

SOSYAL BİLİMLER ENSİTİTÜSÜ

KAMU HUKUKU ANABİLİM DALI

TEZLİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

2018 TARİHLİ İMAR BARIŞI DÜZENLEMESİNİN ULUSLARARASI HUKUKTAKİ ÇEVRE VE MÜLKİYET HAKLARI ÇERÇEVESİNDE DEĞERLENDİRİLMESİ

HAZIRLAYAN: NURETTİN ATALAY

100019773

İSTANBUL 2022

SOSYAL BİLİMLER ENSİTİTÜSÜ

KAMU HUKUKU ANABİLİM DALI

TEZLİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

2018 TARİHLİ İMAR BARIŞI DÜZENLEMESİNİN ULUSLARARASI HUKUKTAKİ ÇEVRE VE MÜLKİYET HAKLARI ÇERÇEVESİNDE DEĞERLENDİRİLMESİ

HAZIRLAYAN: NURETTİN ATALAY

100019773

TEZ DANIŞMANI:

DR. ÖĞRETİM ÜYESİ ABDÜLKADİR AKIL

İSTANBUL 2022

Özet

18.05.2018 tarihinde 7143 sayılı Vergi ve Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun 16. maddesi ile 03.05.1985 tarihli 3194 Sayılı İmar Kanuna Geçici 16. Madde eklenerek İmar Barışı olarak tabir edilen düzenleme gerçekleştirilmiştir. Bu düzenleme ile yapı stoku kayıt altına alınmış ve kentsel dönüşümün finansmanı için hukuka aykırı yapılara geçici olarak hukuka uygunluk sağlanmıştır. Bu amaçla verilen Yapı Kayıt Belgelerinden elde edilen gelirlerin ise kentsel dönüşümün finansmanında kullanılması planlanmaktadır. Lakin ilgili maddenin lafzındaki muğlaklık ve yasa hazırlanırken dikkate alınmayan normlar hiyerarşisi ile uluslararası normlar uygulamayı oldukça zora sokmuştur. Bütün bunlara ilaveten uygulamada ortaya çıkan beklenmedik sıkıntılar İmar Barışının gerçekleştirilmesini daha da karmaşık bir hale getirmiştir. İmar Barışının ortaya çıkardığı sorunlara uluslararası normları da dikkate alarak çözüm önerileri üretmek gerekmektedir. Özellikle insan hakları açısından başta Çevre Hakkı ve Mülkiyet Hakkı olmak üzere insan haklarına ilişkin uluslararası normlara dayanan çözümlerin uygulanması bir tercih değil uluslararası hukuktan doğan bir zorunluluktur.

Abstract

On 18.05.2018 with 16. article of the Tax, Claim Reconstruction and Other Acts Amendment numbered 7143 a transitory 16. article is added to the Planning Act of 03.05.1985 numbered 3194. This new article was designated as Planning Peace which allowed a temporary legalization of planning breaches. The aim of this legal action was to register the building stock and to create financial resources for urban transformation. For his aim Building Registration Certificates are given in exchange for duties which are earmarked for urban transformation. However, the wording of the article and omittance of hierarchy of the norms and ignorance towards the international norms caused legal issues. In addition, the problems raised during the application of the article further complicated these issues. These issues need to be addressed in regard to international norms. Especially application of human rights – mainly environmental rights and property rights – are not a preference, but obligation in respect to international human rights.

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER……...…iii

KISALTMALAR…..……...……vi

GİRİŞ……1

1. BÖLÜM: GENEL OLARAK İMAR BARIŞI

1.1. İmar Barışının Af Niteliği ….……..……,……..……6

1.1.1 İmar Barışının Tanımı…….6

1.1.2 İmar Barışının Gerekçesi……7

1.1.3 İmar Barışının Af Olup Olmadığı…….…….…7

1.2. İmar Barışının Yorumlanmasındaki Temel İlke……8

1.3. İmar Barışının Uygulanması……..9

1.3.1. Bir Yapının Varlığı…….9

1.3.2. Yapının Ruhsatsız veya Ruhsata Aykırı Olması…….9

1.3.3. Yapının 31.12.2017 öncesi yapılmış olması…….10

1.3.4. Yapının Yıkılmamış Olması…….11

1.3.5. Belge Düzenlenemeyen Alanlarda İnşa Edilmiş Olmaması…….11

1.3.6. Bir Başvurunun Olması……13

1.3.7. Başvuru Bedelinin Ödenmesi……...14

1.4. Yapı Kayıt Belgesinin Hukuki Sonuçları……..…14

1.4.1. Yapı Kayıt Belgesinin Hizmetlere Etkisi…….…….14

1.4.2. Yapı Kayıt Belgesinin Yıkım Kararlarına Etkisi…….15

1.4.3. Yapı Kayıt Belgesinin Cezalara Etkisi……....15

1.4.4. Yapı Kayıt Belgesinin Mülkiyet Hakkına Etkisi……..24

1.4.5. Yapı Kayıt Belgesinin Ecrimisile Etkisi……..25

1.4.6. Yapı Kayıt Belgesinin Süresi……...27

1.4.7. Yapı Kayıt Belgesinin Diğer Hukuki Sonuçları……..27

1.5. Bölüm Sonucu……31

2. BÖLÜM: ULUSLARARASI HUKUKTA ÇEVRE VE MÜLKİYET HAKLARI VE İMAR BARIŞININ YABANCI HUKUKLARLA MUKAYESESİ

2.1. Uluslararası Hukuk Normları Açısından İmar Barışı ……..…….33

2.1.1. Çevre Hakkı……..33

2.1.2. Mülkiyet Hakkı…….37

2.1.3. İmar Barışında Çevre Hakkının ve Mülkiyet Hakkının İlişkisi……....39

2.1.4. Uluslararası Çerçevede İmar Barışı ve Bazı Haklara İlişkin Tartışmalar……43

2.2.İmar Barışının Yabancı Hukuklarla Mukayesesi …….……....45

2.2.1. Alman Hukukunda İmara Sonradan Uygun Hale Getirme……...46

2.2.2. İtalyan Hukukunda İmara Sonradan Uygun Hale Getirme……..….48

2.2.3. Portekiz Hukukunda İmara Sonradan Uygun Hale Getirme…….…....49

2.2.4. İngiliz Hukukunda İmara Sonradan Uygun Hale Getirme…….…...51

2.2.5. İrlanda Hukukunda İmara Sonradan Uygun Hale Getirme……..….53

2.2.6. Avustralya Hukukunda İmara Sonradan Uygun Hale Getirme…….55

2.3. Bölüm Sonucu……56

3. BÖLÜM: İMAR BARIŞINA İLİŞKİN HUKUKİ SORUNLAR VE ULUSLARARASI HUKUK KAPSAMINDA ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

3.1. Hazineye ve Belediyeye Ait Alanların İhalesiz Satılması…….,…….….58

3.2. Kamu Mallarının Satılması……...……...……....62

3.3. İdarenin Kolluk Yetkisini Devri……..…….……...…64

3.4. Tarihi Eser Vasfına Sahip Yapıların Durumu……..…….…….…..66

3.5. Yalan Beyan Sorunu……...…….……73

3.6. Bedellerin ve Harçların Hesaplanmasındaki Sorunlar……...…….…….75

3.7. Riskli Yapıların Durumu…….…….…..80

3.8. Üçüncü Kişilerin Mülkiyet Hakkının İhlal Edilmesi……..…….…...82

3.9. Meralar Üzerindeki Yapılar İçin Verilen Yapı Kayıt Belgeleri…….…..…....85

3.10. Kıyılar Üzerindeki Yapılar İçin Verilen Yapı Kayıt Belgeleri……..88

3.11. Orman Arazileri Üzerindeki Yapılar İçin Verilen Yapı Kayıt Belgeleri……...91

3.12. Tarım Arazileri Üzerindeki Yapılar İçin Verilen Yapı Kayıt Belgeleri……96
3.13. Boğaziçi, Tarihi Yarımada ve Gelibolu Bölgesindeki Araziler Üzerinde Bulunan Yapılar için Alınan Yapı Kayıt Belgeleri……..……..97
3.14. Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgelerindeki Alanlar Üzerinde Bulunan Yapılar için Alınan Yapı Kayıt Belgelerinin Durumu…….....…..100
3.15. Değer Artışının Vergilendirilmesi Sorunu……..…101
3.16. Yapı Kayıt Belgesi Devri……...…….…..103
3.17. Planlı İmar Faaliyetine Engel……...…..104
3.18. Sosyal Donatı Alanlarının Tanımlanması Sorunu……...…..106
3.19. Kazanılmış Hak Tartışması……..…..108
3.20. Turizm İmarlı Alanlardaki Konutlar Sorunu……..…...113
3.21. Bölüm Sonucu……115

SONUÇ……..…….117
KAYNAKÇA…….……120

KISALTMALAR

a.g.e.	:Adı geçen eser
AB	:Avrupa Birliği
ABD	:Amerika Birleşik Devletleri
AİHM	:Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
AİHS	:Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
AYM	:Anayasa Mahkemesi
BM	:Birleşmiş Milletler
C.	:Cilt
CBD	:Convention on Biological Diversity
CEDAW	:Convention on the Elimination of All Forms of Discrimination Against Women
CITES	: Convention on International Trade in Endangered Species of Wild Fauna and Flora
CLRTAP	: Convention on Long-range Transboundary Air Pollution
Çev.	:Çeviren
DİDDK	:Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu
E.	:Esas
EEA	:European Environment Agency
EIONET	:European Environment Information and Observation Network
EMEP	:European Monitoring and Evaluation Programme
FAO	:Food and Agriculture Organization of the United Nations

ICCAT	: International Commission for the Conservation of Atlantic Tunas
ICESCR	:International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights
ICERD	:International Convention on the Elimination of All Forms of Racial Discrimination
ICOMOS	:International Council on Monuments and Sights
IFAD	:International Fund for Agricultural Development
IMO	:International Maritime Organization
IPPC	:International Plant Protection Convention
İİBF	:İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi
İÜ	:İstanbul Üniversitesi
K.	:Karar
KDV	:Katma Değer Vergisi
KMK	:Kat Mülkiyeti Kanunu
LBS	: Concerning Pollution from Land-Based Sources and Activities
LİHKAB	:Lisanslı Harita Kadastro Bürosu
NATO	:North Atlantic Treaty Organization
REC	:Resource, Enviroment and Climate Association
S.	:Sayı
s.	:Sayfa
SPA	:Specially Protected Area
STK	:Sivil Toplum Kuruluşu
TBB	:Türkiye Barolar Birliği
TBLB	:Türkiye Belediyeler Birliği
TBMM	:Türkiye Büyük Millet Meclisi
TC	:Türkiye Cumhuriyeti
TMMOB	:Türkiye Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
UN	:United Nations

UN-Habitat	:UN Human Settlements Programme
UNCED	:UN Conference on Enviroment and Development
UNCRC	:UN Convention on the Rights of the Child
UNCSD	: UN Conference on Sustainable Development
UNEA	:UN Enviroment Assembly
UNEP	:UN Enviroment Programme
UNESCO	:UN Educational, Scientific and Cultural Organization
UNFCCC	:UN Framework Convention on Climate Change
UNFF	:UN Forum on Forests
UNHRP	:UN Housing Rights Programme
vb.	:ve birçok
vd.	:ve diğerleri
WFP	**:**World Food Programme

GİRİŞ

İmar Barışı olarak bilinen 7143 sayılı Vergi ve Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun 16. maddesi ile 18/05/2018 tarihinde 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. maddenin uygulaması pek çok hukuki sorunu da beraberinde getirmiştir.

Bu madde ile asıl amaçlanan imar düzenine aykırı olan yapıları 'Yapı Kayıt Belgesi' ile kayıt altına almak ve afet riskine karşı yapılacak olan kentsel dönüşüm uygulamalarına altyapı ve kaynak oluşturmaktır. Ancak kullanılan bu yöntem hukuki pek çok problemi beraberinde getirmiş, üstüne üstlük ilgili maddenin hem hazırlanması aşamasında hem de yazım aşamasında pek çok eksiklik olması sebebiyle iş iyice içinden çıkılmaz bir hal almıştır. Ayrıca maddenin lafzındaki muğlaklık ve normlar hiyerarşisi ile uluslararası normların dikkate alınmaması uygulamada ciddi sorunlara yol açmaktadır.

Kültür varlıklarından, sanayi bölgelerine kadar pek çok normun kapsamına müdahale eden İmar Barışı ciddi hukuki sorunlar ortaya çıkarmaktadır. Bu sorunların İmar Barışının amacı ve etkileşimde olduğu normların amaçları göz önünde bulundurularak hukuki çözümlere kavuşturulması elzemdir.

Bu çözümlere ulaşmak amacıyla hem uluslararası ve yabancı mevzuat hem de yerel mevzuat incelenerek hukuk ilkeleri ışığında özgün çözümler sunmak amacıyla bu çalışma yapılmıştır. Burada sunulan çözümler her vakaya aynen uygulanamayacağı için nihai değildir. Ancak tartışma başlatmak ve birden fazla bakış açısı sunmak amacıyla oluşturulmuştur.

1. BÖLÜM: GENEL OLARAK İMAR BARIŞI

İmar Barışı olarak adlandırılan 18.05.2018 tarihli 7143 sayılı kanunla 03.05.1985 tarihli 3194 sayılı kanuna eklenen Geçici 16. maddenin içeriği şu şekildedir:

"(1) Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir.

(2) Yapının bulunduğu arsanın 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranında alınacak kayıt bedeli başvuru sahibi tarafından genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır. 6306 sayılı Kanun kapsamında kullanılmak üzere kaydedilen gelirler karşılığı Bakanlık bütçesine ödenek eklemeye Maliye Bakanı yetkilidir. Bu ödenek, dönüşüm projeleri özel hesabına aktarılarak kullanılır. Kayıt bedeline ilişkin oranı iki katına kadar artırmaya, yarısına kadar azaltmaya, yapının niteliğine ve bölgelere göre kademelendirmeye, ayrıca başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

(3) Yapı Kayıt Belgesi yapının kullanım amacına yöneliktir. Yapı Kayıt Belgesi alan yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir.

(4) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.

(5) Yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, Yapı Kayıt Belgesi ile maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması ve imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edilmesi halinde yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilir. Bu durumda, ikinci fıkrada belirtilen bedelin iki katı ödenir.

(6) Beşinci fıkra uyarınca kat mülkiyetine geçilmiş olması 6306 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmez.

(7) Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların, Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlar Bakanlığa tahsis edilir. Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin 31/12/2019 tarihine kadar yapacakları satın alma 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 Kanunun 5 inci maddesinin beşinci fıkrası, yapı ve tesisler hakkında ise onbirinci fıkrası hükmü uygulanmaz. Yapı kayıt belgesine konu taşınmaz için 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre tapu tahsis belgesi alınması ve bu belgeye esas arsa bedellerinin ödenmiş olması hâlinde bu madde uyarınca ayrıca satış bedeli alınmaz. Yapı kayıt belgesi alınan taşınmazların satışa konu edilen kısımlarından yapı kayıt belgesi tarihi ile satış tarihi arasındaki dönem için ecrimisil alınmaz, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, satış tarihi itibarıyla tahsil edilen ecrimisil tutarı satış bedelinden mahsup edilir, bu tutardan fazlası iade edilmez.

(8) Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların belediyelere ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin

talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödenmek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan satılır.

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

(10) Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır. Yapının depreme dayanıklılığı hususu malikin sorumluluğundadır.

(11) Bu madde hükümleri, 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alan ile İstanbul tarihi yarımada içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda ve ayrıca 19/6/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda uygulanmaz.

(12) Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlık ve Maliye Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir."

Ayrıca gene bu sürece dahil edilen 28.12.2018 tarihli ve 7159 sayılı Karayolları Trafik Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 4. maddesi şudur:

"3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesinin dördüncü fıkrasına "bu Kanun" ibaresinden sonra gelmek üzere "ve 2960 sayılı Kanun" ibaresi eklenmiş ve maddeye bağlı 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesine ait kroki ile sınır ve koordinat listesi ekteki şekilde değiştirilmiştir."

Bunlara ilaveten İmar Barışı süreci, Çevre ve Şehircilik bakanlığınca yayınlanan tebliğ ve genelgelerle ayrıntılandırılmıştır. Bu şekilde genişleyen mevzuat diğer bakanlıkların ve kurumların düzenleyici idari işlemleri ile kanunun eksikliklerini gidermeye çalışmaktadır. Buna göre;

a. 18.05.2018 tarihli ve 7143 sayılı Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile eklenen 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesi,

b. 06.06.2018 tarihli Çevre ve Şehircilik bakanlığınca yayınlanan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği,

c. 20.09.2018 tarihli Çevre ve Şehircilik bakanlığınca yayınlanan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usul ve Esaslar Tebliği,

d. 27.12.2018 tarihli ve 7159 sayılı Karayolları Trafik Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesine getirilen değişikliği içeren 4. maddesi,

e. 31.12.2018 tarihli ve 538 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı,

f. 01.07.2019 tarihli ve 1267 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı,

g. 14.02.2020 tarihli ve 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile eklenen 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 21. maddesi,

h. 08.05.2020 tarihli Çevre ve Şehircilik bakanlığınca yayınlanan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usul ve Esaslar Tebliği,

İmar Barışı ile ilgili genel mevzuatı oluşturmaktadır. Bunların haricinde İmar Barışı ile ilgili olarak belli konulara ve sorunlara ilişkin çoğunlukla daha düşük seviyede pek çok düzenleyici idari işlem mevcuttur. Bu düzenleyici idari işlemler, ilgili oldukları konu başlıkları altında ilintili genel mevzuatla beraber incelenecektirler.

1.1. İmar Barışının Af Niteliği

İmar Barışının bir İmar affı olup olmadığı tartışma konusu olmaktadır. Bu açıdan İmar Barışını inceleyebilmek önce tanımı yapılmalı ve gerekçesi irdelenmelidir. Ancak daha sonra sağlıklı bir şekilde İmar Barışının İmar Affı ile olan benzerlikleri ve farklılıkları belirlenebilecektir.

1.1.1. İmar Barışının Tanımı

İmar Barışının çok çeşitli tanımları vardır. Örneğin Türkiye Mühendis ve Mimar Odaları Birliği İmar Barışını 'Sermaye ile Yapılan Barış'[1] olarak tanımlarken basın '13 Milyon Haneye Büyük Fırsat'[2] olarak tanımlamıştır. Bütün bunların ötesinde daha İmar Barışı'nın adı konusunda dahi büyük tartışmalar çıkmış ve "Barış" kelimesinin kullanılması eleştirilmiştir[3].

İmar Barışının en uygun tanımı 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16 ncı maddesinin içeriği de göz önüne alınarak Türkiye Belediyeler Birliği tarafından yapılmıştır. Türkiye Belediyeler Birliği İmar Barışını afet riskine hazırlık için ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapıların kayıt altına alınması ve devlet ile vatandaşın uzlaşısı olarak tanımlamıştır[4].

---

[1] TMMOB**, Sermaye ile Yapılan Barış: İmar Affı**, Ankara, Kasım 2018, s.1-24

[2] **Sabah Gazetesi**, 18.06.2018, https://www.sabah.com.tr/ekonomi/2018/06/18/13-milyon-haneye-buyuk-firsat, Erişim tarihi: 30.04.2022

[3] Ilgın Özkaya Özlüer, "İmar Barışı Düzenlemesine Hukuki Bir Yaklaşım", **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt:9, Sayı:2, 2018, s.317

[4] TBLB, https://tbb.gov.tr/storage/userfiles/rehber_ve_bilgi_notlari/imar_barisi.pdf, Erişim tarihi: 30.04.2022

1.1.2. İmar Barışının Gerekçesi

İmar Barışının resmi gerekçesi yapıları yapı kayıt sistemine eklemek, yapılara hizmet götürebilmek, ceza ve yıkım kararlarını kaldırarak kamunun iş yükünü azaltmak, maliklerin yarısının muvafakati ile cins değişikliği ve kat mülkiyeti sağlamak, elde edilen gelirle imar faaliyetlerini finanse etmek olarak belirtilmiştir[5]. Bu noktada İmar Barışının gerekçesi ile ilgili pek çok tartışma yaşanmış ve asıl gerekçenin politik ve ekonomik olduğu iddia edilmiştir[6].

İmar Barışının amacının ekonomik konjonktür nedeniyle devlete gelir sağlamak olduğu konusunda çok ayrıntılı argümanlar ileri sürülmüştür[7]. Lakin şu açıkça öngörülebilir ki tamamı ile gelir amaçlı bir İmar Barışı mevcut kanun gibi sınırlı olmayacak ve çok daha fazla gelir getirecektir. Zira böyle bir halde hem zaman bakımından hem de alan bakımından İmar Barışı sınırlandırılmayacaktır ve bu şekilde azami başvuru ve gelir hedeflenecektir.

1.1.3. İmar Barışının İmar Affı Kapsamında Olup Olmadığı

İmar Barışının aslında bir af olup olmadığı ciddi bir tartışma konusu oluşturmuştur. İmar Barışının verdiği Yapı Kayıt Belgesinin imar aflarında verilen Tapu Tahsis Belgesi ile karşılaştırılması ikisinin arasındaki benzerlik ve farkları ortaya koyması açısından kritiktir. Yapı Kayıt Belgesi, 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesinin 7. ve 8. fıkraları haricinde Tapu Tahsis Belgesi gibi bir mülkiyet hakkı doğurmamaktadır[8]. Kaldı ki, bu fıkralar dahi 9. fıkra başta olmak üzere çeşitli mevzuat

---

[5] TBMM, **Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı (1/944) ile Plan ve Bütçe Komisyonu Raporu**, Yasama Dönemi 26, Yasama Yılı 3, Sıra Sayısı 557, TBMM Basımevi, Ankara, 2018, s.27

[6] **Habertürk**, 02.05.2018, https://www.haberturk.com/imar-barisi-deprem-ve-rant-kaygisiyla-tartisma-yaratti-1944918, Erişim tarihi: 27.01.2021

[7] Duygu Ayyıldız, "Ekonomik, Siyasal ve Toplumsal Boyutlarıyla İmar Barışı", (Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi (Kent ve Çevre Bilimleri) Anabilim Dalı Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara, 2020 s.46-54 https://dspace.ankara.edu.tr/xmlui/bitstream/handle / 20.500.12575/72207/1.pdf? sequence=1& isAllowed=y, Erişim Tarihi:30.04.2022

[8] Özlüer, **a.g.e.,** s330-334

ile sınırlandırılmış bulunmaktadır. Dolayısı ile İmar Barışı bu haliyle bir af değildir ve sui generis bir niteliğe sahiptir[9]. Lakin bu nedenle bir benzeri olmayan bu hukuki müesseseyi incelerken imar affı uygulamaları tekrar tekrar ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle bundan sonraki kısımlarda Türk Hukukundaki İmar Affı kanunları değil genel olarak hukuki bir kavram olan imara sonradan uygun hale getirme incelenecektir.

1.2. İmar Barışının Yorumlanmasındaki Temel İlke

İmar Barışının yorumlanmasında genel olarak çevreye vereceği zararlardan bahsedilmektedir. Anayasada çevre hakkı 56. madde de düzenlenmiştir. Buna göre:

Herkes, sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir. Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek Devletin ve vatandaşların ödevidir…

Lakin burada ihmal edilen nokta İmar Kanunun aynı Anayasa maddesinin tezahürü olmasıdır. İmar Kanunun 1. maddesinde bu şu şekilde ifade bulmuştur:

Bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir.

Dolayısı ile İmar Barışının amacı ile çevre hakkının korunması çatışmamakta, fakat çakışmaktadır. Bu nedenle tamamı ile İmar Barışının çevre hakkını ihlal eden bir uygulama olduğunu iddia etmek mümkün değildir. Uygulamada ortaya çıkan olumsuzlukların çözümünde çevre hakkının korunmasını esas ilke olarak kabul ederek azami sayıda uygulamayı hukuken geçersiz hale getirmeye çalışmak doğru bir yaklaşım değildir.

Doğru yaklaşım İmar Barışı uygulamasını kentsel dönüşüm için gerekli finansmanı sağlamak amacıyla ortaya konmuş bir kısayol uygulaması olarak görmektir.

[9] Hüseyin Melih Çakır, "Yapı Kayıt Belgesi", **İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt:5, Sayı:2, Güz 2018, s.46

Buna göre normların çatışması yoksa Yapı Kayıt Belgeleri herhalde geçerli olacaktır. Ayrıca normların çatışması halinde mevcut mevzuata uygun bir şekilde yapılabilecek herhangi bir işlem İmar Barışı ile gerçekleştirilmiş ise geçerli olacaktır. Basitçe İmar Barışı mevzuat sebebiyle uzun ve maliyetli hukuki bir işlemin süresini kısaltmakta ve maliyeti kentsel dönüşüm için devlete aktarmaktadır.

1.3. İmar Barışının Uygulanması

1.3.1. Bir Yapının Varlığı

03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 5. maddesi yapıyı şu şekilde tanımlamıştır:

"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."

Buna göre yapı kabul edilen bir tesis mevcut olmak zorundadır. Bu noktada bu tesislerin geçici ve hareketli olabileceği kabul edildiği için geçici veya hareketli olma özelliği bulunan yapılara da Yapı Kayıt Belgesi alınabilecektir. Bunların haricinde yeraltı tesislerinin de yapı olarak kabul edileceği dikkate alınmalıdır.

1.3.2. Yapının Ruhsatsız veya Ruhsata Aykırı Olması

Bir yapının sağlık, teknik ve estetik açıdan düzgünlüğü idari denetime tabidir[10]. Bu denetimde idare tarafından yapılır. Bu denetimin yapılma şekli yapıya ait planların incelenmesi ve inceleme sonucu uygun bulunması halinde yapının yapımına izin verilmesidir. Bu izin ruhsat şeklinde tezahür eder. Ruhsatsız yapılar, idareden ruhsat almadan yapılan ve bu şekilde ruhsat zorunluluğunu ihlal eden yapılardır[11].

[10] İlker Hasan Duman, **100 Soruda Yapı Ruhsatı**, Ankara: Seçkin Yayıncılık, Eylül 2020, s.25
[11] Halil Kalabalık**, İmar Barışı Başvuru Süreci ve Sonuçları**, Ankara: Seçkin Yayıncılık, Kasım 2018, s.22

İdare tarafından verilen ruhsatta, idare kendisine teslim edilen planları uygun bulmakta ve plana göre yapılacak bir yapıya izin vermektedir. İdare plan üzerinden yapılacak yapıyı ruhsat verme aşamasında denetlemektedir.

Yapıların ruhsata uygun yapımının denetlenmesi elzemdir. Zira ruhsat aşamasındaki denetim yeterli değildir. Yapının ruhsata uygun yapılıp yapılmadığı Yapı Kullanma İzni ile denetlenmektedir[12]. Bu şekilde yapının tamamlanmasından sonra idare tarafından yapılacak denetim ile yapının verilen ruhsata uygunluğu kontrol edilmekte ve ruhsata uygun olmayan yapılara Yapı Kullanma İzni verilmemektedir. Genellikle taşma, hesap hatası vb. sebeplerle pek çok yapı ruhsata aykırı olarak tamamlanmakta ve bu yapılara denetim sonrasında bu ruhsata aykırılık tespit edilmektedir. İmar Barışına konu olan ruhsata aykırı yapılar idare tarafından verilmiş olan ruhsata uygun şekilde yapılmamış olan yapılardır.

Sonuç itibariyle, İmar Barışı kapsamına girmek için yapının ruhsatsız veya ruhsata aykırı olması gerekmektedir. Her iki halde de Yapı Kullanım İzni olmayan ve yıkıma veyahut cezaya konu olacak olan yapılar için şartları sağlayarak Yapı Kayıt Belgesi almak mümkündür. Bu şekilde ilgili yaptırımlardan belli koşullarla kurtulunabilinecektir.

1.3.3. Yapının 31.12.2017 Öncesi Yapılmış Olması

Söz konusu ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapı 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış olmak zorundadır. Bu noktadaki önemli husus yapının kaba inşaatının bu tarihten önce bitmiş olmasının yeterli görülmesidir[13]. Bu halde yapı bu tarihten sonra tamamlanabilecektir ve gene de İmar Barışına konu olabilecektir.

Kanun koyucu yapının tamamlanmasının istismara konu olmaması için 06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Yapı Kayıt Belgesi

[12] İlker Hasan Duman, **40 Soruda Yapı Kullanma İzni**, Ankara: Seçkin Yayıncılık, Eylül 2020, s.15
[13] Muhammet Kasparoğlu ve Leyla Suri, "İmar Barışı", **İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi**, Cilt:2, Sayı:1, 2019, s.51

Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliğinin 6. maddesinin 6. ve 7. fıkralarında tamamlamayı yeni inşaat alanın eklememe şartına bağlamıştır:

(6) İnşaat halindeki yapılarda 31/12/2017 tarihi itibari ile bitmiş olan kısımlar için ilave inşaat alanı ihdas etmemek şartı ile Yapı Kayıt Belgesi verilir ve Yapı Kayıt Belgesi verilen kısımların eksik inşaat işleri tamamlanabilir.

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

Buna göre ayrıca ilgili yapı üzerinde basit tadilat ve onarımlar yapılabilecektir.

