aykırılığın yiktirilmesi" veya "para cezası verilmesi" yönünde verilmiş bir yargı kararı var ise alınan Yapı Kayıt Belgesi bu kararların uygulanmasına engel teşkil etmeyecektir. Bu arada şu husus belirtilmelidir ki; "yapı ruhsatı verilmesi" veya "imar planının onaylanması" gibi idari işlemlerin iptali yönünde verilen mahkeme kararlarının "yapının ya da aykırılığın yiktirilmesi" kararı gibi değerlendirilmesi de mümkün olmayacaktır.

37- Can ve mal güvenliği bakımında tehlike arz eden yapılar için veya riskli yapılar için alınan Yapı Kayıt Belgesi bu yapıların yıkımına engel teşkil eder mi?

3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16 ncı maddesinin (4) üncü fıkrası uyarınca Yapı Kayıt Belgesi alınan yapılarla ilgili olarak sadece 3194 sayılı Kanun ile 2960 sayılı Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilecek olup, belirtilen Kanunlar dışında herhangi başka bir kanun uyarınca verilmiş yıkım kararı veya para cezası var ise, Yapı Kayıt Belgesi bahse konu cezaların veya kararların iptalini sağlamayacaktır. Bu kapsamda, Yapı Kayıt Belgesi alınan yapının can ve mal güvenliği bakımından tehlike arz ettiği tespit edilmesi halinde bu yapı hakkında belediyesince 3194 sayılı Kanun'un 39 uncu maddesi uyarınca yıkım kararı alınabilecek ve Yapı Kayıt Belgesi bu kararın uygulanmasına engel teşkil etmeyecektir. Yine, Yapı Kayıt Belgesi alınan yapılar hakkında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "riskli yapı" tespiti yaptırılabilir ve yapının riskli çıkması durumunda, bu Kanun kapsamında yapı yıktırılabilir.

38- Belediye mülkiyetindeki taşınmazlarda bulunan yapılar için alınan Yapı Kayıt Belgelerine istinaden bu taşınmazların satışı nasıl yapılacaktır?

İmar Barışı kapsamında, mülkiyeti belediyeye ait olan taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olan yapılar için Yapı Kayıt Belgesi alınması durumunda, bu taşınmazların satışına ilişkin olarak, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16 ncı maddesinin (8) inci fıkrasında, "*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 ve Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar'ın 7 nci maddesinin (4) üncü fıkrasında; "*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.*" hükmü yer almaktadır. Ancak, söz konusu Kanun maddesinde ve Usul ve Esaslarda Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların bulunduğu belediye mülkiyetindeki taşınmazlardan hangilerinin satılacağı, değer tespitinin nasıl yapılacağı, taksitli satış yapılıp yapılamayacağı, satış işleminde izlenecek usul ve esasların ne olacağı gibi hususlara ilişkin herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Belirtilen sebeple, söz konusu Geçici 16 ncı madde kapsamında alınan Yapı Kayıt Belgesine istinaden, belediye mülkiyetindeki taşınmazların hangilerinin satılacağı, taşınmazların rayiç değerlerinin tespiti ve satış işleminin nasıl yapılacağı vb. hususların ilgili Belediyesince belirlenmesi gerekmektedir.

39- Yapı Kayıt Belgesi Yapı Kullanma İzin Belgesi yerine geçer mi?

Geçici 16 ncı maddenin (3) üncü fıkrasında Yapı Kayıt Belgesinin yapının kullanım amacına yönelik olarak düzenlendiği belirtilmekte olup, bu bağlamda 31/12/2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar/aykırılıklar için Yapı Kayıt Belgesi alınması halinde, Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıya ve yapı malikine, -yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli olmak üzere- bazı haklar tanınmıştır. Bu çerçevede alınan Yapı Kayıt belgesi yapıyı ruhsat ve eklerine uygun hale getirmemekte, sadece imar mevzuatına aykırılıklarına rağmen yapının mevcut haliyle kullanılmasına müsaade edilmesi neticesini doğurmaktadır. Diğer bir ifadeyle, imar mevzuatına ve imar planlarına aykırılık yapının kullanılmasına engel teşkil etmemektedir. Belirtilen sebeple Yapı Kayıt Belgesi yapının ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığını gösteren "Yapı Kullanma İzin Belgesi" ne eşdeğer bir belge niteliğinde değildir. Bu bağlamda, anılan Geçici 16 ncı madde ile Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar'da Yapı Kayıt Belgesinin "Yapı Ruhsatı" veya "Yapı Kullanma İzin Belgesi" yerine geçeceğine ilişkin herhangi bir hükme yer verilmediğinden, yapı ile alakalı olarak

gerçekleştirilecek her işlemde Yapı Kayıt Belgesi, yapının ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığını gösteren Yapı Kullanma İzin Belgesi yerine geçmeyecektir. Sadece Yapı Kayıt Belgesine istinaden, tapuda işlem yapılması ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilmesinde, Yapı Kayıt Belgesi var ise yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın işlem yapılacaktır.

