

Özet: İntifa hakkı sahibinin ödediği yapı kayıt belgesi bedelinin yapı malikinden mahsup edilemeyeceği hakkında.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü

Sayı : 7118846/622.02/227692
Konu : Görüş (Yapı Kayıt Belgesi Hakkında)

03.11.2020

... BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) Hukuk Hizmetleri Genel Müdürlüğünün ... tarihli ve ... sayılı yazısı.
b) ... tarihli ve ... sayılı yazınız.

İlgi (a) ve (b)'de kayıtlı yazılarda, ... Belediyesi Evlendirme Dairesi ve Kültür Merkezi inşaatının 30 yıl süreli intifa hakkı tesis edilmesi ve işletilmesi işi sözleşmesine istinaden ... Şirketi tarafından ... AVM'yi inşa etmesi karşılığında firma adına 06/12/2011 tarihinde intifa hakkı tesis edildiği, anılan firma tarafından AVM içerisinde kendi inşa etmiş olduğu mevzuata aykırı yapılara ilişkin olarak imar barışı kapsamında toplamda ... TL yapı kayıt belgesi bedeli ödendiği, tesis işletme ve intifa hakkı sahibi olan ... Şirketinin ilgi (b) yazınız eki dilekçesinde taraflarınca ödenen bu bedelin Başkanlığınıza olan kira borcundan takas/mahsup edilmesi gerektiği belirtilmiş olup ödenen söz konusu bedelin Başkanlığınıza olan amme borcundan takas/mahsup edilip edilemeyeceği hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 794 üncü maddesinin "*İntifa hakkı, taşınurlar, taşınmazlar, haklar veya bir malvarlığı üzerinde kurulabilir.*

Aksine düzenleme olmadıkça bu hak, sahibine, konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlar." hükmünü,

801 inci maddesi "*İntifa hakkı sahibi, yükümlü olmadığı hâlde yaptığı giderler, yenilemeler ve eklemeler için, hak sona erdiğinde, vekâletsiz iş görme hükümleri uyarınca tazminat isteyebilir.*

Malikin tazminat vermektan kaçınması hâlinde intifa hakkı sahibi, yaptığı eklemeleri, malı eski hâline getirmek kaydıyla söküp alabilir." hükmünü,

803 üncü maddesi "*İntifa hakkı sahibi, hakkın konusu olan malı zilyetliğinde bulundurma, yönetme, kullanma ve ondan yararlanma yetkilerine sahiptir.*

İntifa hakkı sahibi, bu yetkilerini kullanırken iyi bir yönetici gibi özen göstermek zorundadır." hükmünü,

807 nci maddesi "*Malik, hakkın konusu olan malın hukuka aykırı ya da niteliğine uygun düşmeyen kullanılış biçimine itiraz edebilir.*" hükmünü,

812 inci maddesi "*İntifa hakkı sahibi, hakkın konusu olan malın muhafazası ve olağan bakımı için gerekli onarım ve yenilemeleri yapmakla yükümlüdür.*

Malın muhafazası, daha önemli işlerin yapılmasını veya önlemlerin alınmasını gerektiriyorsa; intifa hakkı sahibi, durumu malike bildirmek ve bunların gerçekleştirilmesine izin vermek zorundadır.

Malikin gereken işleri yapmaktan kaçınması hâlinde intifa hakkı sahibi, bunları onun hesabına kendisi yapabilir." hükmünü,

813 üncü maddesi "*İntifa hakkı konusu olan malın olağan bakım ve işletme giderleri, güvencesini oluşturduğu borçların faizleri, vergi ve resimleri, intifa süresince intifa hakkı sahibine aittir.*

... " hükmünü,

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 3 üncü maddesi "Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz." hükmünü,

20 nci maddesi "Yapı:

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

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

İmar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılabilir." hükmünü,

Geçici 16 ncı maddesi "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..."

...

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

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

Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar ile Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar bu madde hükümlerinden yararlandırılmaz.

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. Yapının depreme dayanıklılığı hususu malikin sorumluluğundadır.

...

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlık ve Maliye Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir." hükmünü,

Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasların 1 inci maddesi "Bu Usul ve Esasların amacı; 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi uyarınca Yapı Kayıt Belgesi verilmesine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. İşbu Usul ve Esaslar, Yapı Kayıt Belgesi müracaatına, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin hesaplanması ve ödenmesine, Yapı Kayıt Belgesi verilen Hazineye ait taşınmazların satışına, Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmeyecek yapılar ile bu belgenin düzenlenmesi safhasında yalan beyanda bulunanlar hakkında yapılacak işlemlere ilişkin hususları kapsar." hükmünü,

4 üncü maddesi "...

(2) 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.

..." hükmünü,

6 ncı maddesi "...

(7) *Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda ruhsat alınmaksızın yapılabilecek basit onarım ve tadilatlar yapılabilir.*

(8) *Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda işyeri açma ve çalışma ruhsatı yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın verilir.” hükmünü,*

7 nci maddesi “ ...

(4) *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.” hükmünü,*

9 uncu maddesi “*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. Yapının depreme dayanıklılığı ve yapının fen ve sanat norm ve standartlarına aykırılığı hususu yapı malikinin sorumluluğundadır.” hükmünü amirdir.*

Yukarıdaki mevzuat hükümleri çerçevesinde, imar mevzuatı kapsamındaki herhangi bir yapının ruhsat ve eklerine aykırı olarak inşa edilemeyeceği ve yapı kullanma izin belgesi olmaksızın kullanılmasının mümkün olmadığı, ancak aynı Kanun’a eklenen geçici 16 ncı madde ile yapı kayıt belgesinin şartları taşıyan ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların bu haliyle kullanımını mümkün hale getirdiği şüphesizdir. Öte yandan, somut olaya konu yapı için mezkûr Kanun kapsamında yapı kayıt belgesi alınmamış olsa idi 3194 sayılı Kanun’un 32 nci ve 42 nci madde hükümleri uyarınca yapı içindeki bahse konu bölümlerin öncelikle ve mümkünse imar mevzuatına uygun hale getirilmesi, mümkün olmaması halinde ise yıkılarak eski haline getirilmesi ve idari yaptırım uygulanması gerekecekti.

Diğer taraftan, kendisine bir taşınmaz üzerinde intifa hakkı tesis edilen kişi, bu yetkilerini kullanırken iyi bir yönetici gibi özen göstermek zorunda olup hakkın konusu olan malı hukuka aykırı ya da niteliğine uygun düşmeyen kullanılış biçimine sahip şekilde tasarruf etmemesi gerekmektedir. Ancak somut olayda hakkın konusu olan malın muhafazası ve olağan bakımı için gerekli onarım ve yenilemeler kapsamında değerlendirilemeyecek olan ve sözleşme konusu işin esas projesine ve imar mevzuatına aykırı tadilata girişildiği ve nihayetinde bu kapsamda getirilen bir muafiyet hükmünden yine malikin rızası olmaksızın yararlanıldığı görülmektedir. Üstelik 3194 sayılı Kanun uyarınca yapı kayıt belgesine başvuru zorunlu olmayıp başvuru yapı maliklerinin rızasına bırakılmış bir uygulamadan ibarettir.

Sonuç olarak, yapı malikinin rızası olmaksızın yapıda imar mevzuatına ve projeye aykırı esaslı tadilat yapılan taşınmaz için malikin açık rızası olmaksızın alınan yapı kayıt belgesine ödenen bedel ile yapı için ödenen intifa hakkı bedeli arasında bir mahsuplaşma yapılamayacağı değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.
Genel Müdür