1.3.4. Yapının Yıkılmamış Olması

Söz konusu yapı yıkılmamış olmalıdır. Bu noktada neyin yapı olup olmadığı tartışması kendini göstermektedir. Yıkıma konu olacak yapının pek çok farklı tanımı yapılmış olsa da[14], temel olarak dikkate alınması gereken tanımı Danıştay İmar Kanunun 5. maddesine atıf yaparak yapmıştır[15].

Buna göre karada ve/veya suda, sürekli ve/veya geçici, resmi ve/veya özel, yeraltı ve/veya yerüstü, sabit ve/veya hareketli tesisler ve bu tesislerin ilave, tamir ve/veya değişiklikleri yıkıma konu yapılar olarak belirlenmiştir.

1.3.5. Belge Düzenlenemeyen Alanlarda İnşa Edilmiş Olmaması

3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesinin 9. fıkrasına göre üçüncü kişilere ait araziler üzerine yapılacak olan yapılar İmar Barışına dahil olmayacaktır. Dolayısı ile

[14] A. Kürşat Ersöz, "Bir İdari İşlem Olarak Yıkım Kararı", **Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt:19, Sayı:3, 2015, s.122-130

[15] DİDDK 17.10.2008 tarihli ve E:2005/400 K:2008/1801 sayılı kararı (Danıştay Dergisi, Sayı:121, s.64-66) https://www.danistay.gov.tr/assets/pdf/yayinlar/dergi/20_05_2019_042733.pdf, Erişim tarihi: 30.04.2022

yapının bulunduğu arazinin mülkiyet hakkı başvuru sahibine ait olmalıdır. Buna ilaveten hazineye ait sosyal donatı tahsisli arazilerde de yapılmış olan yapılar İmar Barışından faydalanamayacaktır. Basitçe ifade etmek gerekirse kamuya ait olan ve kamu hizmetine ayrılmamış olduğu için 'özel mal' olarak sınıflandırılan mallar ile hazine adına tespiti yapılabilecek ve gene tespitten sonra 'özel mal' sınıfına girecek mallar İmar Barışına konu olabilecektir[16]. Hazineye ait olup sosyal donatı alanı olarak tahsis edilen alanlarda kesin tahsis kararı aranacaktır[17]. Ayrıca hazineye ait kesin tahsisli sosyal donatı alanlarında bulunan yapılar için ilgili idareden terk kararı alarak Yapı Kayıt Belgesine başvurmak mümkün olacaktır[18]. Mekânsal sınırlama olarak ise 11. fıkra, Boğaziçi'nde, İstanbul Tarihi Yarımadada ve Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığında bulunan ve koordinatları belirlenmiş olan alanların İmar Barışına konu olamayacağını kanun koyucu hükme bağlamıştır.

Boğaziçi bölgesinde hangi alanların İmar Barışına konu olacağı hukuki olarak sorun yaratmıştır. Bu aşamada kanun koyucu 27.12.2018 tarihli ve 7159 sayılı Karayolları Trafik Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 4. maddesi ile 18.11.1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanunda yer verilen Boğaziçi sınırlarını yeniden belirlemeye gitmiştir.

MADDE 4 – 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesinin dördüncü fıkrasına "bu Kanun" ibaresinden sonra gelmek üzere "ve 2960 sayılı Kanun" ibaresi eklenmiş ve maddeye bağlı 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesine ait kroki ile sınır ve koordinat listesi ekteki şekilde değiştirilmiştir.

Lakin bu değişiklik AYM tarafından iptal edilmiştir[19]. AYM bunu Anayasanın 56. maddesine yani Çevre Hakkına ve 63. maddesine yani Tarih, Kültür ve Tabiat

[16] Saba Özmen vd., **İmar Barışı ve Sonrasında Doğacak Uyuşmazlıklarda Çözüm Yolları**, İstanbul: Aristo Yayıncılık, Nisan 2019, s.140-141
[17] TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, https://csb.gov.tr/sss/1-imar-barisi-nedir-ve-hangi-yapilari-kapsar, Erişim Tarihi:30.04.2022
[18] İbrahim Bezirgan, **İmar Barışı**, Ankara: Kitap72 Yayıncılık, 2018, s.44
[19] AYM 24.09.2020 tarihli ve E:2019/21 K:2020/51 sayılı kararı
https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2020/12/20201215-3.pdf, Erişim Tarihi: 27.01.2021

Varlıklarının Korunmasına dayandırmıştır. Ancak AYM gerekçesinde çok sıra dışı bir şekilde belirli bir plan ve programa göre düzenlenmiş çevreye atıf yapmıştır.

Estetik Kamu Düzeni yeni bir kavram olarak ortaya çıkmıştır. Buna göre estetik çevreye hukuki bir koruma sağlanmalıdır. Estetik çevrenin ne olduğu konusunda ise bir fikir birliği bulunmamaktadır. Kabaca tanımlanırsa ortalama birey algısı ve yerel şartlara göre estetiği bozan bir öğe görüntü kirliliği oluşturacaktır[20].

Bu tanımlamayla AYM Estetik Kamu Düzenine mi atıf yapmıştır? Eğer AYM bu amaçla atfı yaptıysa daha önce en üst norm olarak 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 21. maddesinde açıkça kendine yer bulabilen[21] Estetik Kamu Düzeni ilginç bir şekilde anayasal Çevre Hakkına dahil edilmiş olacaktır.

1.3.6. Bir Başvurunun Olması

İmar Barışı kapsamında Yapı Kayıt Belgesi verilebilmesi için elbette ki bir başvuru olmalıdır. Kanun elbirliği ile mülkiyet halinde başvurunun bir malik tarafından yapılmasını yeterli görmüştür. Bu aşamada başvuru Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yetkilendirilmiş makamlara veya doğrudan e-Devlet üzerinden bakanlığa yapılabilir. Başvuru sırasında başvuru sahibinin beyanı esas alınacaktır. Ancak beyanın yanlış olması halinde hem varsa eksik başvuru bedeli tamamlatılacak, hem de 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu madde 206 ya göre suç duyurusunda bulunulacaktır[22]. Buna göre:

Resmi belgenin düzenlenmesinde yalan beyan

Madde 206- Bir resmi belgeyi düzenlemek yetkisine sahip olan kamu görevlisine yalan beyanda bulunan kişi, üç aydan iki yıla kadar hapis veya adlî para cezası ile cezalandırılır.

---

[20] Fethiye Nur Akkaya, "Kent Estetiğini Koruma Amaçlı İdari Kolluk Yetkisi", (İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 2015, s.82-89

[21] Akkaya, **a.g.e.,** s.25

[22] Canan Ruhi ve Ahmet Cemal Ruhi, **Kentsel Dönüşüm Rehberi ve İmar Barışı Uygulaması**, Ankara: Seçkin Yayıncılık, Eylül 2018, s.168

Başvuru süresi 15/06/2019 tarihinde bitmiştir.

1.3.7. Başvuru Bedelinin Ödenmesi

Başvurudan sonra Yapı Kayıt Belgesinin verilebilmesi için başvurudaki beyana göre hesaplanan bedelin yatırılması gerekmektedir. Bu bedel Çevre ve Şehircilik bakanlığınca yayınlanan 06/06/2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliğinin 5. maddesine ve 20/09/2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usul ve Esaslar Tebliğinin 2. maddesine göre hesaplanır.

1.4. Yapı Kayıt Belgesinin Hukuki Sonuçları

1.4.1. Yapı Kayıt Belgesinin Hizmetlere Etkisi

3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesinin 3. fıkrasına göre Yapı Kayıt Belgesinin alınması ile söz konusu yapı geçici olarak elektrik, su, doğalgaz gibi şebekelere bağlanarak hizmet alabilir. Bu noktada idarenin ilgili yapıya hizmet vermek konusunda takdir hakkına sahip olduğu belirtilmiştir[23]. Bu fıkra, Danıştayın temel hizmetlerin bir insan hakkı olduğu şeklindeki[24] görüşünün kanun yapıcı tarafından kısmen dahi olsa kabulüdür.

[23] Özlüer, **a.g.e.,** s.334
[24] Danıştay Altıncı Daire 14.03.2008 tarihli ve E:2007/9678 K:2008/1744 sayılı karar https://karararama.danistay.gov.tr/, Erişim Tarihi: 30.04.2022

1.4.2. Yapı Kayıt Belgesinin Yıkım Kararlarına Etkisi

3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesinin 4. fıkrasına göre Yapı Kayıt Belgesinin alınması ruhsata aykırılık veya ruhsat olmaması sebebiyle verilmiş yıkım kararlarının uygulanmasını durdurur. Buna göre, bir idari yaptırım olan yıkım kararları artık uygulanamayacaktır. Yargıtay, Yapı Kayıt Belgesinin hukuka uygunluğuna bağlı olan bu hukuka uygunluğu geçici olarak nitelemiş ve yasallığın kesinliğinin araştırılmasına bağlı olarak suçun varlığını sorgulamıştır[25]. Ayrıca Yargıtay, İmar Barışının geriye etkili bir kanuni düzenleme olması sebebiyle hukuki uyuşmazlıklarda dikkate alınacağını vurgulamıştır[26]. Şu halde hukuka uygun Yapı Kayıt Belgesinin yıkımı durduracağı açıktır. Bu haliyle İmar Barışı bir İmar Affı niteliği göstermektedir.

1.4.3. Yapı Kayıt Belgesinin Cezalara Etkisi

3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesinin 4. fıkrasına göre Yapı Kayıt Belgesinin alınması ile idari para cezaları ilgili idari işlemin geri alınması ile ortadan kalkar. Ancak bu iptal kararı sadece ödenmeyen idari cezalar için geçerlidir. Bu haliyle kanun cezasını ödemekten imtina edenleri ödüllendirmektedir.

İmar Barışının bir diğer cezai etkisi ise 5237 sayılı Türk Ceza Kanunun 184. maddesinde bahsi geçen İmar Kirliliğine Neden Olma Suçu üzerinde vukuu bulur. Bu madde oldukça ayrıntılı şekilde düzenlenmiş olup birden fazla suçu, bu suçların bazılarının yer bakımından bağdaşmalarını (ratione loci) ve zaman bakımından bağdaşmalarını (ratione temporis) ve istisnai suçların ortadan kalkma hallerini açıklamaktadır. Buna göre;

TCK 184

[25] Yargıtay 15. Hukuk Dairesi 10.07.2018 tarihli ve E:2018/1552 K:2018/2981 sayılı karar https://www.hukukmedeniyeti.org/karar/1399880/?v=list&aranan=cins%20de%C4%9Fi%C5%9Fikli%C4%9Fi, Erişim Tarihi: 30.04.2022

[26] Yargıtay 15. Hukuk Dairesi 19.06.2018 tarihli ve E:2018/1075 K:2018/2557 sayılı karar https://www.hukukmedeniyeti.org/karar/1400724/yargitay-15-hukuk-dairesi-e-2018-1075-k-2018-2557/, Erişim Tarihi: 30.04.2022

(1) Yapı ruhsatiyesi alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapan veya yaptıran kişi, bir yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.

(2) Yapı ruhsatiyesi olmadan başlatılan inşaatlar dolayısıyla kurulan şantiyelere elektrik, su veya telefon bağlantısı yapılmasına müsaade eden kişi, yukarıdaki fıkra hükmüne göre cezalandırılır.

(3) Yapı kullanma izni alınmamış binalarda herhangi bir sınai faaliyetin icrasına müsaade eden kişi iki yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.

(4) Üçüncü fıkra hariç, bu madde hükümleri ancak belediye sınırları içinde veya özel imar rejimine tabi yerlerde uygulanır.

(5) Kişinin, ruhsatsız ya da ruhsata aykırı olarak yaptığı veya yaptırdığı binayı imar planına ve ruhsatına uygun hale getirmesi halinde, bir ve ikinci fıkra hükümleri gereğince kamu davası açılmaz, açılmış olan kamu davası düşer, mahkum olunan ceza bütün sonuçlarıyla ortadan kalkar.

(6) İkinci ve üçüncü fıkra hükümleri, 12 Ekim 2004 tarihinden önce yapılmış yapılarla ilgili olarak uygulanmaz

şeklinde madde kanunda yer bulmuştur.

TCK 184. maddenin 1. fıkrasında, 4. fıkra ile sınırlanmış alanlarda ruhsatsız yapı yapan kişinin 1 ila 5 yıl hapis cezası ile cezalandırılacağı belirtilmektedir. Her ne kadar Yapı Kayıt Belgesi alınması ile suçun ortadan kalkmayacağı ve etkin pişmanlık hükümlerinin uygulanması gerektiği savunulmuş ise de[27] böyle bir görüşe katılmak mümkün değildir. Yapı Kayıt Belgesinin alınması ile hukuka uygun hale gelen bir yapı suça konu olamayacağı için suç konusuz kalacaktır. Buna rağmen konusuz kalan suçun ısrarla cezalandırılmaya çalışılması halinde devreye gene aynı maddenin 5. fıkrası girecektir. Bu fıkra gereği suçun unsurlarının varlığının bitmesi ile soruşturmalar için

[27] Süleyman Emre Özdemir, "Ceza Hukuku Kapsamında İmar Barışı", **Terazi Hukuk Dergisi**, C.:14, S.:153, Mayıs 2019, s.1040

takipsizlik, davalar için düşme, mahkumiyetler içinse ortadan kalkma kararı verilecektir. Bu maddenin 2. fıkrasında geçen ruhsata aykırı yapılara elektrik, telefon, su bağlama suçları hakkında yapılan yargılamalarda ise, Yapı Kayıt Belgesine başvurulması ile durma kararı verilecektir. İlerleyen aşamada Yapı Kayıt Belgesinin alınması ile TCK 184. maddenin 1. ve 2. fıkrası ile ilgili fiiller suç olmaktan çıkacaktır[28]. Ayrıca 4. ve 5. fıkra hükümleri 2. fıkra da belirtilen suç tipi için de geçerlidir.

TCK 184. maddesinin 3. fıkrası özel bir halde uygulanacak olan bir yaptırımdır. Bu suç 1. ve 2. fıkraların aksine her yerde işlenebilmektedir. Ayrıca bu suçla ilgili olarak yapının yapılış tarihi ile ilgili bir kısıtlama yoktur. Kanun koyucu bu suçla ilgili yaptırımı açıkça yer ve zaman bakımından sınırlamak istememiştir. İlaveten 1. ve 2. fıkralarda işlenen suçlar için yapıya ruhsat alınması halinde 5. fıkra ile kanun koyucu bir nevi af öngörürken 3. fıkra bu kapsamın dışındadır.

Dolayısı ile TCK 184. maddesinin 3. fıkrasında belirtilen suçun işlenmesi halinde suça konu yapıya ilişkin Yapı Kayıt Belgesi alınması ile suç ortadan kalkacak mıdır? Bu suç Yapı Kullanım İznine sahip olmayan yapılarda yapılacak olan sınai faaliyetlere ilişkindir. TCK 184. maddenin TCK'nun çevreye karşı suçlar bölümünde yer bulması kanun koyucunun bu yaptırımları çevreye verilecek olası zarar nedeniyle öngördüğü açıktır. Bu haliyle bir tehlike suçu olan bu fıkraya ilişkin suç zararın gerçekleşmesini öngörmemektedir. Yapı Kayıt Belgesinin alınması ile bir tehlike suçunun ortadan kalkıp kalkmayacağı incelenmelidir. Lakin buradaki tehlike suçu Yapı Kullanım İznine bağlı olarak tanımlanmıştır. Yapı Kayıt Belgesinin alınması ile Yapı Kullanım İzni yerine bir nevi ikame tanımlanmıştır. Bu halde Yapı Kayıt Belgesinin alınması ile tehlikeye konu Yapı Kullanım İzni olmayan yapı ortadan kalkacağı için suçta ortadan kalkacaktır.

TCK 184'e ilaveten TCK 203'te belirtilen Mühür Bozma suçu başka bir tartışma konusudur. Yapı Kayıt Belgesinin alınması ile suçun ortadan kalkmayacağı; ancak mührün Yapı Kayıt Belgesi alınmasından sonra bozulması halinde, faillerin TCK 30 hükümlerine göre kendilerini yetkili görerek hataya düşmeleri sebebiyle

[28] M. Lamih Çelik ve Cüneyd Altıparmak, **101 Soruda İmar Kirliliğine Neden Olma Suçu ve İmar Barışı**, Ankara: Seçkin Yayıncılık, Haziran 2018, s.176-177

cezalandırılamayacakları ileri sürülmüştür[29]. Ancak bu görüş Yapı Kayıt Belgesi alınmasından önce işlenen Mühür Bozma suçları için kovuşturmanın veya ceza infazın değişiklik olmaksızın devam edeceğini savunmaktadır. TCK'nda mühür bozma suçu;

Madde 203- Kanun veya yetkili makamların emri uyarınca bir şeyin saklanmasını veya varlığının aynen korunmasını sağlamak için konulan mührü kaldıran veya konuluş amacına aykırı hareket eden kişi, altı aydan üç yıla kadar hapis veya adlî para cezası ile cezalandırılır

şeklinde kendine yer bulmuştur. Mühürleme işlemi idari bir işlemdir ve idari işlemin unsurları olan yetki, şekil, sebep, konu, amaç idari işlemin hukuka uygun bir işlem olması için gerekli elzem unsurlardır. Burada mühürleme işleminin amacı ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapıların inşasının tamamlanmasını veya inşa tamamlanmış ise bu yapıların kullanılmasını engellemektir. Yapı Kayıt Belgesi ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapıları hukuka uygun hale getirerek bu yapılar üzerindeki ruhsat denetimini ortadan kaldırmaktadır. Dolayısı ile mühürleme işlemi amaçsız kalmaktadır ve herhangi bir şekilde mühürleme için yeni amaç üretilmesi idari işlemi amaç yönünden sakatlayacaktır. Bu noktada idari işlemin hukuka uygunluk karinesi devreye girecektir. İdari işlem temel olarak süresi bitinceye, iptal edilinceye, geri alınıncaya veya kaldırılıncaya kadar hukuka uygunluk karinesinden yararlanır ve hukuka uygun kabul edilir. Dolayısı ile Yapı Kayıt Belgesinin alınmasından sonra idari işlemin -yani burada mührün- kaldırılması talep edilmeli ve kaldırılmadığı sürece idari işlemin hukuken varlığını sürdürdüğü kabul edilmelidir. Yapı Kayıt Belgesini aldıktan sonra kendisi mührü bozan özel hukuk kişisi mühür bozma suçunu işlemiş olacaktır. Lakin böyle bir durumda özel hukuk kişisinin elindeki Yapı Kayıt Belgesini esas alarak işlemin kendiliğinden hukuka aykırı hale geldiği ve mührü kendisinin kaldırabileceği hatasına düşmesi hayatın olağan akışına uygundur. Dolayısı ile Yapı Kayıt Belgesi alınmasından sonra işlenen mühür bozma fiillerinde failin TCK 30. maddenin 4. fıkrası gereği cezalandırılmaması isabetlidir. Buna göre,

TCK 30

[29] Özdemir, **a.g.e.,** s.1040

4)İşlediği fiilin haksızlık oluşturduğu hususunda kaçınılmaz bir hataya düşen kişi, cezalandırılmaz

hükmü dikkate alınmalıdır.

Yapı Kayıt Belgesi alınmadan önce işlenen Mühür Bozma suçlarında ise suç, ortada bir hataya dayalı irade sakatlığı yok iken işlenmiştir. Ayrıca Yapı Kayıt Belgesi alınması halinde Mühür Bozma suçunun affedileceğine ilişkin bir düzenleme İmar Barışında mevcut değildir. Velakin Yapı Kayıt Belgesinin Mühür Bozma suçunun işlenmesinden sonra alınmasının yargılamaya hiçbir etkisinin olmayacağını kabul etmek isabetli değildir; zira fail Yapı Kayıt Belgesini alarak suçun meydana getirdiği olumsuzlukları gidermeye çalışmaktadır. Bu sebeple böyle bir halde fail etkin pişmanlık hükümlerinden faydalanacaktır.

Geçersiz veya yok hükmünde olan bir Yapı Kayıt Belgesi idarenin hatası üzerine verilmesi halinde ceza hukukundaki etkisi ne olacaktır? Böyle bir halde her ne kadar Yapı Kayıt Belgesi idarenin hatalı hukuki yorumu sonucu veya başka bir hatasına sebep verilmiş olsa da cezai yaptırımı ortadan kaldıran ve ceza hukuku açısından hukuka uygunluk sebebi olan bir resmi vesikadır. Yapı Kayıt Belgesi, resmi belge olmasına rağmen bir hukuka uygunluk sebebi olarak reddedilse dahi, herhalde suçun failinin TCK 30. maddesinin 4. fıkrasında belirtilen hata halinde bulunduğunun delilidir.

TCK 30. maddede kanun koyucu tarafından oluşturulan norm failin hata sebebiyle oluşan irade sakatlığı durumunda cezalandırılmayacağını belirtmektedir. İdarenin kendisinin hataya düşmesi sonucu Yapı Kayıt Belgesi vermesi elbette ki, özel hukuk kişisi olan failin zincirleme olarak hataya düşmesine sebep verecektir.

Bu noktada bir diğer dikkate değer husus müesses durumdur. Yerleşmiş kazanılmış durum olarak ta adlandırılan bu halde idare hatasını idari işlemi geri alarak düzeltse dahi idari işlem ilerisi için düzeltilmiştir. Böylece idari işlem geride hukuki sonuçlarını doğurmuş kabul edilir. O halde failin lehine olan bu durumdan yararlanabileceği kabul edilmelidir.

Burada yapılan hatalı idari işlemin sonucundan faillerin yararlanmasındaki temel sebep idarenin hatayı faillerin hilesi sonucu değil, kendi hatalı hukuki yorumu sonucu yapmasıdır[30]. İdare hatasını fark etmesi halinde idari dava açma süresi içinde işlemini geri alabilir[31]. Bu süreyi geçirdikten sonra idarenin işlemini geri alabileceği yönünde görüşler olmasına rağmen bu mümkün değildir. Her halükârda idarenin kişi lehine olan işlemini geri alma süresinin özel hukuk kişisinin dava açma süresiyle aynı olması idare hukukunun gerekliliğidir[32].

İdarenin Yapı Kayıt Belgesini vermesini sağlamak için hileye başvuran kişiler hiçbir şekilde bu Yapı Kayıt Belgesinden yararlanamayacaklardır. Gene aynı şekilde kamu görevlilerini tehdit ederek Yapı Kayıt Belgesi alan kişilerin aldıkları belgelerden yararlanması mümkün değildir[33].

Hileye ve tehdide ilaveten iki durum daha doktrinde Yapı Kayıt Belgesinin varlığına rağmen ilgililerin hata hükümlerinden yararlanmasını engelleyebilir. Bunlardan ilki yokluk halidir. Yokluk hali idari işlemin kurucu unsurlarından birinde derhal fark edilebilir bir hukuka aykırılık olması ve bu hukuka aykırılığın idari işleme kimliğini kaybettirecek seviyede ağır, açık ve bariz olmasıdır[34].

Yokluk halinde Yapı Kayıt Belgesi yok hükmünde olacaktır. Doktrinde ve İdari Yargıda sadece yetki, şekil, konu ve sebep unsurlarında yokluk halinin mümkün olduğu iddia edilse de amaç unsurunda da yokluk halinin mümkün olduğu görüşü mevcuttur[35].

---

[30] Danıştay İkinci Daire 13.12.2012 tarihli ve E:2012/8229 K:2012/9842 sayılı karar Danıştay dergisi. Sayı:133. s.142-147) https://www.danistay.gov.tr/assets/pdf/yayinlar/dergi/20_05_2019_042442.pdf, Erişim Tarihi: 30.04.2022

[31] Danıştay İçtihatı Birleştirme Kurulu, 22.12.1973 tarihli ve E:1968/8 K:1973/14 sayılı karar https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/14915.pdf, Erişim Tarihi: 30.04.2022

[32] Sıddık Sami Onar, **İdare Hukukunun Umumi Esasları**, Cilt 1 İstanbul:İsmail Akgün Matbaası, 1966, s.551

[33] Burcu Erdinç, "İdari İşlem Kuramında Yokluk", (Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku (İdare Hukuku) Anabilim Dalı Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara, 2013, s. 78-79

[34] Celal Erkut, **İptal Davasının Konusunu Oluşturma Bakımından İdari İşlemin Kimliği**, Ankara: Danıştay Matbaası, 1990, s.150

[35] Erdinç, **a.g.e.,** s.103

Herhalde yokluk halinde ortada bir idari işlem dolayısı ile bir Yapı Kayıt Belgesi bulunmayacaktır. Bu durumda ilgililerin ceza hukukundaki hata hükümlerinden yararlanmayacağı savunulamaz. Zira ceza hukukunda kişi hatasından yararlanır ve böyle bir halde ortada çoğu zaman sakınılamayacak bir hata vardır. İdarenin işleminin yok hükmünde olduğunu birçok özel hukuk kişisinin çok net bir şekilde bilemez. Ancak ve ancak özel hukuk kişisinin idarenin işleminin yok hükmünde olduğunu bildiği kanıtlanabilirse, hata hükümlerinden yararlanması engellenebilir ve bunu kanıtlamak iddia makamının görevidir.

İkinci durum ise, açık hata durumudur. İdari Yargı, açık hatayı mevzuatın açık hükümlerine aykırılık olarak tanımlamaktadır[36]. Madem ki, idari yargı mevzuatın açık hükümlerine aykırılık olarak açık hatayı tanımlıyor, o zaman çelişkili mevzuat hükümlerinin açık bir hataya sebep veremeyeceği kabul edilmelidir. Zira Yapı Kayıt Belgesini veren idare çoğu zaman kanunlar çatışmasında hataya düşerek bu belgeyi düzenlemektedir. Normal şartlar altında normlar hiyerarşisi başta olmak üzere kanunların çatışması halinde uygulanan çeşitli kurallar mevcuttur[37]. Velakin özel hukuk kişisinin bu kuralları bilmesi ve idarenin dahi hataya düştüğü kanunlar çatışması alanında bu çıkarımları yapması beklenemez. Dolayısı ile özel hukuk kişisi hata hükümlerinden faydalanacaktır. Bunun tek istisnası idarenin açık hatasının kanunlar çatışmasına değil; özel hukuk kişisi tarafından sakınılabilinecek ve bilinebilecek, mevzuatta çatışma oluşturmayan başka bir mevzuata açık aykırılığa dayanmasıdır. Bu halde özel hukuk kişisi hata hükümlerinden faydalanamaz.

Bir başka tartışma konusu ise Yapı Kayıt Belgesi verilen yapıların daha sonra kendiliğinden yıkılması durumunda kamu görevlilerinin cezai sorumluluğudur. Özgenç'e göre[38], Yapı Kayıt Belgesi verildikten sonra dahi kamu görevlilerinin cezai sorumluluğu devam etmektedir. Bu nedenle Özgenç, ilgili kamu görevlileri Türk Ceza Kanununun görevi kötüye kullanma ve ölüm veyahut yaralanma halinde, taksirle adam

[36] Halil Altındağ, "İdari İşlemin Geri Alınması Sebebi Olarak Açık Hata", **Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.:20, S.:4, 2016, s.87
[37] Erdal Kuluçlu, "Türk Hukuk Sisteminde Normlar Hiyerarşisi ve Sayıştay Denetimine Etkileri", **Sayıştay Dergisi**, S.:71, 2008, s.3-7
[38] **Yeniçağ Gazetesi**, 18.02.2019, https://www.yenicaggazetesi.com.tr/imar-affi-nedeniyle-memurlar-yargilanabilir-223999h.htm, Erişim Tarihi:30.04.2022

yaralama ve taksirle adam öldürme suçlarına ilişkin 257/2, 89, 85/2 ve 22/2 maddelerinden yargılanacaklarını belirtmektedir.

Özgenç'in görüşüne katılmak mümkün değildir. Çünkü İdare Yapı Kayıt Belgesinin verilmesi ile kolluk sorumluluğunu malike devretmektedir. Fakat Yapı Kayıt Belgesinin varlığı İdarenin ilgili yapı hakkında riskli yapılara ilişkin işlemleri yapmasına engel teşkil etmemektedir. Afet riski taşıyan yapılar Yapı Kayıt Belgesine sahip dahi olsalar İdare tarafından bu yapılar hakkında yıkım kararı verilebilmektedir. Bundan dolayı riskli yapılar İmar Barışından faydalanamayacaklardır[39]. Ancak bu yapıları denetleme yetkisine sahip olması İdarenin tüm yapıları aynı anda denetleyebileceği anlamına gelmemektedir. Kaldı ki, Yapı Kayıt Belgesini düzenleyen kamu görevlilerinin belgeye konu yapıları denetleme zorunluluğu yoktur. Zira denetleme Yapı Kayıt Belgesi için ön şart değildir. Bu sebeple belgeyi düzenleyen kamu görevlileri hakkında ilgili suçlara ilişkin bir cezai sorumluluk söz konusu değildir. Gene aynı şekilde denetlemeden sorumlu kamu görevlileri de bütün yapıları derhal denetleyemedikleri için cezai sorumlu olmayacaklardır. Bütün bunların ötesinde idare genel düzenleyici işlemler ile Yapı Kayıt Belgesine sahip riskli yapıların fiili kullanımlarını kısıtlamaya ve engellemeye çalışmaktadır[40].