40- Yapı Kayıt Belgesi alan yapı sahibi hakkında savcılıklar tarafından kovuşturmayaya yer olmadığına dair karar verilmesi, Yapı Kayıt Belgesinin geçerliliğini etkiler mi?

3194 sayılı Kanun'un Geçici 16 ncı maddesi kapsamında Yapı Kayıt Belgesi alınamayacak yapılar için Yapı Kayıt Belgesi alındığının tespit edilmesi sebebiyle Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar'ın 8 inci maddesinin (2) nci fıkrası uyarınca başvuru sahibi hakkında resmi belgenin düzenlenmesinde yalan beyanda bulunma suçundan yapılan suç duyurusuna istinaden yürütülen soruşturmalar neticesinde başvuru sahibi hakkında kovuşturmayaya yer olmadığına karar verilmesi bahse konu Yapı Kayıt Belgesinin Geçici 16 ncı madde kapsamında usulüne uygun olduğu anlamına gelmemektedir. Belirtilen sebeple, usulsüz alındığı tespit edilen Yapı Kayıt Belgeleri hakkında Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasların 8 inci maddesinin (2) nci fıkrası uyarınca işlem yapılmasına devam edilmesi gerekmektedir.

41- Yapı Kayıt Belgelerine ilişkin açılan davalarda verilen yargı kararına göre bu belgeler ile ilgili nasıl işlem yapılmalıdır?

3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16 ncı maddesi kapsamında alınan Yapı Kayıt Belgeleri ile ilgili açılan davalarda verilen yargı kararının uygulanması ile alakalı olarak bütün Valiliklere (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) gönderilen 14/11/2019 tarihli ve E.264816 sayılı yazımıza göre işlem tesis edilmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda, idarî işlemlerin yürütülmesinin durdurulması veya iptali yönündeki yargı kararları, idarî işlemi ve ona bağlı olarak yapılan "bağlı işlemleri" hukuk âleminde kaldırarak, işlemde evvel var olan hukukî statünün ve hakların geri gelmesini sağlar. Bir başka ifadeyle, yürütmenin durdurulması veya iptal kararları, davaya konu edilen işlemi ve o işleme bağlı işlemleri hukuk âleminde "hiç yapılmamış" hâle getirir.

Belirtilen sebeple, Yapı Kayıt Belgelerinin iptali talebiyle açılan davalarda dava konusu işlemin (Yapı Kayıt Belgesinin) "yürütülmesinin durdurulması" veya dava neticesinde "iptali" yönünde karar verilmesi durumunda, söz konusu kararlara karşı itiraz/temyiz haklarının kullanılması ile birlikte yargı kararı uyarınca işlem yapılması adına "davaya konu edilen Yapı Kayıt Belgesinin" sistem üzerinden iptal edilmesi de gerekmektedir.

Diğer taraftan, Yapı Kayıt Belgelerinin Valilikçe (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) iptal edilmesi yönündeki işlemlerin iptali talebiyle açılan davalarda, dava konusu işlemin (Yapı Kayıt Belgesinin iptaline dair idari işlemin) "yürütülmesinin durdurulması" veya "iptali" yönünde karar verilmesi durumunda, bu kararlara karşı da itiraz/temyiz haklarının kullanılmasının yanı sıra, söz konusu karar Hukuk Hizmetleri Genel Müdürlüğünce Genel Müdürlüğümüze bildirilmemiş ise, yargı kararı uyarınca işlem yapılması adına iptal edilmiş olan Yapı Kayıt Belgesinin sistem üzerinden aktif hale getirilmesi için durumun Bakanlığımıza (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) bildirilmesi gerekmektedir.

Ayrıca, şu husus da belirtilmelidir ki; yargı kararlarının gerekçelerine göre aynı konuda yeniden idari işlem yapılması mümkün olduğundan özellikle yargı kararında, "Valilikçe yapılan Yapı Kayıt Belgesinin iptali işleminin somut bilgi ve belgelere dayandırılmadan yapıldığı" gerekçesi ile iptal kararı verilen hallerde, yargı kararının gerekçeleri de gözetilerek, şayet bahse konu yapı ve Yapı Kayıt Belgesine ilişkin olarak Valilikçe yeniden yapılacak incelemelere göre somut bilgi ve belgelere istinaden yeniden Yapı Kayıt Belgesinin iptal edilmesi yönünde işlem yapılması mümkün olacaktır.