

YAPI KAYIT BELGESİ

İmar Affı Kapsamında Yapı Kayıt Belgesi Alınması
ve

Yapı Kayıt Belgesinin İptali

Yapı Kayıt Belgesinin İptali Halinde İzlenilecek Yol

BT Hukuk ve Danışmanlık
Stj. Av. Şeyma Özkök Guvçı

Yapı Kayıt Belgesi Nedir?

İmar Affı kapsamında, İmar Kanunu'na eklenen geçici 16. Maddeye göre 31.12.2017 tarihinden önce ruhsatsız olarak veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılmış yapılar hakkında verilen, **müktesep hak kazanımı sağlamayan**, yalnızca binanın ortalama yaşam süresi boyunca kullanımını hukuka uygun hale getiren ve devletin de bu mevzuata aykırı yapılmış yapıları kayıt altına almasını sağlayan belgedir.

Yapı Kayıt Belgesi Başvuru Süresi

Ancak 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için yapı kayıt belgesi başvurusunda bulunulabilir ve 31.10.2018 tarihine kadar başvuru kabul edilecektir. Ancak başvuru süresini 1yıla kadar uzatmaya bakanlar kurulu yetkilidir. Bu doğrultuda başvuruların yoğunluğu sebebi ile 15.06.2019 tarihine kadar yapılan başvuruların ödeme süresi 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır.

Yapı Kayıt Belgesi Alındıktan Sonra Yıkım Kararlarının Akıbeti Ne Olur?

Usulüne uygun olarak alınmış yapı kayıt belgesinden sonra, bu belge alınmadan önce belediyece verilen yıkım kararları ile kesilen idari para cezaları iptal edilir. Burada elbette ki tahsil edilememiş idari para cezaları iptal edilecektir, tahsil edilenlerin iadesi söz konusu değildir.

Hangi Yapılar Hakkında Yapı Kayıt Belgesi Verilebilir?

Kanun bu konuda yapı kayıt belgesi verilemeyecek olan yapıları numerus clausus (sınırlı sayı) ilkesi çerçevesinde saymıştır. Bu sayılanın dışındaki yerlerde inşa edilen kaçak yapılar veya ruhsata aykırı yapılar hakkında yapı kayıt belgesi alınabilecektir. İmar Kanunu'nun geçici 16. Maddesine göre, bu madde hükümleri, **üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu araziler üstüne yapılan yapılar, hazineye ait sosyal donatı için kesin tahsisli araziler** ile 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 Kanununun 2nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda** uygulanmaz. Bunların dışında kalan kıyılar, ormanlar, zeytinlik alanlar, milli parklar ile her türlü sit ve koruma alanlarındaki yapılar bakımından da yapı kayıt belgesi alınabilecektir.

Yapı Kayıt Belgesi Bedeli Ne Kadardır?

Yapı kayıt belgesi bedeli yine aynı kanuna eklenen geçici 16. madde ile belirlenmiştir. Bu ise belediyelerden alınacak arsa emlak vergi beyan değeri ile yapı yaklaşık maliyet değerinin toplamının konutlarda %3, ticari kullanımlarda ise %5'i kadardır.

İspat

Yapı kayıt belgesi tamamen vatandaş beyanı esas alınarak verilmektedir. Yanlış beyan verilmesi durumunda resmi evrak düzenlenmesinde yalan beyan suçu oluşacağı belirtilmiştir. Ancak imar belediyelerin görev ve yetki alanına dahil olduğundan buna ilişkin belgeler belediyelerin kayıtlarında yer almaktadır. Tebliğde yapı kayıt belgesinin bir örneğinin malik tarafından belediyelere verilmesi gerektiği yazmasına rağmen, verilmemesi durumunda herhangi bir yaptırım uygulanacağından bahsedilmemektedir. Yani yapı kayıt belgesi belediyelere verilmeden beyanın doğruluğunu tespit etmek kolay olmayacak ancak belediyeye belgenin örneğini vermek de yaptırıma tabii tutulmamış olduğundan bu konuda soruşturma ve kovuşturma yapılması çok gerçekçi görünmemektedir.

Yapı Kayıt Belgesinin Süresi ve Niteliği

Yapı kayıt belgesi, yukarıda belirttiğim gibi yapı sahibine müktesep hak kazanımı sağlamamaktadır. Yalnızca yeniden yapım veya kentsel dönüşüme kadar yapının kullanımını hukuka uygun hale getirmektedir. Bunun sonucu olarak da bu sürede yapıya elektrik, su ve doğalgaz hizmetleri verilebilecektir, yapının hukuka aykırılığından bahisle para cezası veya yıkım kararı alınması söz konusu olmayacaktır.

Yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma belgesi almamış olan taşınmazların veya yapı kayıt belgesi bulunan taşınmazların, maliklerin tamamının muvafakati ve imar planında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerin terk edilmesi halinde, yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği veya kat mülkiyetine geçişi yapılabilecektir. Bunun için yukarıda belirttiğimiz bedelin 2 katının ödenmesi gerekmektedir.

Yapı kayıt belgesi, devletin imar planına aykırılığa karşı uygulayacağı yaptırımların önüne geçmektedir yalnızca. Dolayısıyla şahıslar arasındaki uyuşmazlıkları ortadan kaldırmaması mümkün değildir. Yapı kayıt belgesi alınan imar mevzuatına aykırı yapı bakımından müteahhidin yapı maliklerine karşı olan sorumluluğu devam edecektir.

Örneğin kullanılması gereken demirden daha ince demir kullanıldığı için inşaatın sağlam olmaması ya da kullanılan betonun mevzuata uygun olmaması sebebiyle uğranılan zarara karşı müteahhit, arsa sahiplerine karşı sorumlu olmaya devam edecektir. Burada yapı kayıt belgesi yalnızca devletin uygulayacağı yaptırımlara karşı bir koruma sağlayacaktır.

Yapı Kayıt Belgesinin İptali

İmar Kanunu'na eklenen geçici 16.madde kapsamında imar affından faydalanmak için yapı kayıt belgesi başvurusu sırasında yapının niteliği, metrekare cinsinden ölçüsü, kat sayısı gibi hususlarda yanlış beyanda bulunulduğu zaman yapı kayıt belgesinin iptal edilmesi durumu ile karşı karşıya kalınabilecektir. Bunların dışında, yapı kayıt belgesi verilemeyecek alanlar da kanunda belirtilmiştir. Mesela hazineye ait sosyal donatı alanlarına kesin tahsisli bulunan arazi üzerinde yapılan bir yapı için ya da Boğaziçi Kanunu'nda sayılan yapı yapılması yasak olan ön görünüm bölgesindeki yapılar için yapı kayıt belgesi alınmışsa bu belgeler iptal edilecektir. Bu sayılan alanlar dışındaki herhangi bir yerde yapılmış ruhsata aykırı ya da ruhsatsız yapı bakımından yapı kayıt

belgesi için başvurulabilir. Diğer şartların da sağlanması halinde yapı kayıt belgesi alınabilir. **Usulüne uygun olarak alınmış olan yapı kayıt belgesinin iptali halinde ise öncelikle iptali gerçekleştiren idareye başvurulur. İdarenin ret veya zımni ret kararından itibaren ise 60 gün içerisinde idare mahkemesinde yapı kayıt belgesinin iptali kararına karşı dava açmak mümkündür.** İmar Kanunu Geçici 16.maddede sayılan yasak alanlardan birisi söz konusu değil ise, bedeli ödenmişse ve 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış bir yapı söz konusu ise, yapı kayıt belgesini iptal eden karar iptal edilecektir.

Stj. Av. Şeyma Özkök Guvçi