Yapı Kayıt Belgesini yanlış düzenleyen resmi görevliler hakkında TCK 204. maddenin 2. fıkrası gereği işlem yapılacaktır. Ancak burada dikkat edilmesi gereken husus TCK 204. maddede tanımlanan Resmi Belgede Sahtecilik suçunun taksirle işlenemeyeceğidir[41]. Bu suç sadece kast ile işlenebilir, dolayısı ile uygulamadaki karışıklıklara rağmen TCK 30. madde kapsamındaki hata hükümlerinden faydalanamayan kamu görevlilerinin ceza alabilmeleri; ancak kastlarının kanıtlanması halinde mümkün olacaktır.

Resmi belgede sahtecilik suçu kanunda;

---

[39] **Sabah Gazetesi**, 15.03.2019, https://www.sabah.com.tr/emlak/2019/03/15/riskli-bina-imar-barisindan-yararlanamaz, Erişim Tarihi:30.04.2022

[40] TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı 15.01.2019 tarihli ve 23294678-120.18-E.4100664 sayılı Genelge:1787 (2018/8) https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/2021-08/2018_8_Genelge%20%281%29.pdf, Erişim Tarihi: 30.04.2022

[41] Hasan Tahsin Gökcan, "Resmi Belgede Sahtecilik Suçu (TCK m.204)", **Ankara Barosu Dergisi**, C.:67, S.:3, Yaz 2009, s.121

Madde 204

(2) Görevi gereği düzenlemeye yetkili olduğu resmi bir belgeyi sahte olarak düzenleyen, gerçek bir belgeyi başkalarını aldatacak şekilde değiştiren, gerçeğe aykırı olarak belge düzenleyen veya sahte resmi belgeyi kullanan kamu görevlisi üç yıldan sekiz yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır

şeklinde kendine yer bulmuştur.

Ayrıca Yapı Kayıt Belgesi verilen yapıların yapı denetiminden sorumlu olanların 29.06.2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna ilişkin cezai sorumlulukları ne şekilde değişecektir? Bu noktada bazı STKlar yapı denetiminden sorumlu mimar ve mühendislerin ufak tefek değişiklikler nedeniyle yargılandıkları davalarda cezai sorumluluklarının kaldırılmasına ilişkin düzenleme talep etmektedirler[42].

4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunda ceza hükümleri şu şekildedir:

Madde 9 – (1) Bu Kanun hükümlerinin uygulanması sırasında, yapı denetim kuruluşunun icraî veya ihmalî davranışla yeni iş almaktan men cezası uygulanmasını gerektiren fiiller nedeniyle görevini kötüye kullanan ortakları, yöneticileri, mimar ve mühendisleri, yapı müteahhidi, şantiye şefi, proje müellifi gerçek kişiler ile laboratuvar görevlileri, altı aydan üç yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.

(2) Yapı denetim kuruluşunun ortak ve yöneticileri, mimar ve mühendisleri ile laboratuvar görevlileri bu Kanun hükümleri çerçevesinde yapmaları gereken denetimi yapmadıkları hâlde yapmış gibi veya yapmalarına rağmen gerçeğe aykırı olarak belge düzenlemeleri hâlinde Türk Ceza Kanununun resmi belgede sahtecilik suçuna ilişkin hükümlerine göre cezalandırılır.

[42] **Demirören Haber Ajansı**, 18.07.2019, https://www.dha.com.tr/son-dakika/imar-affindan-sonra-mimar-ve-muhendisler-de-af-istiyor/haber-1684906, Erişim Tarihi:30.04.2022

Her ne kadar Yapı Kayıt Belgesi almış olan yapıların yapı denetiminden sorumlu kişilerin ruhsata ilişkin can ve mal güvenliğini tehdit etmeyen değişiklikler nedeniyle cezai sorumluluğun kaldırılması gerektiği isabetli bir görüştür. Ancak bunun uygulanması için ayrı bir hukuki düzenleme gerekmektedir. Zira suçun konusu olan hukuka aykırı yapı, Yapı Kayıt Belgesi ile hukuka uygun hale gelmesine rağmen bahse konu suçlar ortadan kalkmamaktadır. Dolayısı ile hukuka düzenleme olmadan suç ortadan kalkamayacağı için mevcut davaların düşmesi, soruşturmalarda ise takipsizlik kararı verilmesi mümkün değildir. Hukuki düzenleme sonrasında kesinleşen hükümler içinse, mahkumiyet halinde ortadan kalkma kararı verilecektir. Lakin bu yapı denetçilerinin Yapı Kayıt Belgesi alınmış yapılara ilişkin tüm diğer sorumlulukları herhalde devam edecektir.

Yapı Kayıt Belgesinin iptali halinde bütün suçlara ilişkin cezai sorumluluk halleri değişecektir. Yapı Kayıt Belgesinin iptal edilmesi halinde cezai sorumlulukları kaldıran veya kısıtlayan resmi belge geçerli bir delil olmayı sürdüremeyecektir. Bu halde cezai sorumluluk Yapı Kayıt Belgesinden önceki hale geri dönecektir. Lakin etkin pişmanlıkla ilgili olan durumlar dikkate alınmaya devam edilmelidir.

TCK haricinde özel kanunlarda belirtilen suçlar ve Yapı Kayıt Belgesinin bunlara etkisi ilerleyen bölümlerde özel kanunlara ilişkin konular incelenirken irdelenecektir.

1.4.4. Yapı Kayıt Belgesinin Mülkiyet Hakkına Etkisi

Yapı Kayıt Belgesinin mülkiyet hakkını veren Tapu Tahsis Belgesinden farklı bir belgedir. Yapı Kayıt Belgesi ancak belli şartların sağlanması ile mülkiyet hakkını belge sahibine sağlamaktadır.

Yapı Kayıt Belgesi, yapının ancak hazineye veya belediyeler ait olan ve kanunun 9. fıkrasındaki tanıma uymayan yerlerde bulunması halinde bir dolaylı bir mülkiyet hakkı doğuracaktır. Zira bu yerlerin satışı konusunda idarenin takdir hakkı yoktur[43]. Zaten

[43] Özlüer, **a.g.e.**, s.329

belge düzenlenemeyen alanlarda idarenin hatası sonucu belge düzenlense bile mevzuat gereği bir hak kazanılamayacaktır.

3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16 ncı maddesinin 9. fıkrası 3. Şahıslara ait yerlerin üzerinde Yapı Kayıt Belgesi ile bir mülkiyet hakkı kazanılamayacağını açıkça vurgulamaktadır. Herhalde böyle bir fıkra mevcut olmasa idi dahi Anayasa 35. madde gereği 3. Kişilerin mülkiyet hakkı korunacaktı. Buna göre:

XII. Mülkiyet hakkı

Madde 35 – Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir.
Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.
Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.

Yapı Kayıt Belgesi her ne kadar bir mülkiyet hakkı vermese dahi olası mülkiyet hakkı kazanımı nedeniyle çoğu zaman bir nevi Tapu Vaadi Sözleşmesi muamelesi görmektedir. Buna göre yapıları sosyal donatı için kesin tahsisi yapılmamış olan belediye ve hazine arazileri üzerinde bulunan kişiler 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesinin 8. fıkrası gereği Yapı Kayıt Belgesi aldıktan sonra bedeli mukabil bu arazileri satın alabileceklerdir. Dolayısı ile bu Yapı Kayıt Belgeleri uygulamada devir işlemine konu olmaktadırlar.

1.4.5. Yapı Kayıt Belgesinin Ecrimisile Etkisi

İdare, İmar Barışı kapsamında belli alanları yapı maliklerine satışa çıkaracaktır. Kesinleşmiş sosyal donatı alanı olmayan hazine arazileri ve belediyelere ait taşınmazlar üzerlerinde Yapı Kayıt Belgesine sahip bir yapı varsa, bu yapının malikine rayiç bedelden satılacaktır.

Bu noktada fuzuli işgalci olan yapı malikinin ecrimisil sorumluluğu tartışmalıdır. Bu tartışma 04.07.2019 tarihli ve 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda

Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 14. maddesi ile çözülmüştür. Buna göre 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesinin 5. fıkrasına şu kısım eklenmiştir:

Yapı kayıt belgesine konu taşınmaz için 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre tapu tahsis belgesi alınması ve bu belgeye esas arsa bedellerinin ödenmiş olması hâlinde bu madde uyarınca ayrıca satış bedeli alınmaz. Yapı kayıt belgesi alınan taşınmazların satışa konu edilen kısımlarından yapı kayıt belgesi tarihi ile satış tarihi arasındaki dönem için ecrimisil alınmaz, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, satış tarihi itibarıyla tahsil edilen ecrimisil tutarı satış bedelinden mahsup edilir, bu tutardan fazlası iade edilmez.

İdare de, kanun değişikliğine uygun olarak hazine arazileri için Yapı Kayıt Belgesinin alınmasından taşınmazın satışına kadar olan süre içinde yapı malikinden ecrimisil alınmayacağı kuralını uygulamaktadır[44]. Lakin bu süre için ödenen bir ecrimisil varsa bunun satış bedelinden düşüleceği, eğer ödenen ecrimisil satış bedelini aşarsa iade yapılmayacağı açıkça belirtilmiştir. Bu aşamada Yapı Kayıt Belgesi alınmasından önceki ecrimisil bedelleri bir sorun olarak belirmektedir. İmar Barışından yararlanmak isteyen yapı maliki zaten ilgili taşınmazı asgari olarak 31.12.2017 tarihinden beri işgal ettiğini ikrar etmektedir. Ayrıca ecrimisil için idarenin işgale karşı harekete geçmemiş olması idarenin rızasını ifade etmez[45] ve herhalde Yargıtayın[46] belirttiği 5 yıllık zamanaşımı geçerlidir. Bütün bunları göz önüne alarak İdare ecrimisil bedeli belirleyecek ve yapı malikinden tahsil edecektir.

Bütün bunlara ilaveten idareye ait olan satışı mümkün olmayan, ancak üzerindeki yapı için hukuka uygun Yapı Kayıt Belgesi verilmiş olan yerler için ecrimisil alınması gerektiği ileri sürülmüştür[47].

---

[44] TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 26.12.2019 tarili ve 396 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2019/12/20191226-22.htm, Erişim Tarihi:30.04.2022

[45] Yasin Sezer, "Kamu Mallarında Ecrimisil", **Danıştay Dergisi**, C.:34, S.:108, 2004, s.12

[46] Yargıtay İçtihatı Birleştirme Genel Kurulu 25.05.1938 tarihli ve E:1937/29 K:1938/10 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı https://legalbank.net/, Erişim Tarihi:15.03.2022

[47] Ali Rıza İlgezdi ve Gökhan Batak, **İmar Barışından Kaynaklanan Sorunlar ve Çözümleri**, Ankara: Seçkin Yayınevi, 2021, s.210

Bu aşamada söz konusu satılamayan yerin herhangi bir şekilde hukuki rejiminin değiştirilerek satışının mümkün olup olmadığı kontrol edilmeli, eğer hukuki rejimi değiştirmek hiçbir şekilde mümkün değilse ecrimisil alınması yoluna gidilmelidir. Ayrıca ecrimisilin belirlenmesinde yapı değil, çıplak arazi dikkate alınmalıdır. Zira idarenin varlığını hukuken kabul etmediği bir yapı için işgalci olarak kabul ettiği kişilerden ecrimisil talep etmesi tutarlı bir davranış olmayacaktır. Dolayısı ile idarenin böyle bir hareketi idarenin kamu gücünü kötüye kullanması ve hukuk güvenliği ilkesini ihlal etmesi sonucunu doğuracaktır ve AİHS Ek Protokol 1 Madde 1 Mülkiyet Hakkına ve 10.12.1948 tarihli Evrensel İnsan Hakları Beyannamesi 17. maddeye aykırı olacaktır**.** AİHS insan haklarına dair bir sözleşme olduğu için iç hukukta kanunların üzerindedir. Evrensel İnsan Hakları Beyannamesinin bir bağlayıcı bir belge olmamasına rağmen uygulamada bağlayıcılığı kabul edilmektedir. Lakin bu bağlayıcılığın kaynağı tartışmalıdır[48]. Zira idare kamu gücünü kullanarak özel kişilerin mülkiyet hakkını ihlal etmektedir.

1.4.6. Yapı Kayıt Belgesinin Süresi

Yapı Kayıt Belgesi, 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesinin 10. fıkrasına göre bina yeniden yapılıncaya kadar veya ilgili taşınmaz kentsel dönüşüm uygulamasına konu oluncaya kadar geçerlidir.

1.4.7. Yapı Kayıt Belgesinin Diğer Hukuki Sonuçları

Yapı Kayıt Belgesi, hukuken Yapı Kullanım İzin Belgesi yerine geçmemekle beraber Yapı Kullanım Belgesinin gerekli olduğu belli hallerde bu belge yerine kabul edilmektedir.

[48] Bruno Simma ve Philip Alston, "The Sources of Human Rights Law: Custom, Jus Cogens and General Principles", **Australian Year Book of International Law**, S.:5, 1989, s.82-108

Bu hallerden ilki cins değişikliğidir. Cins değişikliği, bir taşınmaz malın yapısız iken yapılı hale getirilmesi, cinsinin arazi iken tarlaya değiştirilmesi veya tarla iken arsaya dönüştürülmesi işlemlerinin genel adıdır[49]. Yapı Kayıt Belgesi ile Tapu müdürlüklerine başvuran özel hukuk kişileri cins değişikliği yapabileceklerdir.

İkinci hal ise yapılarda kat mülkiyetinin kurulmasıdır. Kat mülkiyeti, KMK'da şu şekilde tanımlanmıştır:

Madde 3

Kat mülkiyeti, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir.

Maddenin devamında anagayrimenkulün ortak alanlara ve bağımsız bölümlere ayrılması hakkında ayrıntılı bir tanım yapılmıştır. Kat mülkiyetinin kurulabilmesi için normal şartlar altında Yapı Kullanım Belgesi gerekmektedir. 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesinin 5. fıkrası Yapı Kayıt Belgesi ile kat mülkiyetine geçişi mümkün kılmaktadır. İmar planlarında umumi hizmete ayrılan alanların terk edilmesi ve taşınmaz maliklerinin tamamının muvaffakiyeti olması halinde Yapı Kayıt Belgesi ile kat mülkiyetine geçmek mümkündür. 20/09/2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usul ve Esaslar Tebliğinin 6. maddesinin 4. fıkrasındaki belgelerle Tapu müdürlüklerine başvuru yapılması halinde ilgililer yapılarını kat mülkiyetine geçirebileceklerdir. Bu maddeye göre Yapı Kayıt Belgesi alınırken ödenen harç kadar ilave harç ile kat mülkiyetini kurmak mümkündür. Buna göre;

4) Yapı Kayıt Belgesi alındıktan sonra yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın kullanım maksadı değişiklikleri de dahil olmak üzere tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi yapılabilmesi için;

[49] TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Fen Dairesi Başkanlığı 16.03.2010 tarihli ve B.09.1.TKG.0.11.00.02.010.06/805-1697 sayılı Genelge:2010/4 http://tapu-kadastro.net/index.php/mevzuat/genelgeler/94-20104-sayili-genelge, Erişim Tarihi: 30.04.2022

a) Yapı Kayıt Belgesi,

b) Mevcut yapının veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı ve yapı maliklerini de gösteren ve mimar tarafından yapılan ve ana gayrimenkulün yapı maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak imzalanan ve elektronik ortamda Tapu Müdürlüğüne ibraz edilen proje,

c) İmar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edildiğine ilişkin ilgili belediyesinden alınan belge,

ç) Bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran yapı maliki veya malikleri tarafından imzalanmış yönetim plânı,

d) Yapı Kayıt Belgesi ile zemin ve mimari proje uyumunu gösteren ve tescil sayfasını da içeren özel harita mühendislik büroları veya Lisanslı Harita Kadastro Büroları (LİHKAB) tarafından düzenlenmiş olan zemin tespit tutanağı,

ile birlikte kadastro müdürlüğüne müracaatta bulunulur

şeklinde tanımlanan 4. Fıkra gerekli evrakı ayrıntılı olarak belirtmektedir.

Gene 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesinin 6. fıkrasında; kat mülkiyetinin kurulmasında halinde, kurulan kat mülkiyetinin 31.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un ek 1. maddesinin uygulanmasına bir engel teşkil etmeyeceği belirtilmiştir. Bu madde 14.04.2016 tarihli ve 6704 sayılı 65 Yaşını Doldurmuş Muhtaç, Güçsüz ve Kimsesiz Türk Vatandaşlarına Aylık Bağlanması Hakkında Kanun ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunla 6306 sayılı kanuna eklenmiştir.

Buna göre 6306 sayılı kanunun ek 1. maddesinde belirtilen hallerde riskli alan ilan edilen yerlerdeki yapılara Yapı Kayıt Belgesi verilmiş olsa dahi bu yapılar yıkımdan müstesna olmayacaklardır. Bu madde riskli alanlara ilişkin olup kanun koyucu kurulan kat mülkiyeti ile bu maddenin uygulanması sırasında ortaya çıkabilecek hukuki taleplerin önüne geçmek istemiştir.

Bu aşamada belirtmek gerekmektedir ki 06.07.2018 tarihli 1787 sayılı Tapu Ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığının Genelgesine 15.01.2019 tarih ve 23294678-120.18-E.4100664 sayılı Makam Olur'u ile Ek Paragraf eklenmesiyle yıkılmasına karar verilen riskli yapılara kat mülkiyeti kurulamayacağı belirtilmiştir. Her ne kadar bu düzenleme isabetli olsa da usulen idari işlem kanunun önüne geçmiş bulunmaktadır.

Bir başka önemli nokta ise, kat mülkiyetinin veya cins değişikliğinin dayanağı olan Yapı Kayıt Belgesinin iptali halinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünün kat mülkiyeti veya cins değişikliğini geri almaması ve sadece beyanlar hanesine uyarıcı belirtme yapmasıdır[50]. Burada yapılması gereken mevcut mevzuata göre tapunun tashihidir. Ancak mevzuata ilave yapılarak Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünün bu uygulaması hukuken geçerli hale getirilebilir.

Yine Yapı Kayıt Belgesi ile işyeri açma ve çalışma ruhsatı almak mümkündür. 20.09.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usul ve Esaslar Tebliğin 6. maddesinin 8. fıkrası ruhsatın verilmesinin hukuki dayanağını oluşturmaktadır. Bu durumda da Yapı Kayıt Belgesi, Yapı Kullanım Belgesi yerine geçecektir. Lakin özel hukuk kişisi, ancak ve ancak diğer yasal zorunlulukları da tamamlayarak Yapı Kayıt Belgesi ile ruhsat alabilecektir. Zira işyeri açmaya ilişkin olarak tebliğin normlar hiyerarşisinde üstünde olan pek çok yasal düzenleme mevcuttur[51]. Yapı Kayıt Belgesi esas olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatının alınması sırasında Yapı Kullanım İzni ihtiyacını ortadan kaldırmaktadır. Bu nedenle diğer normlara uyma zorunluluğu devam etmektedir.

[50] TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, https://www.tkgm.gov.tr/imar-barisi-sss Erişim Tarihi: 30.04.2022
[51] Kuluçlu, **a.g.e.**, s.6

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

Herhangi bir yapının inşaatı 31.12.2017 tarihinde bitmemiş ise, gene de İmar Barışından faydalanabilecek ve Yapı Kayıt Belgesi alınabilecektir. Ayrıca inşaat, yeni inşaat alanı eklememek kaydı ile tamamlanabilecektir. İlaveten Yapı Kayıt Belgesi sahipleri yapıları üzerinde ruhsata gerek duyulmayan basit onarım ve tadilatı yapabileceklerdir. Bu aşamada ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 21. maddesinde ve ilgili mevzuatta belirtilen güçlendirme amaçlı değişikliklerde yapılabilecektir.

Ayrıca AYM Yapı Kayıt Belgesi başvurusunu tüketilmesi gereken bir hukuk yolu olarak kabul etmektedir[52]. Dolayısı ile AYM'ne yapılacak bireysel başvurulardan önce Yapı Kayıt Belgesine başvurulması zorunludur.

1.5. Bölüm Sonucu

İmar Barışı görülebileceği gibi sui generis yapısıyla diğer imar aflarından farklı bir uygulamadır. Özellikle mülkiyet açısından diğer imar aflarından farklı olarak sadece kamuya ait özel mallar üzerinde bedeli karşılığı sınırlı bir hak sahipliğine imkan tanımaktadır.

Kanun koyucunun hem yapı stokunu kayıt altına almak hem de kentsel dönüşüm için finansman yaratmak için uygulamaya koyduğu İmar Barışının özellikle bedellere ilişkin bölümü dikkat çekicidir.

Meydana getirdiği hukuki sonuçlar açısından özel kişiler açısından oldukça olumlu bir normdur. Kişilere yapılarını hukuka uygun hale getirme imkanının yanı sıra daha önceki hukuksuzluklardan doğan yaptırımlardan da kurtulma imkanı sağlamaktadır.

[52] AYM 30.10.2018 tarihli ve Başvuru Numarası:2018/1275 sayılı kararı https://kararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/BB/2018/1275 Erişim Tarihi: 17.05.2022

Her ne kadar hukuka uygun davrananları cezalandırıyor gözükse de hukuka aykırılılardan gidermek için maddi bir bedel karşılığı bir kanuni yol sağlanması olumludur.

İmar Barışına getirilen eleştirileri daha iyi anlamak için iddia edilen Mülkiyet Hakkı ve Çevre Hakkı çatışması incelenmelidir. Ayrıca İmar Barışının yabancı hukuk sistemlerindeki benzer karşılıkları mercek altına alınmalıdır.

2- ULUSLARARASI HUKUKTA ÇEVRE VE MÜLKİYET HAKLARI VE İMAR BARIŞININ YABANCI HUKUKLARLA MUKAYESESİ

Uluslararası hukuk açısından İmar Barışı olarak adlandırılan 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesinin incelenmesi aşamasında önce ilgili uluslararası hukuk normlarının incelemesi yapılacaktır. Daha sonra ise, yabancı hukuk normları incelenecektir. En nihayetinde genel bir yorumda bulunmak mümkün olacaktır.

2.1. Uluslararası Hukuk Normları açısından İmar Barışı

Uluslararası hukuk normları açısından İmar Barışını incelerken karşımıza belli haklara ilişkin durumlar çıkmaktadır. Konut hakkı, mutluluğu arama hakkı, su hakkı gibi pek çok norm İmar Barışına ilişkin olarak ortaya çıkmaktadır. Lakin iki norm İmar Barışını azami olarak etkilemektedir.

Bu normlar Çevre Hakkı ve Mülkiyet Hakkıdır. İmara ilişkin hemen her şeyin içinde bulunan ve genellikle yarışan bu haklar elbette ki, İmar Barışı tartışmasının da temel normları olarak zuhur etmektedirler.

2.1.1. Çevre Hakkı

Çevre Hakkı üç aşamalı olarak incelenmelidir. İlk aşamada uluslararası hukukta Çevre Hakkının tanımı ve temeli, ikinci aşamada gelecek nesillere ilişkin Çevre Hakkı ve son olarak uluslararası hukukta Çevre Hakkına ilişkin ikincil mevzuat ayrıntılandırılmalıdır.

Çevre Hakkı ilk olarak 10.12.1948 tarihli BM İnsan Hakları Evrensel Beyannamesinin 25. maddesinde kendine yer bulmuştur. Buna göre:

Madde 25

Her şahsın, gerek kendisi gerekse ailesi için, yiyecek, giyim, mesken, tıbbi bakım, gerekli sosyal hizmetler dahil olmak üzere sağlığı ve refahını temin edecek uygun bir hayat seviyesine ve işsizlik, hastalık, sakatlık, dulluk, ihtiyarlık veya geçim imkânlarından iradesi dışında mahrum bırakacak diğer hallerde güvenliğe hakkı vardır.[53]

Burada üstü kapalı olarak belirtilen çevre hakkı daha sonra 16.06.1972 tarihli Stockholm Konferansının sonunda yayınlanan BM İnsan Çevresi Bildirisi ile ayrıntılı olarak tanımlanacaktır. Buna göre:

Madde 1

Özgürlük, eşitlik, ve kaliteli bir çevrede onurlu ve yeterli yaşam şartları sağlanmış olarak yaşamak insanların temel bir haklarıdır. İnsan, aynı zamanda, bugünkü ve gelecek kuşaklar için çevreyi koruma ve iyileştirmenin ciddi sorumluluğunu da taşır.[54]

şeklinde uluslararası hukukta tanımlanmıştır. Bu konferansın bir diğer sonucu UNEP'in kurulmasıdır. Çevre hakkına ilişkin olarak daha sonra BM İnsan Yerleşimleri Konferansları düzenlenmiştir. Buna göre ilk konferans 31.05-11.06.1976 tarihinde Vancouver'da düzenlenmiştir ve UN-Habitat'ın kurulmasında öncü olmuştur. İkinci konferans 03-14.06.1996 tarihinde İstanbul'da ve üçüncü konferans 17-20.10.2016 tarihinde Kito'da (Quito) düzenlenmiştir[55].

Ayrıca 3-14.06.1992 tarihlerinde Rio de Janerio'da yapılan Rio Konferansı (UNCED) ile bir plan (UNFCCC) oluşturulmuş ve bu plan daha sonraki tarihlerde yapılan

[53] Hakimler ve Savcılar Kurulu, https://www.hsk.gov.tr/Eklentiler/Dosyalar/9a3bfe74-cdc4-4ae4-b876-8cb1d7eeae05.pdf, Erişim Tarihi: 17.05.2022
[54] Hukuk Ansiklopedisi, https://hukukbook.com/stockholm-bildirgesi-milletler-insan-ve-cevre-konferansi-bildirgesi/, Erişim Tarihi: 17.05.2022
[55] BM, https://www.un.org/en/conferences/habitat, Erişim Tarihi: 17.05.2022

konferanslar ile plan takip edilmiştir[56]. Bu aşamada 26.08-04.09.2002 tarihlerinde Johannesburg'da yapılan Dünya Sürdürülebilir Kalkınma Zirvesi ve 27.09.2015 tarihli New York'ta yapılan BM Sürdürülebilir Kalkınma Zirvesi programın takibi açısından önemlidir. New York'ta yapılan zirvede belirlenen 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Hedeflerinden 13-15. hedefler Çevre Hakkına ilişkindir. Ayrıca 13-22.06.2012 tarihlerinde Rio de Janeiro'da yapılan UNCSD ile UNEA oluşturulmuştur[57].

11.12.1997 tarihinde imzaya açılan Kyoto Protokolü[58] ve devamında 22.04.2016 tarihinde imzaya açılan Paris Antlaşması[59] Uluslararası Çevre Hukuku açısından bugünkü temel mevzuatı oluşturmaktadır.

Gelecek nesillere ilişkin Çevre Hakkı ise, öncelikle yukarıda görülebileceği üzere BM İnsan Çevresi Bildirisinin ilk maddesinde kendine yer bulmuştur. Ayrıca 20.11.1989 tarihinde imzaya açılan Birleşmiş Milletler Çocuk Hakları Sözleşmesinin 24. maddesinin 2. fıkrasında çocukların Çevre Hakkına atıf yapmaktadır. Ayrıca aynı sözleşmenin 29. maddesinin 1. fıkrası çevre bilincinin çocuklara aşılanmasını öngörmektedir. Bu ayrıntı gelecek nesiller açısından çevreyle ilgili devletlerin yükümlülüklerine örnektir[60].

Uluslararası Çevre Hakkına ilişkin olarak ikincil mevzuatı ise ormanlar, doğa güzellikleri, çevre kirliliği gibi alanlar da imzalanmış olan sözleşmeler oluşturmaktadır. 16.10.1972 tarihinde Paris'te imzaya açılan Dünya Kültürel ve Doğal Mirasının Korunmasına Dair Sözleşme[61] en bilinen örnektir.

Ayrıca 01.12.1959 tarihinde imzaya açılan Antarktika Andlaşması ve 1991 Madrid Protokolü, 16.02.1976 tarihli Akdeniz'in Kirlenmeye Karşı Korunmasına Ait Sözleşme, 13.11.1979 tarihinde imzaya açılan CLRTAP Sözleşmesi, 28.09.1984 tarihinde imzaya açılan EMEP Protokolü, 22.03.1985 tarihinde imzaya açılan Ozon Tabakasının Korunmasına Dair Viyana Sözleşmesi, 16.09.1987 tarihinde imzaya açılan

[56] UNFCCC, https://unfccc.int/, Erişim Tarihi:17.05.2022
[57] BM, https://sdgs.un.org/, Erişim Tarihi:17.05.2022
[58] UNFCCC, https://unfccc.int/kyoto_protocol, Erişim Tarihi:17.05.2022
[59] BM, https://treaties.un.org/Pages/ViewDetails.aspx?src=IND&mtdsg_no=XXVII-7-d&chapter=27&clang=_en, Erişim Tarihi:17.05.2022
[60] Gülnur Erdoğan, "Çevre Politikalarının Ulusal ve Uluslararası Hukuk Açısından Değerlendirilmesi ve Çevre Sorunları", **İzmir Barosu Dergisi**, C.:73, S.:2, Nisan 2009, s.21-22
[61] UNESCO, https://whc.unesco.org/archive/convention-en.pdf, Erişim Tarihi:17.05.2022

Ozon Tabakasını İncelten Maddelere Dair Montreal Protokolü, 22.03.1989 tarihinde imzaya açılan Tehlikeli Atıkların Sınırlarötesi Taşınımının ve Bertarafının Kontrolüne İlişkin Basel Sözleşmesi, 21.04.1992 tarihinde imzaya açılan Karadeniz'in Kirlenmeye Karşı Korunmasına Dair Bükreş Sözleşmesi ve ilgili Boşaltma Protokolü, LBS Protokolü, Acil Durumlarda İşbirliği Protokolü ile 2002 Sofya Protokolü, 01.10.1996 tarihinde imzaya açılan Akdeniz'in Tehlikeli Atıkların Taşınması ve Bertarafı Nedeniyle Kirlenmesinin Önlenmesine Dair İzmir Protokolü, 22.05.2001 tarihinde imzaya açılan Kalıcı Organik Kirleticilere İlişkin Stockholm Sözleşmesi, 10.10.2013 tarihinde imzaya açılan Minamata Cıva Konferansı çevre kirliliğine ilişkin olarak Türkiye'nin taraf olduğu uluslararası hukuk mevzuatının temelini oluşturmaktadırlar[62].

