

## YAPI KAYIT BELGESİNİN, KÜLTÜREL, TARİHİ VE DOĞAL VARLIKLAR ÜZERİNDEKİ TAŞINMAZLARA ETKİSİ

**Av. Doç. Dr. A. Kürşat ERSÖZ**

İmar Barışı olarak bilinen yasanın yürürlüğe girmesinden sonra en önemli tartışma konularından birisi de, yapı kayıt belgesi sahibi olan kişilerin, elde edebilecekleri hakların özellikle 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan yerlerdeki taşınmazlar üzerinde kullanabilip kullanamayacakları sorunudur.

İmar hukukunun temel düzenlemesi, İmar Kanunu'dur. İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. Madde, konu ve işlev itibarıyla Türkiye'de bir gerçeklik olan ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapıların belirlenmesi, kentsel dönüşüm ve yapı ömrünün tamamlanmasına kadarki süreçte de varlığını muhafaza etmesi, bu esnada Türkiye'deki bütün yapıların kayıt ve kontrol altına alınarak, yeni politikaların oluşturulmasının amaçlanması, son olarak yapılan bu faaliyetlerden gelir elde edilerek, elde edilen finansman yoluyla, ülkemizde sağlıklı bir kentleşmenin ortaya çıkarılabilmesi hedeflenerek yasalaşmıştır. Kanunun gerekçesinde de, afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız, ruhsat ve eklerine aykırı veya imar mevzuatına aykırı yapıların kayıt altına alınması ile dönüşüm projelerine finans sağlanarak dönüşüm daha hızlı ve etkin yapılması amacıyla kanunun çıkarıldığı ifade edilmiştir<sup>1</sup>. Bir başka anlatımla Geçici 16/ 1. Maddeye göre, İmar Barışı sürecinden beklenen amaçlardan ilki, "afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması"; diğeri de, "imar barışının sağlanması"dır. Maddenin genelinden imar barışının, imar düzenine aykırı yapı sahipleri ile devletin "uzlaşısı" olduğu anlaşılmaktadır<sup>2</sup>. Kanunun ana amacı, yapının 6306 sayılı Kanun, genel bilinen adıyla Kentsel Dönüşüm Yasası uygulamalarına hazırlanması işlevidir. Kentsel dönüşüm yapılarına kadar da yapı kayıt belgesi sahibi olan kişinin yıkım, idari para cezası veya cezai tedbir tehlikesi ile karşılaşmadan taşınmazdan "malik gibi" istifade edebilmesi sağlanmış olmaktadır.

Kamuoyunda "İmar Barışı Kanunu" olarak adlandırılan ve 3194 Sayılı Kanun'un Geçici 16. Maddesi'ne eklenen hükümlerle getirilen düzenlemenin de, tipik bir 'imar affi' niteliğinde olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır. Kanun koyucu, "imar affi" yerine "imar barışı"

<sup>1</sup> <https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem26/yil01/ss557.pdf>, 21.10.2019.

<sup>2</sup> Özkaya Özlüer, Ilgın, "İmar Barışı Düzenlemesine Hukuki Bir Yaklaşım, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt:9, Sayı:2, Yıl 2018, s. 316-317.

kavramını tercih ederek, “af” kavramının çağrıştırdığı olumsuz algıyı ortadan kaldırmak istemişse de; madde metni okunduğunda kanunun af amacı kolaylıkla anlaşılacaktır<sup>3</sup>.

İmar Kanunu’na eklenen Geçici 16. Madde yasa metnine göre kural olarak Türkiye’de yapı konusunda temel ve genel yasa olarak kabul edilen İmar Kanunu kapsamında olan tüm taşınmazlar “Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması” ve “imar barışının sağlanması amacıyla”, imar barışının dâhil olduğu alanın içerisinde. Buna göre bir imar barışından yararlanılabilmesi için ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapının varlığı, yapının 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış olması, yapının yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek yerlerde inşa edilmemiş olması, süresi içerisinde başvuruda bulunmuş ve hesaplanan bedelin yatırılmış olması gerekmektedir.

Kanunun ilgili hükmüne göre kapsam dışı olanlar ise;

1. Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar ile Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar,

2. 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

3. İstanbul tarihi yarımada içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlar,

4. 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 Alandır.

Latince “singularia non sunt extenda” olarak ifade edilen ve genellikle “istisnalar geniş yorumlanamaz” şeklinde Türkçeye çevrilen ve Türk hukukunda genellikle “istisnalar dar yorumlanır” şeklinde kullanılan bu kuralın çok eski olduğu ve tarihsel açıdan Roma hukukundan kaynaklandığı görülmektedir<sup>4</sup>. Dar yorumlama ise kuralın uygulama alanı açısından değerlendirilmekte, uygulama alanına ilişkin bakış açısının olabildiğince daraltılması gerekliliğini ifade etmektedir. Bu nedenden dolayıdır ki, kuralların

---

<sup>3</sup> Çakır, Hüseyin Melih, “Yapı Kayıt Belgesi”, İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 5 (2), Güz 2018, s. 18.