Her ne kadar AİHS Çevre Hakkını kapsamasa da AİHM çeşitli metotlar ile Çevre Hakkını kararlarında gözetmektedir[63]. Avrupa Birliği ile olan ilişkilerinden dolayı 09.10.2000 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti ile Avrupa Topluluğu[64] Arasında Türkiye Cumhuriyeti'nin Avrupa Çevre Ajansı ve Avrupa Bilgi Gözlem Ağı'na Katılımı Anlaşmasını imzalanmıştır. Bu şekilde Türkiye Cumhuriyeti 01.05.2003 tarihinde EEA'ya üye olmuştur ve EIONET veri paylaşım ağının bir parçasıdır[65].

Buna göre, Türkiye Cumhuriyeti AB'nin çevrenin korunmasına dair altı ilkesini uygulayacaktır. İlk ilke bütünleyicilik ilkesi çevrenin korunmasının bütün politikalarda göz önüne alınmasını öngörür. Yüksek seviyede koruma ilkesi bütün AB kurumlarının kararlarında çevre korumayı kayda almalarını zorunlu kılar. İhtiyat ilkesi herhangi bir hareketin çevreye zarar vermesi konusunda ciddi şüphe mevcutsa bu hareketin engellenmesini, önleme ilkesi zarar ortaya çıkmadan önce önlem alınmasını kabul eder. Kaynakta önleme ilkesi kirleticilerin ortadan kaldırılmasını amaçlar. Lakin kirleticiler ortadan kaldırılamıyorsa kirleten öder ilkesi ile kirliliğin bedelinin kirletenden alınması esastır[66].

---

[62] TC Dışişleri Bakanlığı, https://www.mfa.gov.tr/data/DISPOLITIKA/Anlasmalar.pdf, Erişim Tarihi:17.05.2022

[63] Erkan Duymaz, "Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin Çevrenin Korunmasına Katkısı", **İÜ Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**, S.:47, Ekim 2012, s.158-159

[64] Avrupa Topluluğu tabiri onaylanma kararında kullanılmıştır. TC Resmi Gazete, https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2003/03/20030318.htm, Erişim Tarihi:17.05.2022

[65] TC Avrupa Birliği Başkanlığı, www.ab.gov.tr, Erişim Tarihi: 17.05.2022

[66] Jale Çokgezen, "Avrupa Birliği Çevre Politikası ve Türkiye", **Marmara Üniversitesi İİBF Dergisi,** C:.23, S.:2, 2007, s.102-103

Bunların haricinde ormanlar, sualtı ve bitkiler gibi çeşitli alanlardaki sözleşmeler ilerleyen safhalarda incelenecektir. İlaveten bu sözleşmelerin haricinde UN-Habitat, UNFF, UNESCO, IFAD, IMO, WFP, ICOMOS ve benzer BM girişimleri tarafından üretilen belli belgeler de ikincil mevzuat oluşturmaktadır.

Bütün bunların ışığında uluslararası hukukta Çevre Hakkının kişinin ve altsoyunun hava, su ve yer kirliliğine maruz kalmadan, insan sağlığına uygun şekilde, fauna ve florası tükenmemiş bir çevrede yaşamasıdır diyebiliriz.

2.1.2. Mülkiyet Hakkı

Mülkiyet Hakkı taşınır, taşınmaz, emeklilik vs. gibi çok farklı şekillerde tezahür edebilirken bu çalışmada esas olarak taşınmaz üzerinden incelenecektir. Zira imar konusu taşınmaza dayalı bir mülkiyet hakkını esas almaktadır.

İnsan Hakları tarihine bakarsak Mülkiyet Hakkı ilk olarak Ur- Nammu kanunda bahis konusu olmaktadır. İlerleyen aşamalarda Hammurabi Kanunun 6. maddesinden[67] itibaren Mülkiyet Hakkına ilişkin normlar bulmak mümkündür. Lakin kendi başına Mülkiyet Hakkının tanımı Roma Hukukunda 12 Tablette[68] oluşturulmuştur. Buna göre, kanun sınırları içerisinde kişinin mülkiyetini kullanma ve yok etme hakkı ilkesi (jus utendi et abutendi re suae, guatenus juris ratio patitur) ortaya çıkmıştır. Aydınlanma ile bugünkü modern halini almaya başlamıştır. Önce Hükümet Üzerine İkinci Deneme ile John Locke tarafından düşünsel temeli oluşturulmuştur. Modern anlamda mülkiyet hakkı ilk olarak 12.06.1776 tarihli Virginia Haklar Bildirgesinde resmileştirilmiştir. Kısa bir süre sonra 26.08.1789 tarihli İlk Fransız İnsan ve Yurttaş Hakları Bildirgesinin 2. maddesinde Mülkiyet Hakkı kendine yer bulmuştur[69].

[67] Avalon Project, https://avalon.law.yale.edu/ancient/hamframe.asp, Erişim Tarihi:17.05.2022
[68] Avalon Project, https://avalon.law.yale.edu/ancient/twelve_tables.asp, Erişim Tarihi:17.05.2022
[69] Cato Institute, https://www.cato.org/policy-report/may/june-2011/right-property-global-human-rights-law#:~:text=Everyone%20has%20the%20right%20to,Universal%20Declaration%20of%20Human%20Rights., Erişim Tarihi:17.05.2022

Uluslararası hukuk anlamında Mülkiyet Hakkı ilk olarak 10.12.1948 tarihli BM İnsan Hakları Evrensel Beyannamesinin 17. maddesinde modern anlamda tanımlanmıştır[70]. Şöyle ki:

Madde 17

1. Her şahıs tek başına veya başkalarıyla birlikte mal ve mülk sahibi olmak hakkını haizdir.

2. Hiç kimse keyfi olarak mal ve mülkünden mahrum edilemez

şeklinde ifade edilmektedir. Bu ifadeden de görülebileceği üzere aktif olarak mal edinme ve pasif olarak malından mahrum edilmeme vurgulanmıştır.

Mevcut malların kullanımına ilişkin olarak ise Roma Hukukundan gelen kullanma (usus), semeresinden yararlanma (fructus) veya yok etme (abusus) hakkın üç temel özü olarak ortaya çıkmaktadır.

AİHS Ek Protokol 1 Madde 1 Mülkiyet Hakkını korumaktadır. Buna göre;

Madde 1 Mülkiyetin Korunması

Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.

Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka halel getirmez

[70] Hakimler ve Savılar Kurulu, **a.g.e.**

şeklinde ifade edilmektedir[71]. AİHM ise Sporrong ve Lönnroth İsveç'e karşı[72] davasıyla oluşturduğu üç kural analizi ile bu özleri korumaya çalışmaktadır. Buna göre mülkiyetin dokunulmazlığının ihlali, mülkiyetten yoksun bırakma ve en son olarak mülkiyetin kamu yararına kullanımının kontrolü AİHM tarafından denetlenmektedir[73]. Bunlara ilaveten ilerleyen zamanlarda AİHM dördüncü bir kural oluşturmuştur. Buna göre bu üç ilke birbirine bağlı olarak incelenmeli ve yorumlanmalıdır[74].

Mülkiyet Hakkına ilişkin en ağır müdahaleler bu hakkı tanımayan komünist rejimlerden gelmiştir. Genellikle kolektif mülkiyet adı altında özel mülkiyeti ret eden bu ideoloji en açık şekliyle 1977 tarihli Sovyet Anayasasının 10-18. maddeleri arasında görülebilir[75].

Sonuç itibariyle Mülkiyet Hakkının kişinin mülkiyetinden kanun dahilinde yararlanması, mülkiyetini devredebilmesi ve belli hallerde yok edebilmesi şeklinde özetlemek mümkündür.

2.1.3. İmar Barışında Çevre Hakkının ve Mülkiyet Hakkının İlişkisi

Çevre Hakkı ile Mülkiyet Hakkı imar konusunda düşünülenin aksine çoğu zaman çatışma içinde değil yarışma içerisindedir. Birinin diğerinin önüne geçmesi geridekini ortadan kaldırmamaktadır.

Lakin uygulamada ideolojik yaklaşımlar nedeni ile imar işlemleri Mülkiyet Hakkına saldırı amaçlı kullanılmaktadır. Özellikle kamulaştırmasız el atma uygulamaları

---

[71] Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, https://www.echr.coe.int/documents/convention_tur.pdf, Erişim Tarihi:17.05.2022

[72] Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi 23.09.1982 tarihli ve 7151-7152/75 sayılı Başvuru, https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-57580 Erişim Tarihi:17.05.2022

[73] Suat Şimşek, "Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin Mülkiyet Hakkıyla İlgili Davaları İnceleme Yöntemi: Üç Kural Analizi", **Sayıştay Dergisi**, S.:88, Ocak-Mart 2013, s.28-29

[74] Bilal Çalışkan, Anayasa Mahkemesi ve İdari Yargı Kararları Işığında İdare Hukukunda Temel Haklar ve Özgürlükler Konferansı, 5. Oturum İmar, Planlama, Mülkiyet, Kamu Yararı, **İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi**, C.:17, S.:1, 2014, s.122

[75] Bucknell Universitesi, https://www.departments.bucknell.edu/russian/const/1977toc.html, Erişim Tarihi:17.05.2022

ile hukuka aykırı şekilde Mülkiyet Hakları ihlalleri oldukça yaygındır[76]. Bu konuda ilk örnek AİHM'de görülen Sporrong ve Lönnroth İsveç'e karşı davasıdır[77].

Eğer Çevre Hakkı açısından İmar Barışını mülkiyetin korunması ile kişilerin sağlıklı bir çevrede yaşaması hallerinin bir yarışması olarak kabul edersek, elbette ki insan sağlığı mülkiyetin korunmasının önüne geçecektir. Lakin bu tip bir mülkiyet hakkı kısıtlaması kanunilik, uluslararası hukuka uygunluk, ölçülülük, demokratik toplum düzenine uygunluk, Mülkiyet Hakkına ilişkin sınırlamanın anayasanın sözüne ve özüne uygunluğu, hakkın özüne dokunulmaması ve tazminat ödenmesi kriterlerinden geçirilmelidir[78].

Kanun koyucu da İmar Barışının açıkça kentsel dönüşüme hazırlık için yapıldığı belirtmiştir. Ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunun 1. maddesinden imarın amacının özünde Çevre Hakkının korunması olduğu anlaşılmaktadır. Dolayısı ile burada hakların yarışmasından değil uyumundan söz etmek gerekir. Zira geçici olarak varlığının devamına izin verilen yapılardan elde edilen gelir kentsel dönüşüm için kullanılacaktır.

Ancak genel olarak İmar Barışı ağır şekilde eleştirilmekte[79], Çevre Hakkı ileri sürülerek İmar Barışına ilişkin her türlü işlemin iptali istenmektedir. Hatta bazı hallerde aşağıda da görülebileceği üzere işlemleri yapan memurların cezai sorumluluğundan bahsedilmektedir.

Toplumsal sözleşme teorisi açıkça bireylerin bazı özgürlüklerinden devlet lehine vazgeçmelerinin temelini kalan haklarının devletin hukuki korumasında olmasına bağlamıştır. Locke özellikle insanların devletlerde birleşmelerinin ve yönetim altına girmelerinin temel nedenini Mülkiyet Hakkının korunması olarak açıklamıştır[80]. Dolayısı ile devletin temeli olan mülkiyetin devlet tarafından, devletin kendi mevzuatına

[76] Ömer Faruk Gençkaya ve Bayram Öz, "İmar Kısıtlamaları ve Mülkiyet Güvenliği", **Yasama Dergisi**, S.:42, Temmuz-Aralık 2020, s.159-182
[77] Şimşek, Avrupa…, s.28-29
[78] Birgül Yiğit, "İmar Hukukundan Kaynaklanan Mülkiyet Hakkı Sınırlandırmaları Özelinde, Türk Hukuk Sistemi İçinde Mülkiyet Hakkının Sınırlandırmasına İlişkin Esaslar", **Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi**, S.:7, 2016, s.1231-1243
[79] TMMOB, a.g.e.,s.1-24
[80] John Locke. **Yönetim Üzerine İkinci İnceleme**. (Faruk Bakırcı. Çev.) Ankara: Ebabil Yayınları 2012 s.81

aykırı bir biçimde esassız sebeplerle ihlal edilmesi kabul edilemez. Böyle bir ihlal ancak ve ancak devletin varlığının devamı için belli bir dengenin sağlanması halinde yapılabilecekken iptidai hukuki yorumlarla bu yola başvurmak sadece hukuk güvenliğini değil devlete olan güveni de zedeleyecektir.

Bu açıdan bakıldığında anlaşılacaktır ki mülkiyet hakkı başta olmak üzere hakların yorumunda esas olan özgürlük istisna olan yasaktır. Toplumsal sözleşmeye uygun olarak neyin kural yani özgürlük neyinse istisna yani yasak olacağı nasıl belirlenecektir?

Bu sorunun cevabı hürriyet-yasak dengesinin sağlanması ve o anki zamanın ruhuna uygun bir denge noktasına ulaşılmasıdır. Hürriyet-Yasak dengesinin sağlanması amacıyla devlet ve vatandaş arasındaki hukuki etkileşimlerde hukuk devleti ilkesi ortaya konulmuştur. Hukuk devletinin vatandaşın özgürlüklerini asgari düzeyde müdahale ile koruması için 'her şey de hayat, hürriyet ve masumiyet lehine kabul ve yorum ilkesi' (in favorem vitae, libertatis, et innocentiae omnia praesumuntur) temel düşüncesi esas alınmıştır. Bu ilke gereği devletin hukuk sisteminde çelişen normların ortaya çıkması halinde esas olan hürriyet lehine yorumdur. Velev ki, çelişen normlar arasında bir astlık üstlük veya öncelik sonralık ilişkisi olsun. Bu halde üst ve öncelikli norm uygulanacaktır.

Aynı zamanda hürriyet lehine yorum toplumsal sözleşmeye vefa gösterilmesidir. Zira toplumsal sözleşme mülkiyet ile hürriyet dengesinde kurulmuş ve mülkiyetin gaspını engellemek amacıyla doğal hürriyetten taviz verilmesi temeline oturtulmuştur.

Hürriyet lehine yorum ilkesi İmar Barışında kendini başka şekilde ortaya koymaktadır. İmar Barışı sırasında usulüne uygun verilen Yapı Kayıt Belgeleri ortaya yeni hukuki durumlar çıkartmaktadır. Kanunun lafzının ve içeriğinin eksik ve muğlak olması sebebiyle bu yeni hallerin nasıl yorumlanacağı muallaktır.

Bu aşamada hukuk devletinin verdiği Yapı Kayıt Belgelerini iptal etmesi ve ilk hukuki duruma dönmeye çalışması hukuk güvenliğine ciddi zarar verecektir. Zira İmar

Barışına yapılan başvuru sayısı 10,25 milyondur[81]. Kabaca bir hesapla bu kişiler aileleriyle birlikte ülke nüfusunun yarısına tekabül etmektedir. Ülke nüfusunun yarısının lehine olan ve bedel karşılığı yararlandırılan bir hukuk normunu zayıf hukuki yorumlara dayanarak ortadan kaldırmak hukuka ve dolayısı ile devlete olan güveni de ortadan kaldırır.

Kanuna uygun olarak verilen Yapı Kayıt Belgelerinin gelişi güzel olarak her türlü hukuki bahaneyle iptal edilmesi özel kişilerin hukuk devletine güvenini sarsacak ve devlet tarafından toplumsal sözleşmeye vefa gösterilmediği düşüncesini oluşturacaktır. Özel hukuk kişileri mülkiyet özgürlüklerinin keyfi olarak hedef alındığını düşünecektir ve sonuç olarak toplumsal sözleşme çerçevesinde devlete olan inanç zayıflayacaktır.

Böyle bir yaklaşımla azami sayıda Yapı Kayıt Belgesinin iptal edilmesi aynı zamanda Mülkiyet Hakkına ilişkin olarak kabul edilmiş uluslararası tüm normlara da aykırı olacaktır.

Dolayısı ile İmar Barışında hukuk devleti ilkesi gereği, verilen Yapı Kayıt Belgelerinin asgari düzeyde iptali bir zorunluluktur. "Zarar-ı âmmı def' için, zarar-ı hâs ihtiyar olunur" şeklindeki Mecellenin 26. ilkesi bu noktada dikkate alınacaktır. Gene Mecellenin 83. ilkesi olan "İmkân miktarınca şarta riayet lazımdır" göz önünde bulundurularak, verilen Yapı Kayıt Belgeleri imkanlar el verdiği ölçüde hukuka uygun kabul edilmelidir. Bu kabulde ancak ilgili taşınmazın üzerindeki tasarrufun herhangi bir şekilde hukuka uygun hale getirilme imkânı varsa, Yapı Kayıt Belgesinin bu imkânın tahvili olarak varsayılması ile mümkündür. Bu sayede asgari sayıdaki Yapı Kayıt Belgesi iptali ile hukuk devletine inancın göreceği zarar minimuma indirilecektir.

Dikkat edilmesi gereken husus zararın tamamı ile engellenmesinin mümkün olmamasıdır, zira başta tarihi eserler olmak üzere pek çok anayasal koruma altındaki taşınmaz hakkında düzenlenen Yapı Kayıt Belgelerinin geçersizliği kaçınılmazdır.

[81] **Hürriyet Gazetesi**, 26.06.2019, https://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/bakan-kurum-acikladi-10-2-milyon-kisi-basvurdu-41255688, Erişim Tarihi:17.05.2022

Bütün bu sebeplerden dolayı bu çalışmada İmar Barışı ile ilgili temel yorum ilkesi olarak İmar Barışı sırasında yapılan işlemlerin ayakta tutulması ve toplumsal sözleşmeye uyulması ahde vefa ilkesi (pacta sunt servanda) çerçevesinde benimsenmiştir. Bu hürriyet lehine yorum ilkesinin aynı zamanda bir tezahürüdür.

En nihayetinde yukarıda belirtilen kısayol temel ilkesi uygulanmak zorundadır. Bu ilkeye göre normların çatışması halinde herhangi bir şekilde mevzuatın izin verdiği her türlü imar uygulaması ilgili hukuki yol takip edilmeden doğrudan Yapı Kayıt Belgesi ile gerçekleştirilebilir. Aksi yönde yapılacak tüm uygulamalar AİHS Ek Protokol 1 Madde 1 ile korunan Mülkiyet hakkının açıkça ihlali olacaktır.

Çevre Hakkı ileri sürülerek Mülkiyet Hakkına saldırılmasına izin verilmemelidir. Çevre Hakkına ilişkin ulusal ve uluslararası mevzuat açıktır. Mevcut mevzuat ile mutlak koruma altında olan hukuki objelerin imara konu edilmesi mümkün değildir. Zira normlar çatışmasında ilgili hukuki objeleri mevcut mevzuatla herhangi bir şekilde imara konu etmek mümkün değildir.

Bu noktada Çevre Hakkını ileri sürerek sürekli mülkiyete düşmanlık gösterenlerin yapabileceği tek şey Çevre Hakkının kapsamını tartışmaktır. Lakin bu da mümkün değildir. Zira Türkiye Cumhuriyeti'nin tarafı olduğu mevcut uluslararası mevzuat Anayasa ile uyumlu bir şekilde Çevre Hakkının sınırlarını belirlemektedir.

Sonuç itibariyle uluslararası normlarla kapsamı belirlenmiş Çevre Hakkına uygun şekilde bir imarlaşmanın finansmanı için geçici olarak yapılara verilecek olan varlığını sürdürme iznini mutlak bir hak ihlali olarak değerlendirmek mümkün değildir.

2.1.4. Uluslararası Toplumda İmar Barışı ve Bazı Haklara ilişkin Tartışmalar

İmar Barışı sadece Çevre Hakkını ve Mülkiyet Hakkını değil bunlara bağlı ve bunlardan bağımsız pek çok hakkı ilgilendirmektedir. Bu hakların pek çoğu uluslararası normlar ile korunurken bazıları ise, daha ülkemizde bilinmemektedir.

Konut Hakkı Anayasanın 57. maddesinde belirtilmektedir. Uluslararası hukuk açısından ise ilk olarak 10.12.1948 tarihli BM İnsan Hakları Evrensel Beyannamesinin 25. maddesinde görülmektedir. Ayrıca 16.12.1966 tarihinde imzaya açılan ICESCR'in 11. maddesinde Konut Hakkı belirtilmiştir. 18.12.1979 tarihinde imzaya açılan CEDAW'ın 14. maddesi kırsal alanda yaşayan kadınların Konut Hakkını korumaktadır. 04.01.1969 tarihli ICERD ise 5. maddesinde ICESCR atıf yaparak Konut Hakkını Ayrımcılık Yasağı ile birleştirmektedir[82].

Lakin uluslararası hukuk açısından Konut Hakkına ilişkin en önemli hukuki yapı UN-Habitat ile kurulmuştur. Bu sözleşme ile oluşturulan hukuki yapı bugün insanoğlunun Konut Hakkının korunması ve geliştirilmesinde başattır[83].

İmar Barışı ile devlet hem sağlıklı bir şehirleşme için yapılması gereken kentsel dönüşüm uygulamalarına finansman yaratmaktadır. Hem de mevcut yapıları sırf hukuka aykırılık sebebiyle yıkmayarak Konut Hakkını kısmen de olsa korumaktadır. Ayrıca gecekondu gibi iptidai yapıları dahi kentsel dönüşüm gerçekleşinceye kadar hukuki koruma altına alarak konut ihtiyacını geçici olarak karşılamaktadır. Lakin bu bile eleştirilmiştir[84].

Su Hakkı 28.07.2010 tarihinde BM tarafından alınan 64/292 sayılı Su ve Sanitasyon Hakkı ilke kararı ile uluslararası hukukta yer bulmuştur. Bu hak nispeten yeni nesil bir hak olup Bolivya ve Ekvator gibi ülkelerin anayasalarında kendine yer bulmaktadır[85].

Su hakkı, İmar Barışı ile ilgili olarak daha çok su havzalarına yapılan yapılar ve su tedariki için yapılan basit tesisler halinde ortaya çıkmaktadır. Buna göre su tedariki

---

[82] Fatmagül Kale, "Uluslararası ve Ulusal Boyutlarıyla Konut Hakkı" (On Dokuz Mayıs Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Samsun. 2013 https://acikbilim.yok.gov.tr/bitstream/ handle/20.500.12812/681600/ yokAcikBilim 10002955.pdf?sequence=-1&isAllowed=y Erişim Tarihi: 17.05.2022 s.15-18

[83] UN HABİTAT, https://unhabitat.org/, Erişim Tarihi: 17.05.2022

[84] Pelin Pınar Giritlioğlu ve Kardelen Özden, "Kentsel Adalet Ekseninde İmar Afları: "İmar Barışı" Üzerine Bir Değerlendirme", **Prof. Dr. Necla Giritlioğlu'na Armağan**, der. Emrehan İnal vd., İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, Mart 2020, s.210-216

[85] Nesrin Algan, https://slidetodoc.com/evreye-lkn-temel-haklar-prof-dr-nesrin-algan/ Erişim Tarihi:17.05.2022

için yapılan basit tesislere verilen Yapı Kayıt Belgeleri Su Hakkı kavramına uygundur. İçme suyu havzalarına yapılan yapılarda eğer ilgili yapılar kirletici ise, Su Hakkının ihlali oluşmaktadır. Herhalde Türk Hukukunda içme suyu havzalarına yapılan kirletici yapılar için hiçbir şekilde mevzuatta bir hukuka uygun hale getirme yolu mevcut değildir. Dolayısı ile bu yapılara verilen Yapı Kayıt Belgeleri hukuka aykırı olacaktır.

Mutluluğu arama hakkı 04.07.1776 tarihli ABD Anayasasının giriş kısmında ilk defa ortaya çıkmış bir haktır. Mutluluk nedir şeklinde felsefi tartışmaları da beraberinde getiren bu hak aynı zamanda kökeni, kapsamı ve sınırları nedeniyle de tartışma konusu olmuştur[86].

Basitçe ifade etmek gerekirse, kişinin kendini klinik olarak mutlu hissetmesi için diğer kişilerin haklarını ihlal etmeden yapabileceklerine devlet tarafından engel olunmaması şeklinde tanımlanabilir.

İmar Barışı bu hakkın kullanımını kolaylaştırmaktadır. Örneğin, çoğu zaman yerel şartlara uyumlu olmayan genel normlar nedeniyle kişiler konutlarında istedikleri değişiklikleri yapamamaktadırlar. İmar Barışı ile birlikte bu tip değişiklikler hukuka uygun hale getirilmiştirler.

İmar Barışı ayrıca Özel Hayatın Gizliliği, Sağlık Hakkı, Spor Hakkı, Kuşaklararası Eşitlik ve Sürdürülebilirlik Hakkı, Kültür Mirasına ilişkin Haklar gibi pek çok hakla da ilişkilidir. Lakin bütün bu hakların incelenmesi bu çalışmanın kapsamı dışındadır.

2.2. İmar Barışının Yabancı Hukuk Sistemlerindeki Benzerleri ile Mukayesesi

Pek çok yabancı hukuk düzenlerinde İmar affı veya İmar Barışı kavramının tam karşılığını bulmak mümkün değildir. Çoğunlukla yabancı hukuk sistemleri ister Roma-Cermen olsun ister Anglo-Sakson olsun imara aykırı yapıların hukuka uygun

[86] Görkem Birinci, "Mutluluğun Peşinde Olma Hakkı: Acaba Nedir?", **Atılım Sosyal Bilimler Dergisi**, C.:4 S.:2, s.5-26

getirilmesinde her vakayı ayrı değerlendiren hukuka uygun hale getirme sistemlerine aşağıda görülebileceği üzere sahiptirler. Türk hukukundaki gibi aynı hukuki statüye sahip tüm yapılara aynı anda uygulanabilen genel af sistemlerini yabancı hukukta bulmak oldukça zordur.

Bütün bunların ışığında İmar Barışı ile mukayese edebilmek için diğer hukuk sistemlerindeki imara sonradan uygun hale getirme kavramı genel olarak ele alınmıştır. Kendine özgü yapıdaki İmar Barışının tam veya yakın karşılığının mukayeseli hukukta bulunmaması bunu zorunlu kılmıştır.

Bir diğer önemli nokta ne Roma-Cermen Hukuk sisteminde ne Anglo-Sakson Hukuk sisteminde yerel idare tarafından hukuka aykırı yapılara sonradan verilen izinler bizdeki 3194 sayılı İmar Kanunun 32. maddesi kapsamındaki ruhsat hali ile benzerlik göstermektedir. Roma-Cermen Hukuk sistemleri sonradan verilen izinleri idari sözleşme kapsamında ele alırken Anglo-Sakson Hukuk sistemleri ademi-i merkeziyetçilik ilkesi gereği yerel idareye geniş bir yetki ve takdir hakkı tanımaktadır.

2.2.1. Alman Hukukunda İmara Sonradan Uygun Hale Getirme

Türk Hukuku açısından en bilinen ve en çok resepsiyon yapılan hukuklardan biri olan Alman Hukukunun imara sonradan uygun hale getirme müessesi incelenmelidir. Alman İmar Hukukunda öncelikli amaç belli kurallar ile yapı malikinin hakkının korunması ile yapının hukuka aykırı duruma düşmesini önlemektir. Bu şekilde idarenin keyfiyetine dayalı hukuka aykırılıkların ortaya çıkması engellenerek imara uygun getirme vakalarının sayısı düşük tutulmasının amaçlandığı anlaşılmaktadır. Genel olarak parçası olduğu Roma-Cermen hukukunun normlarını Alman İmar Hukukunda görmek mümkündür. Ayrıca Alman Hukuku Avrupa Birliği Uluslarüstü Hukuku etkisi altındadır.

Buna en iyi örnek mevcudun korunması ilkesidir (Bestandschutz). Alman Anayasanın 14. maddesinin 1. fıkrasına[87] dayanan bu ilke aktif ve pasif olmak üzere iki

[87] Bundesministerium der Justiz, https://www.gesetze-im-internet.de/gg/BJNR000010949.html, Erişim Tarihi: 17.05.2022

uygulama alanı bulur. Buna göre pasif mevcudu koruma ilkesi yapıldığı tarihte hukuka uygun olan yapının hukuki değişiklik ile hukuka aykırı hale gelmeyeceğidir. Pasif mevcudu koruma ilkesi hukuka uygun alınmış yapı izniyle devreye girer. Aktif mevcudu koruma ilkesi ise, yapıldığı tarihte hukuka uygun olan yapının varlığını devam ettirebilmesi için yapılması gereken tadilat, genişleme vb. için gerekli olan izinlerin idare tarafından verilmesidir[88]. Eğer sadece yapının varlığına yönelik bir koruma varsa bu basit aktif mevcudu koruma olarak adlandırılacaktır; ancak eğer koruma kullanım şeklinin değişikliğini veya genişlemeyi vb. kapsıyorsa nitelikli aktif mevcudu koruma durumu ortaya çıkacaktır[89].

Türk hukukunun ise, ancak yapının belli bir seviyeye kadar tamamlanması halinde kazanılmış hak doktrini altında yargı yoluyla bir koruma söz konusu olabilecektir[90]. Bu fark özellikle Alman Hukukundaki hukuka aykırılığı engelleyici normları vurgulamaktadır.

Türk hukukundaki imara sonradan uygun hale getirme müessesine en çok benzeyen kısım ise, hukuka uygun hale getirme (Legalisierung) işlemidir. Bu aşamada idare ve yapı maliki arasında yapılan bir idari sözleşme gereği hukuka aykırı yapılmış olan yapı hukuka uygun hale getirilmektedir[91].

Buna göre Alman İmar Kanununun (Baugesetzbuch) 30. ve 45. maddeleri birbirleri ile bağlantılı olarak yapılacak parselasyonun amacını açıklamaktadırlar. Bu iki madde genel olarak idare ile hukuka aykırı yapı (Schwarzbau) sahibi arasında yapılacak olan idari sözleşmenin ana hatlarını oluşturmaktadır. İlgili idari sözleşme Alman İdari Yargılama Usulü Kanunun (Verwaltungsverfahrensgesetz) 54. maddesine uygun şekilde

[88] **Baunetz İnternet Yayını**, https://www.baunetz.de/recht/Bestandsschutz_im_oeffentlichen_Baurecht_44458.html, Erişim Tarihi:30.04.2022
[89] **Juracademy İnternet Yayını**, https://www.juracademy.de/baurecht-bayern/bestandsschutz.html, Erişim Tarihi:30.04.2022
[90] Danıştay Birinci Daire 19.12.1988 tarihli ve E:1988/336 K:1988/355 sayılı karar https://karararama.danistay.gov.tr/, Erişim Tarihi: 30.04.2022
[91] Institut für Wissen in der Wirtschaft, https://www.iww.de/pbp/archiv/schwierige-probleme-souveraen-meistern-legalisierung-bestehender-objekte-eine-interessante-nische-fuer-planungsbueros-f15966, Erişim Tarihi:30.04.2022

yapılmak zorundadır. Aksi takdirde geçersiz idari sözleşmeye dayalı bir hukuka uygun hale getirmeden söz edilemez[92].

Burada amaç imar planına uygun yapılsaydı yapı nasıl olacaktı sorusunu cevaplayarak, imar planından yapının fiili durumunun ne kadar saptığını hesaplamak ve yapının imara aykırılığının idareye ne kadar ilave hizmet yükü getirdiğini bulmaktır. Daha sonraki aşamada ise ne kadar sürede, nasıl ve hangi şartlarla hukuka aykırılığın giderileceği belirlenecek ve buna göre idari sözleşme düzenlenecektir[93].

2.2.2. İtalyan Hukukunda İmara Sonradan Uygun Hale Getirme

Bir Akdeniz ülkesi olan İtalyanın imara sonradan uygun hale getirme müessesi Türk Hukuna olan benzerliği bakımından dikkat çekmektedir. Zira bir Roma-Cermen hukuku olan ve Avrupa Birliği Uluslarüstü Hukuku etkisi altında olan İtalyan Hukukunda imara sonradan uygun hale getirme müessesi hem diğer batı hukuklarında olduğu gibi vaka üzerine verilen belli şartları olan ve süre sınırlaması bulunmayan vakaya bağlı tek seferlik af yöntemini, hem de Türk Hukukundaki gibi genel af yöntemini bulmak aşağıda görülebileceği üzere mümkündür.

İtalyan Hukukunda vakaya bağlı olan imara sonradan uygun hale getirme hallerinde ilgili bölgeye göre belli şartlar sağlanmalıdır. Bu şekilde oluşturulan aflar yapı tazmini (sanatoria edilizio) olarak adlandırılır ve yasal dayanağını 06.06.2001 tarihli ve 380 sayılı Başkanlık Kararnamesinden alır. Bu kararnamenin 36. maddesinin 1. fıkrası gereği sadece şehir planlamasına ve yapı kodeksine uygun yapılara bir af getirildiği belirtilmektedir. İkinci fıkra af için yapılacak ödemeyi 3. fıkra ise idarenin bu konudaki takdir yetkisini açıklar. Aynı kararnamenin 45. maddesi hukuka aykırı yapı sebebiyle ortaya çıkan suçlara ilişkindir. Buna göre bu suçlar ve bağlı cezalar yapı affı başvurusu ile durur ve yapı affı alınması ile ortadan kalkar[94].

---

[92] Institut für Wissen in der Wirtschaft, **a.g.e.**
[93] Institut für Wissen in der Wirtschaft**, a.g.e.**
[94] İtalyan Parlamentosu, https://www.parlamento.it/parlam/leggi/deleghe/01378dla.htm, Erişim Tarihi:30.04.2022

Bu açıdan bakıldığında her ne kadar sürekli bir af imkanı olsa da genel olarak bu yöntemle İtalyan hukuk sistemi oldukça sınırlı bir af sunmaktadır. Burada idareye tanınan takdir yetkisi özellikle affa konu yapının şehir planlamasına uygun olup olmadığı noktasında belirleyicidir.

İtalyan hukuk sisteminde Türk Hukukuna benzeyen ikinci bir hukuki müessese bulunmaktadır. Belli aralıklar belli sürelerle sınırlı olarak ve kanunla çıkarılan bu aflar yapı affı (condono edilizio) olarak anılır. Sırasıyla 28.02.1985 tarihli ve 47/1985 sayılı kanunla, 23.12.1994 tarili ve 724/1994 sayılı kanunla ve en son olarak 08.07.2003 tarihinde 326/2003 sayılı kanunla imara sonradan uygun hale getirme uygulanmıştır. Son kanunun uygulama süresi 31.03.2004 tarihinde bitmiştir. Bu uygulamalarda belli bir ödeme karşılığı yapıların hukuka uygunluğu sağlanmıştır[95].

Bu bilgiler ışığında; condono edilizio ile sanatoria edilizio arasındaki en büyük farkın, ilkinde yapının hukuka uygun hale getirilmesi ile ilgili olarak belli şartların aranması istisna iken ikincisinde kural olduğu söylenebilir.

2.2.3. Portekiz Hukukunda İmara Sonradan Uygun Hale Getirme

Bir Atlantik ülkesi olan Portekizin imara sonradan uygun hale getirme müessesesi ekonomiyi ön plana alması bakımından ilginçtir. Portekiz Hukuku bir Roma-Cermen hukuk sistemidir. Eski kolonilerini de büyük ölçüde etkileyen bu hukuk sistemi aynı zamanda Avrupa Birliği Uluslarüstü Hukukunun etkisi altındadır.

Portekiz Hukuku genel olarak hukuka aykırı yapıları ad hoc çözümlerle hukuka uygun hale getirmeyi yöntem olarak benimsemiştir. Buna göre geriye dönük olarak verilen yapı ruhsatları Portekiz Mevzuatına göre, oldukça sıkı kurallara bağlıdır. Lakin yerel idarelerin olağanüstü esnekliği sayesinde yapılar bir şekilde hukuku uygun hale gelmiştir[96].

[95] Gian Luca Pagliaro, 30.11.2019, https://www.rechtsanwalt-pagliaro.eu/de/8-ttigkeiten/360-schwarzbau-italien, Erişim Tarihi:30.04.2022
[96] İnes Calos, "The new planning amnesty in Portugal: how far should plans accomodate noncompliant development", 31. Yıllık Aesop 2017 kongresi, Lizbon Portekiz, 11-14 temmuz, s.2566

Ancak Avrupa Birliği Hukukuna uyum sürecinde 26.07.1999 tarihli ve 281 sayılı Kanun Hükmünde Kararname[97] ile taşınmaz satışlarında hukuka uygunluk şartlarının güncellenmesi ile yerel idarelere geriye dönük olarak yapılan ruhsat talepleri aşırı derecede artmıştır. Bunun ilk sonucu olarak 16.12.1999 tarihli ve 555 sayılı[98] Şehirleşme ve Yapılaşma konulu Kanun Hükmünde Kararnamede 2014 yılında değişikliğe gidilerek yerel idarelerin işi kolaylaştırılmıştır[99].

İkinci olarak 5.11.2014 tarihli ve 165 sayılı Kanun Hükmünde Kararname[100] ile belli nitelikteki taşınmazlar için bir imara sonradan uygun hale getirme uygulamaları öngörülmüştür. Ekonomik Aktivitelerin Düzenlenmesi için Olağanüstü Rejim (Regime Extraordinário de Regularização das Atividades Económicas) olarak adlandırılan bu Kanun Hükmünde Kararname ile belli ekonomik aktivitelere konu taşınmazlara bir nevi imara sonradan uygun hale getirme uygulamaları getirilmiştir. Buna göre endüstri, tarım ve atık amaçlı tesislere ilişkin hukuka aykırılıklar belli şartlarla ortadan kaldırılacaktır[101]. Bu imara sonradan uygun hale getirme uygulamalarının sadece belli ekonomik tesisler ile sınırlı olması dikkat çekicidir.

Genel olarak bakıldığında Portekiz Hukukunda imara sonradan uygun hale getirme müessesi hukuki olarak zayıf ve genel olarak yerel idarelerin keyfiyetine dayalıdır ve bu sebeple Avrupa Birliği normları ile çatışmaktadır. Lakin 2014 tarihli Ekonomik Aktivitelerin Düzenlenmesi için Olağanüstü Rejim olarak tanımlanan imara sonradan uygun hale getirme uygulamaları ile Portekiz Kanunkoyucusunun imara sonradan uygun hale getirme kavramına ilişkin bakış açısını anlamak mümkündür. Hem Avrupa Birliği normlarına uyum sağlamak hem de ekonomik aktiviteyi korumak için Portekiz Kanunkoyucusu harekete geçmiştir. Bu nedenle Portekiz Kanunkoyucusunun imara sıhhi, fenni veya çevresel olarak değil salt ekonomik baktığını söylemek mümkündür[102].

---

[97] Portekiz Resmi Gazetesi, https://dre.pt/dre/detalhe/decreto-lei/281-353354, Erişim Tarihi: 30.04.2022
[98] Portekiz Resmi Gazetesi, https://dre.pt/dre/detalhe/decreto-lei/555-1999-655682, Erişim Tarihi:30.04.2022
[99] İnes calos, **a.g.e.,** s.2566
[100] Portekiz Resmi Gazetesi, https://dre.pt/dre/detalhe/decreto-lei/165-2014-58752835, Erişim Tarihi:30.04.2022
[101] İnes calos, **a.g.e.,** s.2566
[102] İnes calos, **a.g.e.,** s.2566

2.2.4. İngiliz Hukukunda İmara Sonradan Uygun Hale Getirme

Anglo-Sakson hukukunun temeli olan İngiliz Hukukunun imara sonradan uygun hale getirme açısından incelenmesi zorunludur. İngiliz Hukuku denildiği zaman her ne kadar Birleşik Krallık Hukuku anlaşılsa da özellikle İmar Hukuku alanında her bölgenin kendi hukuki normlarının var olduğu dikkate alınmalıdır. Birleşik Krallığı oluşturan İngiltere, Galler, İskoçya ve Kuzey İrlanda otonomi yapısı nedeniyle İmar Hukukunda hem ortak normlara hem de kendi bölgesinde geçerli olan özel normlara sahiptirler.

Genellikle İmar Hukukuna ilişkin normlar İngiltere ve Galler'de ortaktırlar. Örneğin İngiltere ve Galler'de İmar Hukukunun temelini oluşturan 31.10.1984 tarihli Yapı Kanunu (Building Act 1984) her iki bölgede de geçerlidir[103]. Ancak farklılıklar da mevcuttur; misal olarak Galler bölgesine bu kanunla kendi yapı kodeksini oluşturma hakkı tanınmıştır.

Genel olarak 4 farklı bölgenin her birinin imara sonradan uygun hale getirme uygulamaları konusunda benzer yaklaşımlar sergilediklerini söylemek mümkündür. Anglo-Sakson hukukunda sık görülen adem-i merkeziyetçilik ilkesinin bir sonucu olarak imara sonradan uygun hale getirme kavramına ilişkin müesseseler daha çok yerel düzeyde görülmektedir.

İlk olarak İngiltere hukukunu inceleyecek olursak plan izni (planning permission) alınmadan yapılan bir yapıda ortaya plan ihlali (planning breach) çıkmaktadır. Bu aşamada önemli olan ilgili yapıya ilişkin bir izin başvurusunun olup olmadığıdır. Eğer yapıya ilişkin bir başvuru yok ise, yerel idareye geriye dönük başvuru (retrospective application) yapılır[104]. Eğer yerel idareye yapılmış ve ret edilmiş bir başvuru var ise veya

[103] The National Archives, https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1984/55/contents, Erişim Tarihi:17.05.2022
[104] Nicholas Kingsley-Smith, https://www.kslaw.co.uk/site/knsplanninglaw/your-planning-project/do-i-need-planning-permission/without-planning-permission/, Erişim Tarihi:30.04.2022

geriye dönük başvuru reddedilirse yapı hukuka aykırı hale gelir ve yapı maliki ihtar edilir. Bu ret kararlarına karşı yargı yolu açıktır[105].

Bütün bunlardan anlaşılabileceği üzere genel bir imara sonradan uygun hale getirme uygulaması yerine yerel idareye her vaka için ayrı bir inceleme süreci öngörülmüş ve bir nevi imara sonradan uygun hale getirme yetkisi yerel idareye devredilmiştir.

Diğer bölgelerde de aynı şekilde çalışan bu mekanizma uygulanan mevzuat açısından farklılık gösterir. Galler Senedd meclisi tarafından 31.07.2014 tarihli ve 110 sayılı Yapı Düzenlemesinde Değişiklik Kanunu ile 31.10.1984 tarihli Yapı Kanununda belli değişikler yapılarak Galler bölgesinde uygulanması kabul edilmiştir[106]. Aynı şekilde Kuzey İrlanda için 31.10.2012 tarihli ve 192 sayılı Yapı Düzenlemesi Kuzey İrlanda yönetimi tarafından belirlenmiştir[107].

İskoçya'da ise, 26.03.2003 tarihli Yapı Kanunu uygulanmaktadır. Bu kanunun 31.10.1984 tarihli İngiliz Yapı Kanunundan en büyük farkı 3. maddesinde geçen ve İskoç Bakanlar Kuruluna verilen kanunun uygulamasını gevşetme yetkisidir. Kanunun amacının açıklandığı 1. madde de genel bir düzenleme yetkisi İskoç Bakanlar Kuruluna tanınmıştır[108]. Kanunun genel yapısı uygulamada çıkacak sorunları öngörmek yerine sorunlar çıktıkça bunların İskoç Bakanlar Kurulu tarafından çözülmesine dayalıdır ve bu haliyle oldukça esnek bir yaklaşım sergilemektedir.

Genel olarak Birleşik Krallıktaki Anglo-Saxon tabanlı hukuk sistemleri aynı adem-i merkeziyetçi yaklaşımı göstermektedir. Bu pek çok değişik hukuk sistemi arasında ise İskoç yaklaşımı öne çıkmaktadır. Mutlak ve katı kurallar yerine esnek ve İskoç idarecilerce gevşetilebilecek bir imar yaklaşımı oldukça dikkat çekicidir.

[105] İngiltere Planlama Kapısı, https://www.planningportal.co.uk/permission/responsibilities/planning-permission/failure-to-obtain-or-comply-with-planning-permission, Erişim Tarihi:30.04.2022
[106] The National Archives, https://www.legislation.gov.uk/wsi/2014/110/made, Erişim Tarihi:17.05.2022
[107] The National Archives, https://www.legislation.gov.uk/nisr/2012/192/contents/made, Erişim Tarihi:17.05.2022
[108] The National Archives, https://www.legislation.gov.uk/asp/2003/8/contents, Erişim Tarihi:17.05.2022

2.2.5. İrlanda Hukukunda İmara Sonradan Uygun Hale Getirme

Kendine has bir Anglo-Sakson Hukuku olan İrlanda Hukuku imara sonradan uygun hale getirme açısından incelenmeye değerdir. İrlanda Hukukunda imara sonradan uygun hale getirme müessesesi diğer hukuklardan oldukça farklı çalışmaktadır. Buna göre af ulusal İmar Kanunu seviyesinde değil, yerel imar normları seviyesinde uygulanmaktadır ve aşağıda görülebileceği üzere oldukça sınırlıdır.

Öncelikle anlaşılması gereken nokta İrlanda'da diğer Anglo-Sakson hukuk sistemlerinde olduğu gibi taşınmaz nakli (conveyance) yöntemini kullanmaktadır. Etimolojik olarak latince conviare fiilinden gelen ve nakil anlamına gelen bu sözcük[109] mülkiyeti egemen tarafından bahşedilen bir hak olarak görmekte ve bir nevi taşınır gibi kişiler arasında naklini öngörmektedir. Buna göre bir taşınmaz üzerinde hak iddia edebilmek için kişi egemenden kendisine kadar olan taşınmaz nakli işlemlerinin varlığını ve hukuka uygunluğunu kesintisiz bir zincir olarak kanıtlayabilmelidir. Çoğu zaman bu mümkün olmadığı için mülkiyet iddialarına karşı sigorta yaptırılmaktadır. Bu sebeplerden dolayı, tapu nakli üzerine uzmanlaşmış hukukçular taşınmazın mülkiyet, imar vb. durumlarını kontrol etmekte ve nakil işlemlerini yapmaktadırlar[110]. Dolayısı ile bu hukukçuların imara aykırılık tespit ettiği taşınmazlar için olumlu rapor vermeleri söz konusu olamaz ve bu hallerde satış işleminin tamamlanması oldukça zordur.

01.10.1964 tarihinde önce yapılan yapılar ve 28.08.2000 tarihli ve 30/2000 sayılı İrlanda İmar Kanununun (Planning and Development Act, 2000) 4. maddesinde[111] belirtilen istisnalar imar izni uygulamasına tabi değildirler. Ancak bütün yapılar gibi 01.12.1975 tarihinden sonra yapıldılarsa denetim raporuna tabidirler. Ayrıca 21.03.1990 tarihli ve 3/1990 sayılı Bina Denetim Kanunun (Building Control Act,1990) 22. maddesinin[112] 7. fıkrası gereği 13.12.1989 tarihinden önce yapılmış ve 01.12.1992

[109] Etimoloji Sözlüğü, https://www.etymonline.com/, Erişim Tarihi:30.04.2022
[110] Irish Law Society, https://conveyancinghandbook.lawsociety.ie/, Erişim Tarihi:30.04.2022
[111] İrlanda Parlamentosu, https://www.irishstatutebook.ie/eli/2000/act/30/enacted/en/pdf, Erişim Tarihi: 30.04.2022
[112] İrlanda Hukuk Reformu Komisyonu, https://www.lawreform.ie/_fileupload/EN_ACT_1990_0003.PDF, Erişim Tarihi: 30.04.2022

tarihinden önce ihtar edilmemiş yapılar için yerel idare normları açısından af çıkarılmıştır[113].

Bunların haricinde İrlanda Hukukunda imara aykırı bir yapı için yapı varlığını sürdürme izni (retention permission) alınması gereklidir. Bu izin yerel idare tarafından verilmekte olup yerel idarenin ihtarından sonra iki hafta içinde başvurunun yapılması şarttır. Ayrıca yerel idarenin takdir yetkisi mevcuttur[114].

İkinci yöntem ise, 7 yıl kuralına başvurmaktır. 28.08.2000 tarihli ve 30/2000 sayılı İrlanda İmar Kanununun (Planning and Development Act, 2000) 157. maddesi 4. fıkrası gereği yapı ruhsatı olmayan bir yapıda tamamlanma tarihinden itibaren, yapı ruhsatı olan bir yapıda ise ruhsatın sona erme tarihinden itibaren 7 yıl içinde gerekli işlemleri yapmayan idare artık cezai ve hukuki müeyyidelere başvuramaz. Lakin böyle bir halde dahi hukuka aykırılık devam etmektedir sadece müeyyide uygulanamamaktadır[115].

Ayrıca İrlanda yargı sistemi AİHM ne dahi taşınan Pine Valley vs Ireland[116] kararında olduğunda gibi imar konularında açıkça idare lehine yorum yapmaktadır. 7 yıl kuralının uygulanmasında da aynı şekilde idare lehine yorum yapmakta ve bu sıkıntılara yol açmaktadır[117].

İrlanda Hukukundaki sınırlı imara sonradan uygun hale getirme müessesesi nedeniyle özellikle taşınmaz alım satımında ciddi sorunlar ortaya çıkmakta ve tapu devir süreleri çok ciddi biçimde uzamaktadır. İrlanda'da hukukçular imara sonradan uygun hale getirme uygulaması için çağrı yapmışlardır. Buna göre imar ruhsatına aykırı yapılan

[113] Terry Gorry, https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:wEu3DUQLf-MJ:https://businessandlegal.ie/planning-problems-and-solutions-an-effective-3-step-approach+&cd=7&hl=en&ct=clnk&gl=tr, Erişim Tarihi:30.04.2022
[114] İrlanda Yapı Varlığını Sürdürme İzni Uzmanları, https://www.retentionplanning.ie/planning-permission, Erişim Tarihi:30.04.2022
[115] Thomas W. Enright, https://www.thomaswenright.ie/blog/unauthorised-developments-the-seven-year-rule, Erişim Tarihi:30.04.2022
[116] Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi 09.02.1993 tarihli ve 43/1990/234/300 sayılı Kararı, https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-57816, Erişim Tarihi:30.04.2022
[117] Irish Law Society, https://www.lawsociety.ie/gazette/in-depth/a-brief-history-of-time, Erişim Tarihi:30.04.2022

bir değişiklikle ilgili 7 yıllık zamanaşımı önerilmiştir[118]. Bu sürenin sonunda zaten hakkında yaptırımı uygulanamayan hukuka aykırı işlemler hukuka uygun hale gelecektirler ve böylece taşınmazın nakili kolaylaşacaktır.

İrlanda örneğinde dikkate değer şey kuralların sıkı sıkıya uygulanması ve hiçbir af müessesesinin olmaması halinde dahi imara aykırılıkların ortaya çıktığı ve belli aralıklarla bedeli mukabil imara sonradan uygun hale getirme uygulamasının veya imara aykırılıklarda zamanaşımı kabulünün kamu düzeni için zaruri olduğudur.

2.2.6. Avustralya Hukukunda İmara Sonradan Uygun Hale Getirme

Kendine has coğrafi şartları ve bir başlı başına bir kıta olması sebebiyle Avustralya Hukuku imara sonradan uygun hale getirme açısından farklı bir bakış açısı sunmaktadır. Avustralya Hukuku Anglo-Sakson hukuk sisteminin bir parçasıdır. Avustralya'nın federal yapısı nedeniyle her eyaletin farklı imar uygulamaları ve bunların bir parçası olarak da farklı imara sonradan uygun hale getirme müesseseleri vardır.

Genel olarak Avustralya'daki imara sonradan uygun hale getirme müessesesi oldukça sınırlıdır. Çoğunlukla yerel konseyler tarafından sağlanan bu aflar[119] eyalet ve federal seviyede yeknesaklık göstermezler. Victoria eyaletinde kurallar çok sıkı uygulanırken, Queensland eyaletinde kişilerin kendi taşınmazları üzerinde yaptıkları inşaatlar için inşaat tamamlandıktan sonra belli şartlar ile bayındırlık onayı (development approval) almaları mümkündür[120].

Avustralya Hukukunda imara sonradan uygun hale getirme müessesinin zayıf ve yerel olmasında 3 temel etken öngörülebilir. Öncelikle federal yapıdaki Avustralya devletinde yerel idarelerin iradeleri ön plana çıkmaktadır. Adem-i merkeziyetçi bu yönetim biçimi nedeniyle tek ve katı bir imar uygulaması dayatmak mümkün değildir.

[118] **Irish Times**, 20.06.2018, https://www.irishtimes.com/business/law-society-calls-for-amnesty-on-planning-permission-breaches-1.3536499, Erişim Tarihi:30.04.2022
[119] **Echo**, 24.06.2020, https://www.echo.net.au/2020/06/byron-council-to-introduce-18-month-amnesty-on-unauthorised-dwellings/, Erişim Tarihi:30.04.2022
[120] Queensland Building and Construction Commission, https://www.qbcc.qld.gov.au/home-building-owners/owner-building/owner-builder-work-without-permit, Erişim:15.03.2022

Bu sebebiyetle her bölgenin imar uygulaması yerel coğrafi ve demografik şartlara göre oluşmakta ve ihtiyaç duyulan imar afları da bu şartlar ile şekillenmektedir. Özellikle Avustralya'nın ölümcül flora ve faunaya sahip olması sebebiyle yapıların, içinde yaşayanların sıhhati için sıra dışı özelliklere sahip olması zorunludur. Ayrıca kıtanın doğa şartları da yapılara alışılagelmişin dışında sorunlar çıkartmaktadır.

İkinci sebep Avustralya kıtasının tamamına ve pek çok pasifik adasına yayılan Avustralya devletinin geniş topraklara sahip olması sebebiyle imar gelişiminin daha çok yatay düzeyde olmasıdır. Nüfus yoğunluğunun düşük olması ve bu geniş alana yayılmış olan yerleşme çoğu zaman imara sonradan uygun hale getirme uygulamalarına ihtiyaç duyulacak seviyede yapılaşmaya engel olmaktadır.

Üçüncü ve son sebep ise nispeten daha genç bir ülke olan Avustralya'da yerleşim birkaç yüzyıllık olmasıdır. 18. Yüzyılın sonunda başlayan yerleşim hareketi ancak son yüzyılda hız kazanmıştır. Bu sebeple zaten çok yeni olan yerleşmenin bir imara sonradan uygun hale getirme uygulamalarına ihtiyaç duyması düşük olasılıktadır.

Sonuç itibariyle Avustralya'nın genel imar hukuku federal seviyede daha çok yapı kodeksine odaklanmıştır. Yapıların özelliklerini belirleyen Ulusal Yapı Kodeksi (National Construction Code) federal düzeydeyken pek çok diğer düzenleme yerel düzeydedir. Buna imara sonradan uygun hale getirme müessesesi de dahildir.

2.3. Bölüm Sonucu

İmar Barışının iddia edildiği gibi Çevre Hakkı ve Mülkiyet Hakkı çatışmasın yaratan bir norm değildir. Kaldı ki İmar Barışı ile ortaya çıkan somut durumu zayıf hukuki gerekçelerle ortadan kaldırmak hukuka olan güveni oldukça zedeleyecektir.

Ayrıca İmar Barışı gibi imara sonradan uygun hale getirme özellikleri gösteren her türlü düzenlemeye karşı olmanın manasız olduğu karşılaştırmalı hukuktan da anlaşılmaktadır. İncelenen hukuk sistemlerinde açıkça görülmektedir ki, imara sonradan uygun hale getirme müessesesi bir zorunluluktur. İmar affı olmadan pek çok yapının

hukuka uygunluğunun sağlanması mümkün olmamakta ve zamanla bu yapıların sayısı ciddi boyutlara ulaşmaktadır. Doğru olan bu tip hukuka aykırı yapıların neden oluştuğunu araştırmaktır ki görülen odur ki kanun koyucuların halkın ihtiyaçları doğrultusunda değil de teorik bilgileri temel alarak normlar hazırlıyor olmaları en büyük sebeptir. Bu tip imara sonradan uygun getirme uygulamalarının Roma-Cermen hukukundaki belli zaman aralıklarıyla mı yapılması ya da Anglo-Sakson hukukunda olduğu gibi sürekli zamana yayılmış halde mi uygulanması daha yararlı olacaktır sorusunun cevabı her bölgeye özel coğrafi şartlar düşünülünce Anglo-Sakson yaklaşımının daha doğru olduğudur. Ayrıca gene imar aflarına ilişkin olarak bunların genel mi veyahut yerel olarak mı uygulama bulmalarının daha sağlıklı olacağı tartışmasında yerel uygulamanın halkın ihtiyaçlarını daha iyi karşılayabileceği görülmektedir. Kanunkoyucunun imara sonradan uygun hale getirme yetkisini yerel idarelere devretmesinin sonuçları da tartışma konusu olacaktır. Zira böyle bir devir gerçekleştirildikten sonra merkezi bir denetleme mekanizması ile yerel idarelerin usulsüzlüklere karşı denetlenmesi şarttır. İmar affında yapılar hukuka uygun hale getirilirken maliklerden alınacak bedel ne olmalıdır sorusunun cevabı incelenmelidir; zira bedelsiz veya cüzi bedellerle yapılan imara sonradan uygun hale getirme uygulamaları hukuka uygun yapılar yapanların cezalandırılmasına sebep verecektir. Dolayısı ile bilimsel yöntemlerle hesap uzmanları tarafından yapılacak hesaplar daha adil olacaktır. Toplanan bu bedellerin nasıl ve nereye harcanacağı, genel bütçeye mi aktarılacağı veyahut başka bir özel amaçlı fonda mı toplanması gerektiği ve harcanacağı zaman hangi usullerle harcanacağı da bütçe konusunda uzmanlığı olan kişilerce incelenmelidir. İlaveten imara sonradan uygun hale getirme işlemi yapılırken esas olarak ekonomik sebepler mi yoksa sıhhi, fenni veya çevresel sebepler mi ana unsur olmalıdır sorusu da tartışılmalıdır. Lakin böyle bir tartışmaya ilişkin karar ancak ülkenin o anki ihtiyaçlarına göre siyasi karar mekanizması tarafından alınabilir.