<sup>4</sup> Yongalık, Aynur, “İstisnalar Dar Yorumlanır” Kuralı Ve Değerlendirilmesi”, AÜHFD, 60 (1) 2011, s. 3.

yorumlanmasında kıyas mümkün iken; istisnaların yorumlanmasında kıyas mümkün değildir. Zira istisnaların dar yorumlanamaması, hukuki güvenlik ilkesi ile doğrudan ilişkili olup, aksi durum idareyi istisnaları kural haline getirmeye, kendisini kanun koyucunun yerine koymaya meylettirecek bir tehlikeyi ortaya çıkarır. Nitekim Gözler'in de dediği gibi: ***“istisna ancak kaideyi koyan makam tarafından konulabilir”***<sup>5</sup>. Mecelle'de de bu ilke ***“sıfat-ı arızada aslolan ademdir”*** (Mecelle, m.9) şeklinde ifade edilmiştir. Sonuç olarak bir ilke hangi norm ile konulmuş ise, o ilkeye istisna da aynı tür norm ile konulabilir. Yani kanunla konulmuş bir kurala, kanunla; yönetmelik ile konulmuş kurala yönetmelik ile istisna getirilebilir. Danıştay tarafından da: **“(…) bir kuralın istisnası konulurken istisna kılınanlar tek tek sayılmış ise ancak sayılanlar için bu kural uygulanabilecektir. Yorum yoluyla istisna hükümleri genişletilemeyecektir. Bu ilke hukukun bilinen kurallarındandır”**<sup>6</sup> denilerek bu ilke teyit edilmiştir.

Bu nedenle kanunun istisnalar arasında, 2863 sayılı Kanunu'na, Anayasa hükümleri saklı kalmak kaydıyla Milli Parklar Kanunu'na, Orman Kanunu'na yer vermediği görülmektedir. Kanunun kendi sistematığı içerisinde öngörmediği bir istisnai düzenlemeye idari işlemle (usul ve esaslar, Koruma Kurulu kararları, İlke Kararlar vb) yer vermek, Anayasamızın 2., 9., 125. Maddelerinde ifadesini bulan hukuk devleti, hukuki güvenlik ve istikrar ilkeleri, yasama yetkisinin asliliği, kuvvetler ayrılığı, idarenin yasallığı ve ikincilliği gibi bir çok ilkeye aykırılık teşkil edecektir. Bize göre de kültür ve tabiat varlığı niteliği olan arazi parçaları ve taşınmazlar, sulak alanlar, meralar, Ramsar alanları, tabiat parkları, milli parklar imar barışının kapsamı dışında tutulmalıdır. Çünkü kanun ve uygulama esaslarına bakıldığında yapı kayıt belgesi tamamen kişilerin beyanları dikkate alınarak yapılmakta, belge tanzim edilirken hiçbir kontrol veya denetim vuku bulmamaktadır. Sulak alanlar, kültürel ve doğal varlıklar vb, her zaman özel bir koruma düzenini ve rejimini gerektiren, kişi müdahalesi ancak zikredilen yapıların özelliklerinin korunması, geliştirilmesi şartıyla kabul edilen ve en önemlisi korunması kamu otoritesine muhtaç olan alanlar ya da nesnelere. Kanun koyucunun bu alanlara yönelik olarak herhangi bir istisnaya yer vermemesi, istisnaların sayısını sınırlı tutması eksiklidir. Fakat bu istisnayı veya özel ihtimamı göstermek, yasa koyucunun irade ve takdirindedir. Yasa koyucunun öngörmediği, üretmediği istisnai durumu,

---

<sup>5</sup> Gözler, Kemal, “Yorum İlkeleri”, <http://www.anayasa.gen.tr/yorum-ilkeleri-kitaptan.pdf>, s. 29-30. “1. Kendiliğinden İstisna Olmaz, İstisna Konulmalıdır”, “2. İstisna, Kaideyi Koyan Makam Tarafından Konulabilir” ilkeleri dışındaki “Kaide ve İstisna ile İlgili İlkeleri” için bkz. Gözler, Kemal, Anayasa Hukukunun Genel Teorisi, Bursa, Ekin, 2011, c.I, s.269-280.

<sup>6</sup> D10D., 13.5.2015, E. 2013/ 524, K. 2016/ 2676, <http://d.barobirlik.org.tr/2016/20160818103251381.pdf>, 21.10.2019.

idarenin hangi katında olursa olsun kendi görüş ve içtihatlarına uygun olarak ihdas etmesi, amaç kamu yararı veya iyi niyet olsa dahi hukukun işleyiş tarzına, yasama yetkisinin asliliği ilkesine aykırı olacaktır.