Yabancı hukuk sistemlerindeki benzerleriyle mukayese ettiğimiz İmar Barışının gerekliliği görülmektedir. Lakin İmar Barışının en başta belirtildiği gibi muğlak ve eksik bir norm olması sebebiyle ciddi hukuki sorunlar ortaya çıkardığı da bir gerçektir.

3- İMAR BARIŞINA İLİŞKİN HUKUKİ SORUNLAR VE ULUSLARARASI HUKUK KAPSAMINDA ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

İmar Barışı ile ilgili kanun maddesinin hazırlanması ve yazılması aşamasındaki eksiklikler nedeniyle pek çok hukuki belirsizlik ortaya çıkmıştır. Bu hukuki belirsizlikler çeşitli hukuki sorunlara ve tartışmalar yol açmıştır.

3.1. Hazineye ve Belediyeye Ait Alanların İhalesiz Satılması

3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesinin 7. ve 8. fıkrasına göre yapı malikleri, yapılarının üzerinde bulunduğu hazine ve belediyeye ait alanları sosyal donatı alanları olmamaları kaydı ile Yapı Kayıt Belgesine konu edebileceklerdir. İlaveten bu alanları gene aynı fıkralar gereği doğrudan satışla rayiç bedel üzerinden alabileceklerdir. Bu düzenleme hazineye veya belediyeye ait arazilerin ihalesiz satışına yol açmaktadır[121] ve eleştiri konusu olmaktadır.

Kamuya ait taşınmazların satışında genel mevzuata ilaveten 2886 sayılı Kamu İhale Kanunu esastır. Bununla ilgili ilave mevzuat en son 15.04.2022 tarihli ve 7394 sayılı Hazineye ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunla değişik 29.06.2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun 26.12.2019 tarihli ve 396 sıra nolu Milli Emlak Genel Tebliği başta olmak üzere ilgili Milli Emlak Tebliğleridir. Dolayısı ile ihalesiz satış bu mevzuata göre hukuka aykırı gözükmektedir.

[121] Hidayet Mat, **Hazine Arazilerinde Yatırım Teşvikleri ve İmar Barışı**, Ankara: Astana Yayıncılık, 2019, s.138-140

Üçüncü şahısların tapu kütüğünde kayıtlı olmayan taşınmazları için 22.11.2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunun 713. maddesi gereğince 20 senelik bir süre kabul edilmektedir. Eğer üçüncü şahısların mülkiyet hakkı herhangi bir şekilde zamanaşımına tabi ise, devlet mülkiyetinin de bir zamanaşımına tabi olması zorunludur. İlaveten İslam ve Osmanlı hukukunda mülkiyet hakkına ilişkin zamanaşımı kazandırıcı değil, hak düşürücüdür. Buna göre, belli şartları sağlayan ve işgalci olan kişilere karşı mülkiyet hakkına dayanan talepler ileri sürülemez. Özellikle miri arazi davalarında 10 senenin sonunda Mecellenin 1662. maddesine göre zamanaşımı öngörülmüştür[122]. O halde belli niteliklere haiz işgalcinin üçüncü kişilere karşı korunduğunu söylemek mümkündür.

Bütün bunlar ışığında hukuki sistematiğin mutlak olan mülkiyet hakkını üçüncü kişiler açısından ihlal edilmesine çeşitli şekillerde izin verdiği ortadadır. O halde kamunun mülkiyet hakkının üçüncü kişiler lehine yorumlanması zorunludur. Zaten kamu mülkiyeti özünde özel ve gerçek hukuk kişilerinin elbirliği ile mülkiyetidir. Kısaca bu taşınmazlar kamuya aittirler ve üçüncü kişilerin mülkiyet hakkı ihlal edilmemektedir

Üstelik burada bu taşınmazların herhangi bir özel hukuk kişisine değil üzerinde belli şartları sağlayan kişilere satılmaktadır. Bu taşınmazların üzerindeki yapıların sahipleri diğer işgalcilerden farklı olarak 5 şartı yerine getirmiş bulunmaktadırlar. Buna göre:

a) İşgale konu taşınmaz kamunun kullanmadığı veya kesin olarak kullanmayı planlamadığı bir taşınmaz olmalıdır. Özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde nitelikli bir işgal mümkün olamaz, zira özel hukuk kişilerinin taşınmazları mülkiyet hakkına tabidir ve kullanım şartının konusu olamazlar. 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16 ncı maddesinin 9. fıkrası kanun koyucunun da bu görüşü açıkça benimsediğini göstermektedir.

b) Bu kişiler diğer işgalcilerden farklı olarak taşınmazın üzerine yapı yapmış durumdadırlar. Yaptıkları yapı tahrip etme hakkına (abusus) konu olabilecek bir

[122] Yusuf Karakoç, "1274/1858 Tarihli Arazi Kanunu'nun 20. Ve 78. Maddelerinde Düzenlenen "Hakkı Karar" Müessesi", **Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.:2, S.:2, 07.10.1984, s.395-411

yatırımdır. Dolayısı ile işgalcinin işgal ettiği taşınmaza kullanma (usus) ve semeresinden yararlanma (fructus) amacıyla yapacağı yatırımın çok ötesinde tahrip etmeye konu olabilecek bir yatırım yapması nitelikli işgalci olmak bir şarttır. Ayrıca bu yatırım taşınmazın bedeline oranla ciddi bir boyutta olmalıdır ve tamamlanmış veyahut tamamlanmak üzere olmalıdır. 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16 ncı maddesinin sadece yapıları kapsamasının temel sebebi budur. Bunun benzeri 1858 tarihli Arazi Kanunun 78. maddesinde ziraat amacıyla yapılan işlemlerde 10 yıllık süre sonucunda ortaya çıkan hakkı kararı müessesesidir.

c) İşgal edilen taşınmazın üzerine yapı yapılması kalıcı ve yerleşik olma iradesi gösterir. Bu halde işgalci taşınmaz üzerinden elde ettiği yarar azalsa dahi taşınmazı kullanmaya devam etmeyi planlamaktadır. İşgalcinin belli bir süre idare tarafından tahliye ettirilmemesi ve binanın yıkılmaması AYM tarafından işgalcinin belli mahfuz hakları olduğu şeklinde yorumlanmıştır[123]. Taşınmazın boş bırakılması yerine kullanılması herhalde milli servet açısından daha olumlu olacaktır.

d) İşgalin başlangıcından itibaren belli bir süre geçmiş olmalıdır. Üçüncü şahısların tapu kütüğünde kayıtlı olmayan taşınmazları için 22.11.2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunun 713. maddesi gereğince 20 senelik bir süre öngörülmüştür. Kamu malları içinde öngörülecek süre bu süreden fazla olamaz. Herhalde 31.12.2017 tarihinden önce yapılan yapılar İmar Barışına konu olacağı için belli bir süre şartı sağlanmaktadır.

e) İşgal edilen taşınmazın üzerindeki işgalci, taşınmazın sahibi olan kamu ile bir rayiç bedel üzerinde uzlaşmaya ve hukuka aykırılığı ortadan kaldırmaya istekli olmalıdır. Gene 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16 ncı maddesinin 8. fıkrası bu amaçla düzenlenmiştir.

[123] AYM 29.05.2019 tarihli ve Başvuru Numarası:2016/3193 sayılı kararı https://kararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/BB/2016/3193, Erişim Tarihi:30.04.2022

Bütün bu şartları sağlayan nitelikli işgalcinin ihaleye çıkılmadan rayiç bedel üzerinden taşınmazın mülkiyetini alması istisnai bir durum olarak kabul edilebilir. İmar Barışı ise, fiili yapı stok durumunu kayıt altına almak ve sağlıklı yapı stoku üretmek için çıkartılan, depreme karşı oluşturulan zaten olağanüstü bir durumdur. Velhasıl istisnai durumda mevcut olduğu için hukuka uygun şekilde rayiç bedel üzerinden tanımlanan taşınmazların nitelikli işgalcilere satılmasında bir mahsur yoktur. Kaldı ki, daha önce çıkarılan 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunda da benzer şekilde ihale açılmaksızın nitelikli işgalcilere sadece hazine ve belediye arazileri değil vakıf ve il özel idare taşınmazları da kullanım ihtiyacı olmaması şartı aranmadan rayiç bedel karşılığı satılmıştır. Gene 4070 sayılı Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanunun 7. maddesinde belirtildiği şekilde; 31.12.2002 tarihinden önce 5 yıl süre ile araziyi tarım amaçlı kullanan ve bu vaziyet hazinece kayıt altına alınmış olan zilyet sahiplerine hazine arazilerinin ihalesiz satışı yapılmıştır. Ayrıca 28.06.1966 tarihli 766 sayılı Tapulama Kanunun 37. maddesine göre hazine arazisi üzerindeki zilyetliği ihya sebebiyle koruma altına alınanların, 21.06.1987 tarihli 3402 sayılı Kadastro Kanunun 46. maddesi uyarınca gene belli şartlar altında hazine arazilerinin ihalesiz satın alması mümkün kılınmıştır. İlaveten 4071 sayılı '3 Mart 1340 (1924) Tarihli ve 431 Sayılı Kanunla Hazineye Kalan Taşınmaz Mallardan Bazılarının Zilyedlerine Devri Hakkında Kanun' ile kamu malları ihalesiz olarak gene zilyetlerine satılmıştır. Bütün bu örnekler göz önüne alındığında İmar Barışı ile ihalesiz olarak rayiç bedel üzerinden Yapı Kayıt Belgesi sahiplerine yapılacak taşınmaz satışı hem hukuka hem Türk Hukuk Geleneğine uygundur ve tutarlıdır.

Uluslararası hukuk açısından ise önalım hakkının tarihsel temelini incelemek gerekir. Önalım hakkı tarihsel olarak egemen devletlerin hüküm sahalarında bulunan malları kendi halklarının ihtiyaçlarını karşılamak için bedeli mukabil zorunlu satın alıma tabi tutmalarıdır. Bu açıdan bakıldığında önalım hakkının özünde ihtiyaç olduğu ortaya çıkacaktır. Dolayısı ile ihtiyacı sebebiyle kamuya ait bir alanı kullanan ve ihya eden kimsenin bir önalım hakkının doğacağı ileri sürülebilir.

Bu açıdan irdelendiği zaman 10.12.1948 tarihli BM İnsan Hakları Evrensel Beyannamesinin[124] 17. maddesi ile korunan mülkiyet hakkına ilişkin bir ihlalin ortaya çıkması mümkündür, zira maddedeki mülkiyet hakkı oldukça geniş yorumlanmaktadır.

3.2. İdarenin Özel Mallarının Satılması

Hazineye ait sosyal donatı alanı olmayan arazilerin satılması konusunda kanunun lafzından çıkan sorunlar bulunmaktadır. Zira kanun sınırlama konusunda oldukça eksik kalmıştır.

Kamu tüzel kişisinin mülkiyetinde olan ve kamunun doğrudan kullanımı ile kamu hizmetine tahsis edilen mallar kamu mallarıdır. Kamu malları doğal yapısı gereği herkesin doğrudan yararlandığı Sahipsiz Mallar, herkesin doğrudan kullanıma tahsis edilmiş Orta Malları ile kamu hizmetine tahsis edilmiş ve bu hizmet için düzenlenmiş Hizmet Mallarıdır. Kamu malları, kamunun yararına yapılan tahsisin ortadan kalkması ile kamunun özel malı haline dönüşürler[125].

İlk tartışma Anayasa veya özel kanunlarla korunan malların satışı konusunda ortaya çıkmıştır. Buna göre Anayasa ile korunan kıyılar veya özel kanunla korunan Milli Parklar İmar Barışına konu olabilecekler midir? Bu noktada özel kanunların genel kanunlardan önce geldiği göz önüne alınmalıdır. Bu nedenle örneğin özel kanunlarla korunan Milli Parklar İmar Barışının kapsamında olamazlar. Anayasa ise, zaten normlar hiyerarşisinde en üst sırada bulunduğu için yine misal orman arazileri ve kıyılar İmar Barışına konu olamazlar[126].

Normlar hiyerarşisi bakımından diğer bir soru uluslararası sözleşmelere ilişkindir. Anayasanın 90. maddesinin 5. fıkrası bu sözleşmelerin temel hak ve özgürlüklere ilişkin

[124] BM İnsan Hakları Evrensel Beyannamesinin 27.05.1949 tarihli resmi gazetede yayınlanan Bakanlar Kurulu Kararı ile eğitim kurullarında okutulması ve yayınlanması zorunlu kılınmıştır. TC Resmi Gazete, https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/7217.pdf, Erişim Tarihi:17.05.2022
[125] Bahtiyar Akyılmaz vd., **Türk İdare Hukuku,** Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2011, s.547-551
[126] Özlüer, **a.g.e.,** s.324-325

olanlarını kanunlar üstünde, diğer konularda olanları ise kanunlara eşit kabul etmiştir. Buna göre:

D. Milletlerarası andlaşmaları uygun bulma

Madde 90 – (5) Usulüne göre yürürlüğe konulmuş Milletlerarası andlaşmalar kanun hükmündedir. Bunlar hakkında Anayasaya aykırılık iddiası ile Anayasa Mahkemesine başvurulamaz. Usulüne göre yürürlüğe konulmuş temel hak ve özgürlüklere ilişkin milletlerarası andlaşmalarla kanunların aynı konuda farklı hükümler içermesi nedeniyle çıkabilecek uyuşmazlıklarda milletlerarası andlaşma hükümleri esas alınır.

Ancak bu, İmar Barışı ile ilgili olan sorunları çözmek için yeterli değildir. Örneğin, Özellikli Su Kuşları Yaşama Ortamı Olarak Uluslararası Öneme Sahip Sulak Alanlar Hakkında Sözleşmenin koruduğu bir alanda İmar Barışı gereği ruhsat verilmesi gereken bir yapı olması halinde nasıl bir uygulama yapılmalıdır? Anayasa Mahkemesi çevre hakkını temel bir hak ve özgürlük olarak kabul etmektedir[127], bundan dolayı uluslararası sözleşme öne geçecektir. Temel bir hakka ilişkin olmayan bir sözleşmenin İmar Barışı ile çatışması halinde ise, eğer sözleşme kendiliğinden uygulanabilir bir uluslararası sözleşme ise, kanunun üstünde kabul edilecektir[128]. Kendiliğinden uygulanamayan ve bir uygun bulma kanunu ile yasallaşmış bir uluslararası sözleşme ise İmar Barışı ile çatışması halinde 1969 tarihli Viyana Sözleşmesinin 27. maddesine tabi olacak ve Viyana Sözleşmesi gereği uluslararası sözleşme uluslararası hukukta geçerli olacaktır[129]. Buna göre:

Madde 27- İç hukuk ve andlaşmalara riayet

Bir taraf bir andlaşmayı icra etmeme gerekçesi olarak iç hukukunun hükümlerine başvuramaz. Bu kural 46. maddeye bir halel getirmez.

---

[127] Yasemin Semiz, "Anayasa Mahkemesi'nin Çevre Hakkı Perspektifi", **Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Cilt:4, Sayı:2, 2014, s.29

[128] Rona Aybay, "Uluslararası Antlaşmaların Türk Hukukundaki Yeri", **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Sayı:70, 2007, s.206-207

[129] Suat Bilge, "Milletlerarası Andlaşmaların Uygulanması", **Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**, Cilt:24, Sayı:4, 1969, s.21

Lakin böyle bir halde kendiliğinden uygulanamayan uluslararası sözleşmenin uygun bulma kanunu ile yasallaşması tamamlanmışsa dahi iç hukukta geçerliliği yoktur. Dolayısı ile iç hukukta İmar Barışı hükümleri uygulanacaktır.

Diğer bir tartışma konusu kamu malı olan sahipsiz malların ve orta mallarının durumudur. Bu mallar özleri gereği mülkiyet konusu olamazlar. Orta malları ancak halkın doğrudan doğruya yararlanması için tahsis edilebilirler. Sahipsiz mallar ise, doğaları gereği tahsis konusu olamazlar. Dolayısıyla orta ve sahipsiz kamu mallarının sosyal donatı olarak tahsisleri mümkün değildir. Ancak bu malların ortak kullanım konusu oldukları tartışmasızdır. Dolayısı ile bu mallar üzerinde bir mülkiyet hakkı doğması mümkün olamayacağı için bu mallar ilişkin Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmesi de mümkün değildir. Herhangi bir şekilde belge düzenlense dahi bu belge yok hükmünde olacaktır[130].

3.3. İdarenin Kolluk Yetkisinin Devri

3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesinin 10. fıkrasının son cümlesi şu şekilde bir hüküm belirtmektedir: 'Yapının depreme dayanıklılığı hususi malikin sorumluluğundadır.'

İdarenin kamu düzenini korumak ve sağlamak için giriştiği bütün faaliyetlere kolluk faaliyeti denir. İdari kolluk kamu düzeninin bozulmasını önlerken adli kolluk ise kamu düzeni bozulduktan sonra adli yargı ile yeniden sağlanmasını amaçlar. Kolluk görevini yerine getirirken re'sen icra ve zor kullanma yetkisine sahiptir[131].

Yapının depreme dayanıklılık denetimini ve sorumluluğunun malike bırakılması idarenin kolluk görevini devri olarak eleştirilmiştir[132]. Özellikle Anayasanın 40., 125. ve 128. maddelerinin ihlal edildiği vurgulanmıştır. Ancak gene Anayasanın 47. maddesi gereği idarenin belli yetkilerini özel kişilere devretmesi mümkündür.

---

[130] Özlüer, **a.g.e.,** s.325-328
[131] Metin Günday, **İdare Hukuku**, Ankara: İmaj Yayınevi, 2011, s.289-310
[132] Özlüer, **a.g.e.,** s.335-338

Madde 47 – (4) Devlet, kamu iktisadi teşebbüsleri ve diğer kamu tüzelkişileri tarafından yürütülen yatırım ve hizmetlerden hangilerinin özel hukuk sözleşmeleri ile gerçek veya tüzelkişilere yaptırılabileceği veya devredilebileceği kanunla belirlenir.

Bu noktada incelenmesi gereken idarenin devrettiği kolluk yetkisinin devrinin mümkün olup olmadığıdır. İdare sadece, egemenliğe veya kamu gücüne ilişkin olmayan kolluk yetkilerini devredebilir[133]. Söz konusu kolluk yetkisi egemenliğe veya kamu gücüne ilişkin değildir. Kaldı ki, kolluk yetkisinin tek objesi zaten yetkiyi kullanan ve bu halde süje olan maliktir. Ayrıca zaten idare bu yetki devrini daha önce yapı denetimini özelleştirerek yapmıştır[134]. Bu devir Anayasa Mahkemesi tarafından yapı denetiminin mahalli idarenin yerine geçmemesi, yapı denetiminin merkezi idarece denetlenmesi ve yapı denetimine idari işlem yapma yetkisinin verilmemiş olması sebepleriyle onaylanmıştır[135]. Bu açıdan bakıldığında kolluk yetkisinin devri mümkün olacaktır. Ancak idare yetki devri yaparak risk hali oluşturmaktadır. Bu sebeple idare riskin gerçekleşmesi halinde kusursuz sorumluluğundan kurtulamaz[136]. Bu halde İdarenin tazminat sorumluluğu doğacaktır.

Ayrıca malik ilgili yapıyı kiralar veya ariyete konu ederse, üçüncü kişiye karşı kusuru oranında idareyle birlikte sorumlu olmalıdır. Özellikle bu noktada tüketici haklarının korunması önem arz eder[137]. Zira bu haklar sadece yerel mevzuat ile değil aynı zamanda 16.04.1985 tarihli Birleşmiş Milletler Tüketici Hakları Evrensel Bildirgesi ile de korunmaktadır.

---

[133] Ezgi Yıldırım, "İdari Kolluk Faaliyetinin Özel Hukuk Kişilerince Görülmesi", (İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 2013, s.35-40 http://cdn.istanbul.edu.tr/FileHandler2.ashx?f=ezgi-sirin.pdf, Erişim Tarihi:30.04.2022

[134] Ezgi Yıldırım., **a.g.e.,** s.75-90

[135] AYM 26/6/2002 tarihli ve E:2001/377 K:2002/59 sayılı karar, https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/Dosyalar/Kararlar/KararPDF/2002-59-nrm.pdf, Erişim Tarihi: 30.04.2022

[136] Hasan Nuri Yaşar, "İdarenin Sorumluluğu Üzerine Düşünceler", **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C. 66, S.1, s.201-220

[137] Mustafa Hakan Özelmacıklı ve İbrahim Baz, "İmar Barışı'nın Getirdikleri ve Yaşanabilecek Aksaklıklar", **İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi**, C.:1, S.:1, 2018, s.70

3.4. Tarihi Eser Vasfına Sahip Yapıların Durumu

Tarihi eserler vasfına sahip yapıların durumu 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesinde açıkça ifade edilmemiştir. Uygulamada pek çok tarihi eser vasfına sahip yapının İmar Barışına konu edildiği ve bu yapılara Yapı Kayıt Belgesi düzenlendiği bilinmektedir[138].

Tarihi eser vasfına sahip yapıların İmar Barışına konu olup olamayacakları tartışmalıdır. 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesinin 9. ve 11. fıkralarında İmar Barışına kapsamında Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapıları belirtmiştir. Bunun dışında kalan yapılar İmar Barışına dahil olacaktır. Bu aşamada pozitif hukuk açısından bu fıkralar dışında kalan bütün yapılar için Yapı Kayıt Belgesi düzenlemek mümkün olacaktır. Lakin, bunun mümkün olamayacağını, zira özel kanunlardan ve Anayasadan kaynaklanan bir engel bulunduğunu ima eden bir görüş de mevcuttur[139]. Özellikle, 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesi ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun çatışması dikkat çekmektedir.

Normlar hiyerarşisi bakımından incelersek öncelikle özel kanun genel kanun ilişkisine bakmak gerekir. Genel kural 'Lex specialis derogat lex generali' yani özel kanun genel kanunun önüne geçerdir, ancak bunun istisnaları vardır[140].

İmar Barışında 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesi genel kanun içinde özel bir düzenlemedir ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu özel kanundur. Bu noktada ilk olarak özel ve genel kanunların yürürlük tarihleri de göz önüne alınmalıdır. Buna göre önceki tarihli özel kanun hükümleri sonraki tarihli bir genel kanunun hükmü ile çatışmaktadır. Bu tip bir çatışma halinde sonraki genel kanunun önceki özel kanunun düzenlemelerini ilga edip etmeyeceği incelenmelidir. Bu noktada esas olan kanun koyucunun yeni düzenlemeyi ne amaçla yaptığıdır. Eğer kanun koyucu

[138] **Hürriyet Gazetesi**, 23.10.2018, https://www.hurriyet.com.tr/yerel-haberler/izmir/urla/urlada-arkeolojik-sit-alani-uzerindeki-kacak-40995797, Erişim Tarihi:11.02.2020
[139] Özlüer, **a.g.e.,** s.324
[140] Tahir Çağa, "Özel Hüküm Genel Hükmü Daima Bertaraf Eder Mi?", **TBB Dergisi**, Sayı:3, 1991, s.366-375

yeni düzenlemeyi eski düzenlemeyi bertaraf etme iradesi ile yapmışsa bu halde yeni düzenleme geçerli olacaktır[141].

İmar Barışının temeli olan 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesinin gerekçesi incelendiği zaman kanun koyucunun esas amacının afet riskine karşı tedbir almak ve afete dayanıklı bir yapı stoku oluşturmak olduğu anlaşılmaktadır. Bu halde kanun koruyucunun 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesine öncelik verdiği anlaşılmaktadır. İlaveten uygulamada da idare tarafından tarihi eser vasfına sahip yapılara Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmektedir. Dolayısı ile idarenin genel olarak yorumu kanun koyucunun iradesinin 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesinden yana olduğudur.

Tarihi eserleri koruyan iki norm tipi daha mevcuttur. Bunlardan ilki uluslararası sözleşmelerdir. 2658 sayılı 14.04.1982 tarihli Dünya Kültürel ve Doğal Mirasının Korunmasına Dair Sözleşmeye Türkiye Cumhuriyetinin Katılmasının Uygun Bulunduğu Hakkında Kanun ile ülkemizin katıldığı Dünya Kültürel ve Doğal Mirasının Korunmasına Dair Sözleşme, tarihi eserlerin korunması konusunda ülkemizi uluslararası yükümlülükler altına sokmuştur.

Bu sözleşmenin 1. maddesi öncelikle kültürel mirası tanımlamıştır:

Madde 1

Bu Sözleşmenin amaçları bakımından aşağıdakiler «kültürel miras» sayılacaktır:

Anıtlar : Tarih, sanat veya bilim açısından istisnaî evrensel değerde mimarî, heykeltraşlık ve resim alanında gerçekleştirilmiş büyük eserler, arkeolojik nitelikleri olan eleman veya yapılar, kitabeler, mağaralar ve eleman grupları.

[141] Çağa, a.g.e., s.373-375

Yapı toplulukları : Mimarileri, uyumlulukları veya arazi üzerindeki yerleri nedeniyle tarih, sanat veya bilim açısından istisnaî evrensel değere sahip ayrı veya birleşik yapı toplulukları,

Sitler : Tarihsel, estetik, etnolojik veya antropolojik bakımlardan istisnaî evrensel değeri olan insan ürünü eserler veya doğa ve insanın ortak eserleri ve arkeolojik sitleri kapsayan alanlar.

Bu tanıma göre "Kültürel Miras" olan tarihi eserler bu sözleşme dahilinde ele alınacaktır. Daha önce ayrıntılı olarak açıkladığımız şekilde bu halde uluslararası sözleşme normlar hiyerarşisinde, 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesinin önüne geçecektir. Dolayısı ile "Kültürel Miras" özelliği olan tarihi eserlere düzenlenen Yapı Kayıt Belgeleri geçersiz olacaktır.

Tarihi eserleri koruyan son norm tipi ise Anayasadır. Anayasanın 63. maddesi açıkça tarihi eserleri koruma altına almaktadır:

Madde 63 – Devlet, tarih, kültür ve tabiat varlıklarının ve değerlerinin korunmasını sağlar, bu amaçla destekleyici ve teşvik edici tedbirleri alır.

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

Bu aşamada dikkat çeken nokta maddenin 2. fıkrasıdır. Buna göre özel mülkiyet konusu olan tarihi eserlere 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesinin uygulanma olasılığı ortaya çıkmaktadır. Ancak hem uluslararası sözleşmelerden kaynaklanan normlar hem Anayasanın 63. maddesinin ilk fıkrası bunun sınırlarını çizmektedir. Belirlenen sınırlar esas alındığında uluslararası sözleşmeler ile korunan tarihi eserler daha önce belirtildiği gibi düzenleme dışında kalmaktadır. Diğer tarihi eserler içinse Anayasanın 63. maddesinin 2. fıkrası gereği bir düzenleme yapma olanağı bulunmaktadır. Lakin bu düzenleme ilk fıkraya aykırı olamaz. Bu halde korunan tarihi eserlerin özüne dokunulmadan bir işlem yapılması mümkün olacaktır. Öze dokunulup dokunulmadığına

ilişkin kriterler ise hali hazırdaki mevzuatta mevcuttur. Basit bir ifade ile Yapı Kayıt Belgesi verilen bir tarihi eser vasfına sahip yapı, eğer uluslararası sözleşmelerle konu değilse, üzerinde yapılan değişiklikler bakımından incelenecektir. Bu inceleme sonucunda yapı üzerindeki değişiklikler herhalde mevzuata uygun olarak yapılabilecekti ise, Yapı Kayıt Belgesi geçerli olacaktır. Uygulamada ise, hem idari yargı hem idare çelişkili kararlar vermektedir[142].

Bir sonraki aşamada ortaya çıkan durum ise, uluslararası sözleşmelerle korunan veya üzerlerinde yapılacak değişiklikler mevzuata uygun olmayacak değişiklikler olan yapıların durumudur. Bu halde bu yapıların eski haline getirilmesi milli servete zarar verecek boyutlara varabilir. Bu noktada milli serveti korumaya yönelik görüş dikkate alınmalıdır[143]. İlgili yapıların hem tarihi eser niteliği hem işlevi korunmalı ve yıkım kararı yerine tarihi eser koruma revizyonları yapılmalıdır. Ancak böyle bir revizyon mümkün değilse, eski hale getirme amaçlı yıkım işlemine başvurulmalıdır.

Uluslararası sözleşmeler ile korunan tarihi eser vasfına sahip yapılar için revizyon kararı alınabilmesi için ilgili sözleşmenin ve sözleşmeye bağlı uluslararası mevzuatın buna izin vermesi gerekmektedir. Revizyona ilişkin uluslararası mevzuatın temelini 1964 tarihli Anıtların ve Sitlerin Korunması ve Onarımına dair Venedik Tüzüğü oluşturmaktadır. Bu tüzüğün 4-13. maddeleri revizyona ilişkin olarak temel kuralları belirlemektedir[144].

Venedik tüzüğünün belirlediği temel kurallar 1972 tarihli Dünya Kültürel ve Doğal Mirasının Korunmasına Dair Sözleşme[145] ve 1994 tarihli Nara Özgünlük Belgesi[146] ile ayrıntılandırılmıştır. Ayrıca Uluslararası Anıtlar ve Sitler Konseyi tarafından özel alanlar ve yapılar için pek çok tüzük yayınlanmış ve korumaya ilişkin kuralların ayrıntılı bir şekilde oluşturulması sağlanmıştır.

---

[142] Sait Karabulut, **Boğaziçi'nin İmar Hukuku**, İstanbul: Vedat Kitapçılık, Mart 2020, s.124-132

[143] Kilis Belediye Meclisi, http://kilis.bel.tr/meclis_kararlari.asp?kno=29&ay=03&yil=2010, Erişim Tarihi:30.04.2022

[144] Venedik Tüzüğü md 4-13, ICOMOS, http://www.icomos.org.tr/Dosyalar/ICOMOSTR_tr0243603001536681730.pdf, Erişim Tarihi:30.04.2022

[145] UNESCO, **a.g.e.**

[146] ICOMOS, http://www.icomos.org.tr/Dosyalar/ICOMOSTR_tr0756646001536913861.pdf, Erişim Tarihi: 17.05.2022

Sonuç itibariyle Dünya Kültürel ve Doğal Mirasının Korunmasına Dair Sözleşme uluslararası hukuk çerçevesini oluşturmakla birlikte, gene bu sözleşmenin gereği Türkiye'nin de üye olduğu Uluslararası Anıtlar ve Sitler Konseyi asıl mevzuat belirleyici makamdır. ICOMOS'un koruma alanlarına ilişkin yayınladığı tüzük ve bildirilerle oluşturulan mevzuat İmar Kanunun Geçici 16. maddesinin normlar hiyerarşisinde önüne geçecektir.

Dünya Kültürel ve Doğal Mirasının Korunmasına Dair Sözleşmeye ilaveten; 13.04.1989 tarihli 3534 sayılı Avrupa Mimari Mirasının Korunması Sözleşmesinin Onaylanmasının Uygun Bulunduğu Hakkında Kanun ile müdahil olunan 03.10.1985 tarihli Avrupa Mimari Mirasının Korunması Sözleşmesi ve 05.08.1999 tarihli 4434 sayılı kanunla kabul edilen Arkeolojik Mirasın Korunmasına İlişkin Avrupa Sözleşmesi (Gözden Geçirilmiş)'nin Onaylanmasının Uygun Bulunduğu Hakkında Kanun ile katıldığımız 16.01.1992 tarihli Arkeolojik Mirasın Korunmasına İlişkin Avrupa Sözleşmesi de kültür varlıklarına ilişkin olarak devletlerarası mevzuatın çerçevesini oluşturmaktadır.

Yukarıda bahsi geçen 3 uluslararası sözleşme ve bu sözleşmelere bağlı uluslararası mevzuat dikkate alınarak revizyon yapılması oldukça karışık gözükse de Türkiye'de böyle bir revizyon başarı ile yapılmış[147] ve Antakya'da tarihi Antioch Roma Şehri üzerine asılı bir şekilde ödüllü bir hotel kurulmuştur[148].

Bir başka nokta ise, Yapı Kayıt Belgesi almış olmasına rağmen, maliki bulunduğu tarihi eser vasfına sahip yapı hakkında en nihayetinde revizyon veya yıkım kararı verilmiş kişilerin durumudur. Bu noktada bu maliklerin devletten talep edebilecekleri sadece Yapı Kayıt Belgesi için ödemiş bulundukları harçlardır. Çünkü açıkça Anayasaya aykırı olan bir kanunun uygulanması sonucunda kişiler bir tazminat hakkı iddiasında bulunamazlar. Zira, Anayasa her Türk vatandaşını ve Türkiye ile ilişki içinde olan her yabancıyı doğrudan bağlar. Dolayısı ile her vatandaşın ve ilgili yabancının Anayasayı bildiği kabul edilir.

---

[147] **Economist**, 15.11.2019, https://www.economist.com/books-and-arts/2019/11/14/some-building-works-threaten-turkish-antiquities-others-save-them, Erişim Tarihi:30.04.2022

[148] **World Architecture**, 30.06.2016, https://worldarchitecture.org/architecture-projects/hznfz/antakya_museum_hotel-project-pages.html, Erişim Tarihi:30.04.2022

Tarihi eser vasfına sahip yapısı hakkında Yapı Kayıt Belgesi almış olmasına rağmen revizyon veya yıkım kararı verilen maliklerin ceza hukuku açısından durumunun ne olacağı ayrı bir tartışma konusudur. Bir görüş 21.07.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 65. maddesinin 1., 2. ve 4. fıkrasında belirtilen suçların unsurlarının gerçekleştiğini, Yapı Kayıt Belgesinin suçu oluşturan fiilleri değiştirmeyeceğini ve bu fiilleri hukuka uygun hale getirmeyeceğini belirtmiş ve kovuşturmanın devamını veyahut cezanın infazını savunmuştur[149]. Buna göre:

Madde 65 – (1) Tescil edilen sit alanları ve korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile korunma alanlarının bu Kanuna göre tebliğ veya ilan edilmiş olmasına rağmen yıkılmasına, bozulmasına, tahribine, yok olmasına veya her ne suretle olursa olsun zarar görmesine kasten sebebiyet verenler ile izin alınmaksızın inşaî ve fiziki müdahale yapanlar veya yaptıranlar, iki yıldan beş yıla kadar hapis ve beş bin güne kadar adli para cezasıyla cezalandırılır.

(2) Bu Kanuna aykırı olarak yıkma veya imar izni verenler, iki yıldan beş yıla kadar hapis ve beş bin güne kadar adli para cezasıyla cezalandırılır.

(4) Taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile bunların koruma alanları ve sit alanlarında, 3194 sayılı İmar Kanununun 21 inci maddesi kapsamına giren ruhsata tabi olmayan tadilat ve tamiratları, kültür varlıkları yönünden bünyesinde koruma, uygulama ve denetim büroları kurulmuş yerlerde yetkili idarelerden, koruma, uygulama ve denetim büroları kurulmamış yerlerde koruma bölge kurulu müdürlüklerinden; tabiat varlıkları ve doğal sit alanları yönünden ise çevre ve şehircilik il müdürlüklerinden izin almaksızın ya da izne aykırı olarak yapanlar veya yaptıranlar, altı aydan üç yıla kadar hapis veya adli para cezası ile cezalandırılır.

1. ve 4. fıkralarda belirtilen suçlar hukuka uygun bir Yapı Kayıt Belgesi alınması ile ortadan kalkar. Gene aynı şekilde 1. ve 4. fıkralarda belirtilen suçları işleyenler hukuka aykırı bir Yapı Belgesi almışlarsa ve bu hukuka aykırılık kendi bilgi ve iradeleri

[149] Özdemir, **a.g.e.**, s.1042

dışında gerçekleşmişse, TCK 184/5 fıkra hükümlerinden yararlanacaklardır. 2. fıkra halinde Yapı Kayıt Belgesi bir imar izni olarak yorumlansa dahi hukuka uygun olduğu için bir yaptırım söz konusu olmayacaktır. Yine 2. fıkra hükümlerine muhalefet eden ve hukuka aykırı olan bir Yapı Kayıt Belgesini veren makam eğer hukuka aykırılık kendi iradesine dayanmıyorsa TCK 184/5 hükümlerinden faydalanacaktır.

Ayrıca gene 21.07.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 66. maddesine göre:

Madde 66 – Bu Kanunun 16 ncı maddesinde yer alan yasaklara aykırı olarak belge verenler, fiil daha ağır cezayı gerektiren bir suç oluşturmadığı takdirde, bir yıldan üç yıla kadar hapis ve adlî para cezası ile; bu Kanunun 7 nci maddesinde yer alan ilan veya tebligatı bilerek, süresinde usulüne uygun yapmayanlar ise, üç aydan bir yıla kadar hapis ve adlî para cezası ile cezalandırılırlar.

Ruhsatsız Yapı Yasağına ilişkin ve 66. maddedeki suçların ilkine konu 21.07.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 16. maddesi göre:

Madde 16 – Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile bunların korunma alanlarında ruhsatsız olarak inşaat yapmak yasaktır. Buralarda ruhsatsız olarak yapılacak inşaatlar ile, koruma amaçlı imar planlarında, plana; sitlerde, sit şartlarına aykırı olarak inşa edilen yapılar hakkında imar mevzuatına göre işlem yapılır.

Buna göre madde 16 ile unsurları belirlenen suç hukuka uygun bir Yapı Kayıt Belgesi alınması ile ortadan kalkar. Gene aynı şekilde bu suçu işleyenler hukuka aykırı bir Yapı Belgesi almışlarsa ve bu hukuka aykırılık kendi bilgi ve iradeleri dışında gerçekleşmişse TCK 184/5 fıkra hükümlerinden yararlanacaklardır.

Herhalde kanuna uygun verilen Yapı Kayıt Belgesi nedeniyle bu suçları işleyen kişilerin ceza alması mümkün değildir. Bu aşamada suçta ve cezada kanunilik ilkesi (nulla poena sine lege) dikkate alınmalıdır. Hukuka uygun hale getirilen yapılar veya hukuka uygun hale getirildiğine dair kaçınılamayacak hataya düşülen yapılar nedeniyle ilgililer TCK madde 184 5. fıkra gereği cezalandırılmayacaklardır. 31.12.2017 tarihinden

önce yapım veya restorasyon sebebiyle suça konu olan bir yapının malikinin Yapı Kayıt Belgesi alması halinde ilgili suçun failleri hakkındaki dava düşecektir[150].

Bu noktada dikkat edilmesi gereken husus 66. maddede açıklanan ikinci suça ilişkindir. 66. maddedeki ikinci suça konu 21.07.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 7. maddesinin 6. ve 7. fıkrasına göre:

Madde 7 – (6) Tek yapı ölçeğindeki kültür ve tabiat varlıkları ile korunma alanlarına ilişkin tescil kararları, 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu uyarınca maliklere tebliğ edilir.

(7) Sit alanlarının, tabiat varlıklarının ve tek yapı ölçeğinde tescil edilen taşınmazlar da dâhil olmak üzere malikleri idarece tespit edilemeyen taşınmazların tescil kararları, Resmî Gazete'de yayımlanır ve Bakanlığın internet sayfasında bir ay süreyle duyurulur.

Bu suçlar TCK 257. maddesindeki görevi kötüye kullanma suçunun özel halleridir. Tebligata veyahut ilana konu olan taşınmaz için Yapı Kayıt Belgesi verilmesi ile ortadan kalkmazlar. Dolayısı ile bu suçları işleyenler hakkındaki soruşturma veya kovuşturma İmar Barışından etkilenmeyecektir.

3.5. Yalan Beyan Sorunu

İmar Barışının uygulanması sırasında ortaya çıkan bir diğer problem beyanlar ile fiili durumun örtüşmemesidir. Bu noktada hukuken Yapı Kayıt Belgesinin geçerliliğini yitirecektir ve beyanda bulunan kişi Türk Ceza Kanunu madde 206'ya göre Resmi Belgenin Hazırlanmasında Yalan Beyanda Bulunma Suçundan cezalandırılacaktır.

İlaveten harç olarak yatırılan para iade edilmeyecek ve gelir olarak devlet hazinesine kayıt edilecektir[151]. Paranın iade edilmemesi idari bir yaptırım olup yasal

[150] Kemal Yıldız, **"İmar Barışı/Yapı Kayıt Belgesi Paneli",** İstanbul Barosu İstanbul:11 Eylül 2018, https://www.istanbulbarosu.org.tr/HaberDetay.aspx?ID=13687&Desc=%C4%B0mar-Bar%C4%B1%C5%9F%C4%B1, Erişim Tarihi:30.04.2022

[151] **CNNTürk**, 26.05.2018, https://www.cnnturk.com/ekonomi/turkiye/imar-affinda-bunu-yapana-para-iadesi-yok, Erişim Tarihi:30.04.2022

dayanağı 06.06.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliğinin 10. maddesinin 3. Fıkrasıdır. Lakin idari yaptırımlar için açık yasal yetki verilmiş olması gerekmektedir[152], dolayısı ile mevcut kanunda bu yetki olmadığı için para iadesinin yapılmaması sıkıntılıdır.

Uygulamada ise farklı bir sıkıntı ortaya çıkmaktadır. İdare kişinin beyanının hukuki durumla örtüşüp örtüşmediğini kontrol etmekte, eğer örtüşmüyor ise, beyanı yalan olarak kabul etmektedir. Böyle bir durumda hem Yapı Kayıt Belgesini iptal etmekte, hem de yalan beyandan suç duyurusunda bulunmaktadır. Bu yaklaşım mevcut hukuki düzenleme için doğru olsa dahi sıkıntılı bir fikir yürütmedir. Zira İmar Barışının bir amacı da fiili durumu kayıt altına almaktır; dolayısı ile idarenin yapması gereken beyanın hukuki durum ile değil, fiili durum ile örtüşüp örtüşmediğini kontrol etmektir ve eğer başvuruda hukuki durumla fiili durumu birbirine uygun düşürmek mümkünse - örneğin sadece Yapı Kayıt Belgesinin alınması değil, bu belge ile cins değişikliğinin de yapılmasını sağlama - idare bunun için gerekli tedbirleri almalıdır. Ancak idarenin böyle bir çözüm üretmesi ve İmar Barışı ile hedeflenen kayıt altına alma işlemini amacına daha etkin bir şekilde ulaştırması, ancak ilave hukuki düzenleme ile mümkün olacaktır. Zira şu anki hukuki düzenleme nedeniyle idare vatandaşın beyanına bağlıdır ve resen eksikleri gideremektedir. Bu sebepten dolayı idare eksik beyanı yalan beyan olarak nitelendirmekte ve bu daha fazla hukuki soruna yol açmaktadır.

İlaveten Ceza Hukuku açısından da Resmî Belgenin Hazırlanmasında Yalan Beyanda Bulunma Suçunun gerekçesinde açıkça bu suçun bir fikri sahtecilik suçu olduğu belirtilmiştir[153]. Suçun oluşması için gerekli unsurlardan biri de yalandır ki, bu unsur gerçeğe aykırı söz olarak tanımlanmıştır[154]. Velhasıl hukuki durum ne olursa olsun esas olan fiili durum olacaktır. Çünkü hem idare hukuku açısından hem ceza hukuku açısından hukuki unsur fiili durumdur.

---

[152] Yücel Oğurlu, **İdari Yaptırımlar Karşısında Yargısal Koruma**, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2001, s.32-36

[153] TBMM, **Türk Ceza Kanunu Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu Yasama Dönemi (1/593),** 22. Yasama Yılı 2. Sıra Sayısı: 664. TBMM Basımevi, Ankara 2003, s.144

[154] Enes Köken, "Resmi Belgenin Düzenlenmesinde Yalan Beyan Suçu", **Türkiye Adalet Akademisi Dergisi**, C.:7, S.:28, Ekim 2016, s.88

Fiili durum hakkında yalan beyanda bulunulması halinde ise, önce hata durumları dikkatle incelenmelidir. Zira özel hukuk kişilerinin hataya düşerek hukuki durumu fiili durummuş gibi beyan etmeleri uygulamadaki sıkıntılar nedeniyle mümkündür. Kanunun hem lafzındaki hem uygulanmasındaki karışıklıklar hata hükümlerinin ayrıntılı olarak irdelenmesi zorunluluğunu doğurmaktadır. İdarenin dahi hataya düştüğü bir mevzuat uygulamasında yalan beyana ilişkin cezai sorumluluk ancak ve ancak kastın iddia makamı tarafından sabit olarak ortaya konulabilmesi ile doğacaktır. Aksi her cezai yaptırım uygulaması şüpheden sanık yararlanır ilkesinin (in dubio pro reo) açık bir ihlali olacaktır ve bu ilkenin çiğnenmesi AİHS 6. madde Adil Yargılanma Hakkını da ihlal edecektir.

İlaveten çelişkili normlar nedeniyle hataya düşen kişilerin cezalandırılmaları 10.12.1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Beyannamesinin 8., 10. ve 11. maddeleri gereği insan hakları ihlali oluşturacaktır[155].

3.6. Bedellerin ve Harçların Hesaplanmasındaki Sorunlar

3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesinin 2. fıkrası Yapı Kayıt Belgesi için ödenecek bedellere ilişkindir. Bu fıkraya göre Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen yapı maliyet bedelleri üzerinden konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda ise, yüzde beş harç alınacaktır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 06/06/2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliğinin 5. maddesi ile bu harç bedelleri için matrahın nasıl hesaplanacağını belirlemiş ve gerekli hallerde güncellemiştir.

---

[155] Madde 8- Herkesin anayasa ya da yasayla tanınmış temel haklarını ihlal eden eylemlere karşı yetkili ulusal mahkemeler eliyle etkin bir yargı yolundan yararlanma hakkı vardır.
Madde 10 Herkesin, hak ve yükümlülüklerinin belirlenmesinde ve kendisine herhangi bir suç isnadında bağımsız ve yansız bir mahkeme tarafından tam bir eşitlikle, hakça ve kamuya açık olarak yargılanmaya hakkı vardır.
Madde11 - 1. Kendisine cezai bir suç yüklenen herkesin, savunması için gerekli olan tüm güvencelerin tanındığı, kamuya açık bir yargılanma sonucunda suçluluğu yasaya göre kanıtlanıncaya kadar suçsuz sayılma hakkı vardır.
2. Hiç kimse, işlendiği sırada ulusal ya da uluslararası hukuka göre suç oluşturmayan herhangi bir fiil yapmak ya da yapmamaktan dolayı suçlu sayılamaz. Kimseye, suçun işlendiği sırada yasalarda öngörülen cezadan daha ağır bir ceza verilemez.

Harç miktarları yapının üzerine inşa edildiği arsanın değeri ile yapı maliyetinin toplamı olarak öngörülmüştür. Buna göre, yapı tipine göre metrekare inşaat bedeli ile üstünde bulunduğu arsanın 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen emlak vergi değeri toplanacak ve harca konu matrah bulunacaktır. Harç hesaplanırken karma kullanımlarda kullanım alanları konut ve ticari olarak ayrılacak ve her kullanım alanı metrekaresi kendi yüzdelik dilimi üzerinden harçlandırılacaktır.

İmar Barışı kapsamında ilk anda konut alanları ile ilgili harç hesaplarında en çok sorun harcın ruhsata aykırı alandan değil konutun tüm alanından hesaplanmasından doğmaktaydı. Aynı şekilde sanayi alanlarında ruhsata aykırı kısımdan değil tüm alandan hesaplanan harç çoğu zaman ruhsata aykırı kısmın maliyetini dahi geçmekteydi[156]. Bu durum 20/09/2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usul ve Esaslar Tebliği ile düzeltilmiş ve sadece ruhsata aykırı kısımların maliyeti üzerinden harç alınmaya başlanmıştır[157]. Ayrıca değişiklik ile fazla harç ödeyenlerin fazlaya ilişkin ödemelerinin iadesi kabul edilmiştir.

Velakin ruhsata aykırılığın tüm yapıda olması ve bu sebeple bir Yapı Kullanım Belgesi olmaması halinde harç tüm yapı maliyeti üzerinden alınmaktadır. Dolayısı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi aldıktan sonra ruhsata aykırı ilaveler için hakkaniyete uygun bir harç belirlenirken, en baştan ruhsata aykırı şekilde inşa edilen binalarda Yapı Kullanma İzin Belgesi olmadığı için ruhsata aykırı kısım maliyeti üzerinden değil tüm yapı maliyeti üzerinden harç alınmaktadır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi olan bir yapıda ruhsata aykırı bir değişiklik yapılmış ama ilave alan kazanılmamış ise, Yapı Kayıt Belgesinin harcı nasıl belirlenecektir? Bu noktada yapılması gereken ilgili değişikliğin yapıya kazandırdığı değer artışı taşınmaz değerleme kuruluşlarınca belirlenmeli ve harç bu matrah üzerinden hesaplanmalıdır.

---

[156] **Rekabet Internet Yayını**, https://www.rekabet.net/makale/cevre-ve-sehircilik-bakanligi-tarafindan-cikarilan-imar-barisi-duzenlemesinde-tanimlamalar-duzeltilmez-ise-sanayi-bolgelerine-hic-bir-faydasi-olmayacaktir-151/, Erişim Tarihi:15.08.2021

[157] **Organize Sanayi Bölgeleri Üst Kuruluşu**, https://osbuk.org/osb-lerde-imar-barisina-iliskin-uygulama-ornekleri-cevre-ve-sehircilik-bakanliginca-yayimlandi/, Erişim Tarihi: 15.08.2021

Yapı Kayıt Belgesinin harcının hesaplanma aşamasında arsa değerinin matraha dahil edilmesi hukuki olarak sorunludur. Arsa değerinin matraha eklenmesi kıymetli alanlar üzerindeki yapıların harç bedelini yükseltmektedir. Ticari yapılar ve belli bir metrekarenin üzerindeki konutlar için bu uygulama makul olsa da küçük ve orta boyuttaki konutlar için hakkaniyetsizdir. Zira aynı boyuttaki basit bir konut için Türkiye'nin çeşitli yerlerinde belirlenen harç miktarı arasında ciddi farklar vardır. Dolayısı ile özellikle kuşaklar arası miras yoluyla intikal etmiş olan ve Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmayan konutların malikleri için bu uygulama sıkıntı doğurmaktadır.

İlaveten arsa değerleri fiili değil hukuki durum üzerinden yani tapu kayıtlarından belirlenmektedir. Bu halde örneğin kamulaştırmasız el atma sebebiyle arsasının bir kısmını kullanmayan malikler, gene de arsanın tamamının değeri üzerinden harç ödeyeceklerdir. Vergilendirme için yapılan arsa rayiç bedel hesapları ve hesaplama yöntemleri zaten eleştirilmektedir[158]. Buna ilaveten fiili durumun dikkate alınmaması harçların yüksek çıkmasına neden olmaktadır.

Yapı Kayıt Belgesi için çok malikli bir yapıda bir malikin başvuru yapması yeterlidir. Böyle bir halde harç bedelinin tamamını ödeyen malik diğer maliklerden kendi paylarına düşen harç miktarını vekaletsiz iş görme hükümleri içerisinde talep edebilecektir. Lakin bu konuda bir düzenleme olmaması ve harca ilişkin rücu işleminin genel hükümler çerçevesinde yapılması hukuki olarak sorunludur. Zira en basit örnekle burada kanun vekaletsiz iş görmeyi teşvik etmektedir. Ancak vekaletsiz iş görmeye ilişkin sorumluluğu sınırlamamaktadır[159].

Harcın belirlenmesinde inşaat maliyeti hesaplanırken sınıflandırma hatalı yapılmıştır. İlk olarak bütün yapı türleri tek bir yöntemle inşa edilmiş olarak kabul edilmiştir. Harç hesabında yapı maliyeti hesaplanırken kerpiç yapı ile çelik konstrüksiyonun aynı maliyette olduğu varsayılmıştır. Ayrıca 20/09/2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usul

---

[158] Emrullah Töremen, "Emlak Vergisine Esas Arsa Birim Değerlerinin Belirlenmesindeki Sorunlar ve Çözüm Önerileri", **Niğde Ömer Halisdemir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, C.:2, S.:1, Haziran 2020, s.21-42

[159] Pınar Uzun Şenol, "Vekaletsiz İş Görmede İş Görenin Hukuki Durumu", **Fatih Sultan Mehmet İlmi Araştırmalar İnsan ve Toplum Bilimleri Dergisi**, S.:3, Bahar 2014, s.302-304

ve Esaslar Tebliğinde lüks bina, villa gibi kavramlar kullanılmış ancak bunların tanımı yapılmamıştır.

20.09.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usul ve Esaslar Tebliğ ile değişiklik yapılmadan önce ibadethaneler ve merkezi yönetimlerin ticari amaçlı olmayan yapılara harca tabi olmaktaydı. Değişikliğin yapılması ile bu sorun giderilmiştir.

Ayrıca başvuru için yapı esastır. Yani müstakil yapılardan oluşan arsa payı mülkiyetine dayalı bir toplu konut projesinde her yapı için ayrı başvurulacağı kabul edilmiştir. Buna göre projedeki her müstakil yapının harcından arsa payları oranında bütün toplu konut projesinin malikleri sorumlu olacaktır. Böyle bir durum açıkça maliklerin başvurusunu engelleyecek ve kanunun amacına ulaşmasına mani olacaktır.

Gelir İdaresi Başkanlığı 25.12.2018 tarihli özelgesi[160] ile İmar Barışı kapsamında ödenen harçların doğrudan gider olarak yazılamayacağını, bu harç bedellerinin yapıların maliyetine eklenmesi gerektiğini ancak bu şekilde amortisman olarak dolaylı gider yazılabileceğini belirtmiştir. Bu açıkça eleştiri konusu olmuştur[161].

İmar Barışı harç bedellerinin özellikle ticari tesisler için çok yüksek olması sebebiyle harç ödemelerine taksitlendirme yapılması gerektiği ifade edilmiştir[162]. İmar Barışı harçları için 30.06.2019 tarihli ve 1267 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile taksitli ödeme imkanı getirilmiştir. Buna göre yüzde ikilik bir gecikme farkı ile harç bedelini taksitlendirmek mümkün olacaktır.

Bunlara ilaveten Yapı Kayıt Belgesi alındıktan sonra bu belgeye dayanarak taşınmazın tapusunu almak isteyen kişilerden veya cins değişikliği talebiyle tapu müdürlüklerine başvuranlardan tekrar tapu harcı alınmaktadır. Bu harcın alınması

[160] TC Gelir İdaresi Başkanlığı https://www.gib.gov.tr/7143-sayili-kanunun-16nci-maddesi-kapsaminda-yapilan-imar-barisina-istinaden-odenen-kayit-bedelinin, Erişim Tarihi: 30.04.2022
[161] Mehmet Maç, "İmar Barışı Kapsamında Yapılan "Kayıt Bedeli" Ödemelerinin Gider Yazılması veya İlgili Binanın Maliyetine Eklenmesi", **Vergi Dünyası Dergisi**, S.:455, Temmuz 2019, s.2019/064/1-7 https://www.denet.com.tr/vergi/dosyalar/makaleler/DUYURU064.719.pdf, Erişim Tarihi:30.04.2022
[162] Ankara Ticaret Odası, https://www.atonet.org.tr/IcerikDetay/11696_ato-baskani-baran-dan-imar-barisi-odemeleri-icin-sure-uzatma-ve-taksitlendirme-cagrisi, Erişim Tarihi:30.04.2022

hukuka aykırıdır. Zira Yapı Kayıt Belgesi ile ödenen harç bu hukuka uygun hale getirme işlemi için tahsil edilmiştir. Hukuka uygunluğun genel resmi kayda alınması için tekrar harç talebi bir işlem için iki defa harç alınması anlamına gelmektedir. Bunun haricinde Tapu İdaresi Yapı Kayıt Belgesi harcı için taksitle ödeme yapanlardan hukuka aykırı olarak Yapı Kayıt Belgesi için ödenen gecikme farkını da talep etmektedir[163].

Bir diğer husus ise, Katma Değer Vergisinde (KDV) ortaya çıkmaktadır. Gelir İdaresi Başkanlığı Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı Gelir Kanunları Katma Değer Vergisi ve Özel Tüketim Vergisi Grup Müdürlüğünün 19.06.2020 tarih ve 84974990-130[KDV.5/İ/28-2019/55]-E.162142 sayılı Özelgesi ile 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesine dayanılarak yapılan tür değişikleri sonucu ortaya çıkan KDV farkı indirim veya iade olarak ilgili taşınmazı ticaretine yansıtılmayacaktır.

Gelir İdaresi Başkanlığı KDV indirim ve iadesini red ederken ruhsatta belirtilen türün vergiye esas olduğunu vurgulamıştır. Ayrıca bahse konu taşınmazların hukuki olarak işyerinden konuta çevrilmesine rağmen hala işyeri olarak kullanılabileceğini özelgesinde gerekçe olarak ileri sürmüştür[164].

Gelir İdaresi Başkanlığının görüşüne katılmak mümkün değildir. Öncelikle 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesinin gerekçelerinden biri fiili durumu hukuki olarak kayıt altına almaktır. Dolayısı ile kanun koyucunun idaresinin fiili durumun esas olarak alınması ve hukuki durumun bu fiili duruma uygun hale getirilmesi olduğu açıktır. Böyle bir halde hem fiili hem hukuki durum mükellef lehine olacaktır ve herhalde en başta belirttiğimiz gibi kişi lehine yorum esas alınmalıdır. Her şeyin ötesinde verginin kanuniliği ilkesi gereği keyfiyete dayanan bir vergi işlemi tahsis edilemez[165]. Lakin Gelir İdaresi Başkanlığı hem kanunu hem hukuk ilkelerini hem de kanun koyucunun iradesini ihlal etmektedir.

---

[163] **Dünya Gazetesi**, 12.10.2020, https://www.dunya.com/kose-yazisi/imar-barisi-yararlananlari-bin-pisman-etti/484911, Erişim Tarihi: 30.04.2022

[164] Alo Maliye, https://www.alomaliye.com/2020/06/19/yapi-ruhsatinda-is-yeri-olan-tasinmazin-yapi-kayit-belgesi-ile-konut-olmasi-hk/, Erişim Tarihi:17.05.2022

[165] Ümit Süleyman Üstün, "Vergi Hukuku ile İlgili Anayasal İlkeler", **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.:11 S.:1-2 2003, s.264

Konut olarak türü belirlenmiş taşınmazların işyeri olarak kullanılmasına ilişkin ileri sürülen argüman tamamen geçersizdir. Zira KMK'nda bunu engelleyen pek çok madde olduğu gibi böyle bir halde hile hükümleri de devreye gireceği için ilgililerin hukuki ve cezai sorumluluğu gündeme gelecektir.

Bütün bu uygulamalardan alınan vergiler dava yolu ile iade konusu olacaktır ve bu iadelerin geciktirilmesi AİHS Ek Protokol 1 Madde 1 Mülkiyet Hakkının ihlalidir. Örneğin, Eko-Elda Avee[166] davasında iade ödemelerini geciktiren Yunan devleti AİHM'de tazminata mahkûm olmuştur.

3.7. Riskli Yapıların Durumu

16.05.2012 tarihli 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un hükümleri Yapı Kayıt Belgesi almış yapılar için uygulanacak mıdır? Bu aşamada kanunların çatışması ortaya çıkmaktadır.

Daha önce de belirtildiği gibi özel bir kanun ile genel kanunun özel düzenlemesinin çatışması halinde kanun koyucunun iradesinin eskiyi kaldırmak yönünde olup olmadığı araştırılmalıdır. İmar Barışı düzenlemesi afet riski nedeniyle ruhsatsız ve ruhsata aykırı yapıların kayıt altına alınmasını ve bu kayıt işlemi ile elde edilen gelirin kentsel dönüşüm için kullanılmasını amaçlamaktadır[167]. Bu halde 6306 sayılı kanunun ilgili hükümlerinin doğrudan afet riskine yönelik olması sebebiyle öne geçeceği ve uygulanacağı aşikardır. Zira Yapı Kayıt Belgesi sadece ruhsata dayalı hukuki usulsüzlükleri ortadan kaldırmaktadır. Risk taşıyan ve yıkılması an meselesi olan yapıların yıkımına 6306 sayılı kanun hükümleri çerçevesinde devam edilecektir.

30.10.2020 tarihinde İzmir'de gerçekleşen deprem sonrası yıkılan binalar nedeniyle İmar Barışı sorumlu olarak gösterilmiştir. Lakin, İzmir'de bulunan ruhsata

[166] Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi 09.03.2006 tarihli ve 10162/02 sayılı Başvuru, https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-72757 Erişim Tarihi:17.05.2022
[167] TBMM, Vergi…, s.27

aykırı veya ruhsatsız olan ve İmar Barışından yararlanan 800 binin üzerindeki[168] yapının 31.12.2017 tarihinden önce yapıldıkları düşünülürse zaten bu yapıların yıkıma konu oldukları ancak yıkımdan sorumlu yerel idareler tarafından yıkılmadıkları ortadadır. Her ne kadar yerel idare yıkım yetkisinin olmadığını iddia ettiyse de[169] yerel idareler 10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesi gereği yıkım için yetkilidir. Buna göre 7. maddenin 3. fıkrasının f bendi gereği büyükşehirlerde bulunan ilçe belediyeleri afet riski taşıyan ve can ve mal güvenliği için tehlike oluşturan yapıları tahliye ettirebilir ve yıkabilir. Aynı Kanunun gene 7. maddesinin 1. fıkrasının e bendinde büyükşehir belediyelerinin 03.07.2005 tarihli 5393 sayılı Belediye Kanunun 73. maddesi ile ilgili yetkileri kullanacağı belirtilmiştir ki, bu yetkiler büyükşehir belediyelerine yıkımın çok ötesinde kamulaştırmasız el atma hakkı tanımakta ve maliklerin ancak idari yargı yoluna başvurabileceklerini belirtmektedir. Yine aynı kanunun 7. maddesinin 1. fıkrasının z bendi gereği büyükşehir belediyeleri ilçe belediyelerine afet riskine ilişkin yıkımlar için her türlü desteği vermek zorundadırlar.

Bütün bunlar ışığında İmar Barışı sebebiyle afet riski taşıyan yapıların yıkılamadığı ve bu sebeple yaşanan afetlerde yıkılan yapılar sebebiyle can ve mal kaybı oluştuğu iddiası[170] asılsızdır. Yerel idarelerin ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapıları yıkma konusundaki eksiklikleri göz önüne alınırsa, bu yapıların Yapı Kayıt Belgesi ile kayıt altına alınması ve aşamalar halinde kentsel dönüşüm projeleri sırasında yıkılmaları daha kolay olacaktır. Kaldı ki, ayakta olan lakin açık şekilde yıkılma riski yüksek olan yapıların yıkılması İmar Barışı nedeniyle gecikse dahi bu yapıların tahliyesi 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 5. maddesi ve bu kanunun uygulama yönetmeliğinin 8. maddesi ile mümkün kılınmıştır. Zira her iki normun yarışması halinde AİHS 2. madde tarafından güvence altına alınan yaşam hakkı sebebiyle 6306 sayılı kanunun normunun öne çıkacağı kesindir.

[168] **Sözcü Gazetesi**, 31.10.2020, https://www.sozcu.com.tr/2020/gundem/izmirde-811-bin-kacak-yapi-imar-barisiyla-yasal-hale-geldi-6105661/, Erişim Tarihi:30.04.2022
[169] **Sözcü Gazetesi**, 01.11.2020, https://www.sozcu.com.tr/2020/gundem/soyer-yikilan-binalarin-zemin-katinda-market-yapmak-icin-kolon-kesilmis-6107536/, Erişim Tarihi:30.04.2022
[170] Özkan Yaşar, "Türkiye'de İmar Aflarının Etkileri: İmar Barışı Örneği", (Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi (Kent ve Çevre Bilimleri) Anabilim Dalı Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara, 2019, https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezDetay.jsp?id=W78DX6K6p3c7NOIFlZfuXQ&no=buH6mshG10ymCtz6vyXHUg, Erişim Tarihi:30.04.2022

Herhalde yıkılması an meselesi olan yapılar tahliye edilerek derhal kentsel dönüşüme öncelikli olarak alınacaktır. 10.12.1948 tarihli Evrensel İnsan Hakları Beyannamesinin 25. maddesinde kişilerin sağlıklı bir ortamda yaşamları vurgulanmıştır.

3.8. Üçüncü Kişilerin Mülkiyet Hakkının İhlal Edilmesi

3194 sayılı kanunun 16. Geçici maddesinin 9. fıkrası açıkça 3. Kişilere ait taşınmazlar üzerinde bulunan yapıların İmar Barışından yararlanamayacağını belirtmiştir. Bu halde özel mülkiyet anayasanın 35. maddesi gereği korunmuştur. 24.02.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanunun 9. maddesinin c fıkrasının 3. Bendinde olduğu gibi mülk sahibi kişilerin taşınmazlarını mahkeme yoluyla yapı sahiplerine rayiç bedel üzerinden satmaya zorlamamıştır.

06.06.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliğinin 6. maddesi 4 fıkrası d bendine göre Yapı Kayıt Belgesinin alınmasından sonra tapuya kayıt için zemin ve mimari proje uyumunu gösteren özel harita mühendislik büroları veya Lisanslı Harita Kadastro Büroları (LİHKAB) tarafından düzenlenmiş olan zemin tespit tutanağı hazırlanmalıdır. Bu tutanağa göre yapının 3. Kişilerin mülkiyetine veya Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyen alanlarda olup olmadığına bakılacaktır. Gene Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 06.07.2018 tarihli ve 1787 sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığınca yayınlanan 2018/8 sayılı 3194 Sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesi Uyarınca Yapılacak İşlemler Genelgesi ile bu tapu işlemleri ayrıntılı olarak düzenlenmiştir.

Ancak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı paylı veya elbirliği ile mülkiyete konu yerlerde bir malikin başvurması ile Yapı Kayıt Belgesi verilebileceğini, lakin bu belgenin tapu işlemlerine konu olamayacağını açıklamıştır[171].

[171] TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, https://webdosya.csb.gov.tr/db/ edirne/menu/sikca-sorulan-sorular_20200508111001.pdf, Erişim Tarihi: 30.04.2022

Burada Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bir malikin başvurusu ile bir yapının Yapı Kayıt Belgesine konu olabileceği düşüncesi ile hareket etmektedir. Sorun ortak alanların Yapı Kayıt Belgesi ile kayıt altına alınması durumunda ortaya çıkmaktadır. Zira ortak alanları Yapı Kayıt Belgesi ile kayıt altına alan malik bunu kendi adına tapuya tescil ettirirse mülkiyet hakkının ihlali ortaya çıkacaktır. Tapu dairelerinin Yapı Kayıt Belgesine göre işlem yaparken paylı mülkiyeti veya elbirliği ile mülkiyeti her zaman bilebilmeleri mümkün değildir. Ayrıca mevcut veride böyle bir bilgi bulunsa dahi resmi bir evrak olan Yapı Kayıt Belgesi ile çelişen bir durum ortaya çıkacağı için tapu dairelerinin yanlış işlem tahsis etmeleri olasıdır. Herhalde böyle bir şekilde Yapı Kayıt Belgesi alarak paylı mülkiyete veya elbirliği ile mülkiyete tabi taşınmazın tamamı üzerinde mülkiyet hakkı iddia etmek mümkün değildir.

Bu sebeple paylı mülkiyete veya elbirliği ile mülkiyete tabi olan taşınmazların Yapı Kayıt Belgeleri hazırlanırken belgeye ilgili taşınmazın paylı mülkiyete tabii olduğuna dair bir şerh düşülmesi daha sağlıklı olurdu.

Üçüncü şahısların mülkiyet hakkına ilişkin bir diğer sorun ise, kısmen kaçak olan yapılarda ortaya çıkmaktadır. 3194 sayılı kanunun geçici 16. maddesi gereği yapı ruhsatına aykırı olarak inşa edilen kısımlar Yapı Kayıt Belgesi alınarak hukuka uygun hale getirilecektir. Yapı Kayıt Belgesi, ilgili taşınmaz yıkılana kadar geçerlidir. Burada yıkımdan amaçlanan ise, taşınmazın kentsel dönüşüme dahil edilmesidir. Zaten kanun maddesinin gerekçesinde[172] belirtildiği üzere bu kanun değişikliğinin fonksiyonu taşınmazların kentsel dönüşüm ile fen ve sıhhi şartlara uyumlu olarak inşa edilmesini sağlamak amacıyla kayıt altına alma ve kaynak yaratmadır. Lakin bu amaç kısmi kaçak olan yapılar da sekteye uğramaktadır.

Kısmi kaçak olan yapılar kentsel dönüşüm uygulamasına tabi tutulur iseler, Yapı Kayıt Belgesi sebebiyle üçüncü şahısların mülkiyet hakkının ihlali durumunun vukuu bulması olasıdır.

[172] TBMM, Vergi…, s.27

Bu tip bir ihlalin en yüksek olasılıklı ortaya çıktığı örnek kaçak kat çıkılmış olan yapılardır. Örneğin, 3 kat izni olan bir inşaata kaçak olarak dördüncü bir kat çıkılması ve bu katın Yapı Kayıt Belgesi ile hukuka uygun hale gelmesi durumunda dördüncü katın zilyeti olan kişi kentsel dönüşüm aşamasında diğer malikler gibi yeni yapıda hak sahibi olacak mıdır veyahut 6306 sayılı kanunun 14. maddesi kapsamında mı değerlendirileceklerdir? Eğer yeni maliklerle aynı oranda yeni yapıda hak sahibi olmayacak ise ve bu sebeple kentsel dönüşüme onay vermezse hakkı 6306 sayılı kanunun 15/A maddesi gereği hakları açık arttırma ile satılacak mıdır?

Yukarıda görüldüğü gibi her türlü olasılıkta hukuka uygun şekilde mülk edinmiş kişilerin mülkiyet hakkı Yapı Kayıt Belgesi ile hukuka uygun hale getirilmiş kaçak kısımların zilyetleri tarafından ihlal edilmektedir. Herhalde bu ihlali engellemenin tek yolu Yapı Kayıt Belgesi sahibi olan zilyetlerin kentsel dönüşümde hiçbir hak iddia edemeyeceğini kabul etmektir. Zira Yapı Kayıt Belgesi mülkiyet hakkı vermemektedir.

Aksini kabul etmek yani kaçak bölüm zilyetlerinin kentsel dönüşüm sırasında yeni yapıda hakları olduğunu ileri sürmek hukuka uygun bölümlerin maliklerinin mülkiyet hakkını ihlal oluşturacaktır. Mülkiyet hakkının AİHS Ek Protokol 1 Madde 1 ile ve Anayasa 35. maddesi ile korunduğu düşünülürse 3194 sayılı kanunun geçici 16. maddesine göre alınan Yapı Kayıt Belgesine dayanarak maliklerin mülkiyet hakkını zedeleyecek bir şekilde bir talepte bulunmak hukuka uygun değildir. Normlar hiyerarşisinde çok daha alt seviyede olan kanuna dayanarak, Anayasaya ve temel hak ve özgürlüklere ilişkin milletlerarası bir antlaşmaya aykırı şekilde bir hukuki işlem tesisi mümkün olamayacaktır. Kaldı ki, aynı şekilde 10.12.1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Beyannamesinde de 17. madde ile mülkiyet hakkı koruma altına alınmıştır.

Lakin böyle bir halde de zilyetlerin kanunun amacına aykırı bir şekilde, kentsel dönüşümü engellemek için her şeyi yapacakları ortadadır. Dolayısı ile bu kişilere 6306 sayılı kanunun 14. maddesinde olduğu gibi bazı hakların tanınması şarttır. Bu amaçla bazı eklemelerin mevzuata dahil edilmesi gerekebilir.

3.9. Meralar Üzerindeki Yapılar için Verilen Yapı Kayıt Belgeleri

İmar Barışına ilişkin bir diğer sorun ise, mera alanlarına inşa edilen taşınmazların Yapı Kayıt Belgesi ile kanuna uygun hale gelip gelmeyeceğidir. 25.02.1998 tarihli ve 4342 sayılı Mera Kanunun 20. maddesi mera olarak tahsis edilmiş alanlarda istisnalar haricinde inşaat yapılamayacağını belirtmektedir. Buna göre 18.03.1924 tarihli ve 442 sayılı Köy Kanununda ve 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda belirtilen istisnalar ile Turizm Bakanlığının talebi ile turizme açılan ahşap yapılar haricinde meralar üzerindeki tüm yapılar hukuka aykırıdır. Bu yapıların Yapı Kayıt Belgesi alması halinde ise, hukuki normların çatışacağı açıktır. Böyle bir halde Yapı Kayıt Belgesinin meralar üzerindeki yapıları hukuka uygun hale getirmeyeceği ileri sürülmüştür[173].

Meralar Anayasanın 45. maddesi ile koruma altında olan alanlardır. Bu sebeple 3194 sayılı kanunun geçici 16. maddesine dayanarak alınan Yapı Kayıt Belgesi ile bu alanlara inşa edilen yapılar hukuka uygun hale gelmeyeceklerdir. Anayasa 45. maddeye şu şekildedir:

C. Tarım, hayvancılık ve bu üretim dallarında çalışanların korunması

Madde 45 – Devlet, tarım arazileri ile çayır ve meraların amaç dışı kullanılmasını ve tahribini önlemek, tarımsal üretim planlaması ilkelerine uygun olarak bitkisel ve hayvansal üretimi artırmak maksadıyla, tarım ve hayvancılıkla uğraşanların işletme araç ve gereçlerinin ve diğer girdilerinin sağlanmasını kolaylaştırır.

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

Lakin tam bu noktada özel mera ile kamu malı mera ayrımı karşımıza çıkmaktadır. Kamu malı meralar kamu malı oldukları için hem Anayasanın 56. maddesine göre hem de 10.12.1948 tarihli BM İnsan Hakları Evrensel Beyannamesinin 25. maddesine ve 16.06.1972 tarihli BM İnsan Çevresi Bildirisine göre korunmaktadır. BM İnsan Çevresi

[173] Özlüer, **a.g.e.,** s.326-328

Bildirisinin kısmi olarak teamül hukuku olduğu görüşü kabul edilmektedir[174]. Danıştaya göre[175] kişiler veya mülhak vakıflar adına kayıtlı olan mera alanlarında kamulaştırma yapılmadıkça 4342 sayılı Mera Kanunu uygulanamayacaktır. Dolayısıyla özel mera alanlarında özel hukuk hükümleri geçerli olacağı için Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmesi mümkündür. Köy ve belediye tüzel kişileri özel hukuk kişisi sayıldığından bunlara veya vakıflara kayıtlı meralarda da özel hukuk hükümleri uygulanacaktır[176].

İlaveten kanunun amacı açısından önemli bir husus ortaya çıkmaktadır. Mera vasfını yitiren, hayvancılığın bittiği yerlerde yapılan yapılar da Yapı Kayıt Belgesine ve kanunun ruhsata aykırı yapıları kayıt altına alarak kentsel dönüşümü sağlama amacına rağmen hukuka aykırı olacak mıdırlar? Meralar buna göre incelemeye tabi tutulmalıdır. Sonuçta meralar üzerindeki yapılar herhalde mevzuata uygun olarak yapılabilecekti ise, Yapı Kayıt Belgesi geçerli olacaktır.

Meralar için en önemli nokta ilgili alanın mera vasfına hala sahip olup olmadığı ve eğer hala mera vasfına sahip ise, bölgede hayvancılığın yapılıp yapılmadığıdır. Eğer mera vasfına sahip bir alan değilse, 4342 sayılı Mera Kanununun 4. maddesi gereği tekrar mera haline getirilmesi gerekmektedir. Ancak 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16. maddesi özel düzenleme olduğu için öncelikli olarak uygulanacaktır. Bu halde mera vasfını yitiren yerler 31.07.1998 tarihli Mera Yönetmeliğine uygun olarak Özel Sicilden düşülerek[177] bu alanda verilen Yapı Kayıt Belgeleri geçerli hale getirilebilir.

Mera vasfına sahip olup başka bir amaca tahsis edilmiş yerlerde de verilen Yapı Kayıt Belgeleri başka bir üst normla çelişmediği sürece geçerli olacaktır. Zira artık bu yerler mera amacıyla kullanımdan çıkarılmışlardır.

İlaveten mera vasfına sahip olan, başka bir amaca tahsis edilmemiş olan lakin bulunduğu bölgedeki hayvancılığın bitmiş veya aşırı azalmış olması sebebiyle atıl durumda olan mera alanları üzerine yapılan yapıların durumları tartışılmalıdır. Daha önce

[174] Stockholm Bildirisi, https://www.stockholmdeclaration.org/about/, Erişim Tarihi:17.05.2022
[175] Nevzat İhsan Sarı, http://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Makaleler/Makale_102.pdf, Erişim Tarihi:30.04.2022
[176] Nevzat İhsan Sarı, **a.g.e.,** s.3
[177]Güney Marmara Kalkınma Ajansı, http://www.investinbalikesir.com/upload/Node/27039/xfiles/Mera_arazilerinin_vasfinin_degistirilmesi_Sureci.pdf, Erişim Tarihi:30.04.2022

de belirtildiği üzere kanun hükümlerinin çatışması halinde esas olan kanun koyucunun iradesidir. Kanun koyucu hem 4342 sayılı yasa da hem de Anayasa da tarımsal üretimi koruma amacıyla mera alanlarını koruma altına almıştır. Dolayısı ile tarımsal üretime katkı sağlamayan veya boyutuna oranla dikkate alınmaya değer bir katkı sağlamayan mera alanının korunması kanun koyucunun amacı değildir. Bu halde kanun koyucunun 3194 sayılı kanunun geçici 16. maddesi ile amaçladığı yapıları kayıt altına alma ve kentsel dönüşüm için finansman yaratma gayesi öne çıkacaktır.

Lakin bu halde mevcut mevzuatın 3194 sayılı kanunun 16. maddesi ile çatışmasının ötesinde sınıflandırma ve yeniden değerlendirme sorunu ortaya çıkmaktadır. Atıl Meraların nasıl sınıflandırılacağı ve hangilerinin yeniden değerlendirme[178] ile hayvancılık için kullanılamayacağı belirlenmelidir. Bunun içinse yeni mevzuat oluşturmak şarttır.

Ayrıca bir de mera tahsislerinde belirtilen yirmi yıllık ot bedeli sorunu vardır. Yapı Kayıt Belgesi almak için gereken harcı ödeyenler bu bedeli ödemek zorunda kalmayacaklardır. Oysa bu bedel takriben Yapı Kayıt Belgesine ödenen harçtan çok daha fazla olacaktır. Bu bedel farkı ayrı bir hakkaniyet sorunu oluşturacaktır. Zira hukuka uygun olarak işlem yapan ve yirmi yıllık ot bedelini ödeyen kişiler açıkça cezalandırılmaktadır. Dolayısı ile bu bedelinde Yapı Kayıt Belgesine konu taşınmazın malikinden tahsil edilmesi için hukuki düzenleme yapılması hakkaniyete uygun olacaktır.

En nihayetinde mera alanları ile ilgili olarak en önemli uluslararası normlar biyoçeşitlilik sözleşmeleridir. Zira bu alanlarda ot olarak belirtilen bitkilerin içinde önemli bir kısım endemik türdür. Bu sebeple 05.06.1992 tarihinde imzaya açılan CBD Sözleşmesi ve buna bağlı 16.05.2000 tarihli Kartagena ve 29.10.2010 tarihli Nagoya Protokolleri üst belirleyici uluslararası normlardır[179].

[178] TC Tarım ve Orman Bakanlığı, https://aydin.tarimorman.gov.tr/Haber/944/Atil-Mera-Alanlarina-Ekilen-Adi-Fig-Tritikale-Hasadi-Yapilarak-30-Ton-Kuru-Ot-Yore-Besicilerine-Dagitildi, Erişim Tarihi:30.04.2022

[179] CBD Sözleşmesi ile biyolojik çeşitliliğin korunması, sürdürebilir şekilde kullanılması ve bu kullanımın adilliği amaçlanmıştır. Kartegena protokolü ile biyoteknolojik organizmalar sözleşmeye dahil edilmiş Nagoya Protokolü ile ise adil kullanım için yasal çerçeve oluşturmuştur. CBD, https://www.cbd.int/, Erişim Tarihi:17.05.2022

3.10. Kıyılar Üzerindeki Yapılar için Verilen Yapı Kayıt Belgeleri

Ülkemizde kıyılar Anayasanın 43. maddesi ile devletin hüküm ve tasarrufu altına alınmıştır. Kıyıların korunması ve kamu yararına uygun kullanılması için 3621 sayılı ve 04.04.1990 tarihli Kıyı Kanunu çıkartılmıştır. Gene bu kanuna dayanarak Kıyı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik 03.08.1990 tarihinde yayınlanmıştır.

Uluslararası Kıyı Mevzuatına bakacak olursak ülkemiz 1995 tarihli Barselona Sözleşmesine ve ilgili Boşaltma, Acil Müdahale ile LBS Protokolüne taraftır[180]. Bu sözleşme esasen siyasi ve ekonomik temelde olsa da kıyılarımıza ilişkin hükümler içermektedir.

Bunlara ilaveten özel durumlara ilişkin uluslararası mevzuat dikkate alınmalıdır. Örneğin, dolgu alanlarla ilgili olarak ICOMOS tarafından oluşturulan 1996 tarihli Sualtı Kültür Mirasının Korunması ve Yönetimi Tüzüğü geçerli olacaktır. Biyolojik çeşitlilik açısından ise örneğin 14.05.1966 tarihli ICCAT ve revizyonları dikkate alınmalıdır[181].

3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesine dayanılarak kıyı alanlarında verilen Yapı Kayıt Belgelerinin geçerliliği tartışma konusudur. Zira bu alanlarda verilen Yapı Kayıt Belgeleri açıkça yukarıda belirtilen diğer mevzuata aykırıdır.

Bu aşamada önce 3621 sayılı Kıyı Kanununun 4. maddesinde verilen kıyı tanımlamalarına bakmak gerekir. Buna göre:

Madde 4 – Bu Kanunda geçen deyimlerden;

Kıyı çizgisi:Deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, taşkın durumları dışında, suyun karaya değdiği noktaların birleşmesinden oluşan çizgiyi,

[180] Burcu Yıldırım, "Bütünleşik Kıyı Alanları Yönetimi Yaklaşımının Katılımcılık İlkesi: Kaş-Kekova Denizel Yönetim Planı", (Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi (Kent ve Çevre Bilimleri) Anabilim Dalı Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara 2016, https://dspace.ankara.edu.tr/xmlui/ bitstream/handle/ 20.500.12575/33722/ Burcu_YILDIRIM.pdf .pdf?sequence=1, Erişim Tarihi: 30.04.2022

[181] ICCAT, https://www.iccat.int/documents/commission/basictexts.pdf, Erişim Tarihi:17.05.2022

Kıyı Kenar çizgisi: Deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, kıyı çizgisinden sonraki kara yönünde su hareketlerinin oluşturulduğu kumluk, çakıllık, kayalık, taşlık, sazlık, bataklık ve benzeri alanların doğal sınırını,

Kıyı: Kıyı çizgisi ile kıyı kenar çizgisi arasındaki alanı,

Sahil şeridi: Kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak enaz 100 metre genişliğindeki alanı,
Dar Kıyı: Kıyı kenar çizgisinin, kıyı çizgisi ile çakışmasını

ifade etmektedir. Dolayısı ile suyun karaya değdiği noktaya kumluk, taşlık vb. alanın uzunluğu eklenecek ve en son en az 100 metre ilave edilecektir.

Bu halde bu belirtilen alan üzerinde ancak mevzuatın izin verdiği yapılar yapılabilecektir. Bu yapıların ne olduğu 3621 sayılı Kıyı Kanununun 6. ve 8. maddesinde açıklanmıştır. Bu yapılara ilişkin ayrıntılar, 03.08.1990 tarihli Kıyı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik'in 13. maddesinde açıklanmıştır. İlaveten yapılacak yapıya ve yerine göre farklı mevzuatlarda mevcuttur. Örneğin, limanlarda yapılacak yapılar için 20/04/1341 tarihli ve 618 sayılı Limanlar Kanunun 4. maddesi Liman reisliğinin izni şartını getirmiştir.

Sonuçta 20/09/2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslarda Değişiklik Yapılmasına Dair Usul ve Esaslar Tebliğinin 2. maddesinde iskele, liman vb. kıyı yapısı için ödenecek harçlar belirlenmiştir. Buna göre, Kanun Koyucunun kıyı alanlarında bulunan belli yapılar için Yapı Kayıt Belgesinin geçerli olması yolunda bir iradesi olduğu açıktır.

Dolayısı ile kıyı alanlarında yapılan ve mevzuatta bu alanlarda yapılmasına izin verilen yapılara verilecek olan Yapı Kayıt Belgeleri geçerlidir. Zira mevzuat başka bir şekilde zaten bu yapıların varlığına izin vermektedir.

Ancak kıyılarla ilgili mevzuatın izin vermediği yapılara Yapı Kayıt Belgesi verilmesi halinde ne olacağı incelenmelidir. Bu noktada kıyıların Anayasa 43. maddesi gereği devletin tasarrufu altında olduğu ve kamu yararına kullanılması gerektiği dikkate alınmalıdır. Anayasa gereği eğer ilgili yapı mevzuata aykırı ise ve bu yapının varlığı bir kamu yararı teşkil etmiyorsa bu yapılar yıkılacaktır. Çünkü bu yapılara verilen Yapı Kayıt Belgesinin geçerliliği yoktur.

Gene Anayasanın 43. maddesi ve diğer mevzuat gereği kıyı alanları özel mülkiyete konu olamazlar. Ayrıca Anayasa hükmü gereği kıyı alanları hiçbir şekilde ecrimisil alınarak dahi kamuya kapalı hale getirilemez[182]. Lakin uygulamada 20.08.2011 tarihli ve 336 sayılı Hazine Taşınmazlarında Ecrimisil İşlemlerine ilişkin Milli Emlak Genel Tebliğinde ve gene öncesinde yayınlanan 27.11.2008 tarihli ve 61816 sayılı Kıyılardan Ecrimisil Alınırken Dikkat Edilecek Bazı Hususlara ilişkin Milli Emlak Genel Yazısında[183] belirtildiği üzere kıyı alanlarında ecrimisil ödeyerek kıyıları kamuya kapatmak mümkündür[184].

Bir başka sorun kıyıların doldurulması ile elde edilen alanlarda yapılan yapılara verilmiş olan Yapı Kayıt Belgelerinin hukuki geçerliliğidir. 3621 sayılı Kıyı Kanunun 7. maddesinde ve 03.08.1990 tarihli Kıyı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik'in 15. maddesinde bu yapılara ilişkin hususlar açıklanmıştır.

Dolgu alanlarında 3194 sayılı İmar Kanununa göre hazırlanacak planların uygulanacak olması sebebiyle bu alanlardaki hukuka aykırı yapılara verilen Yapı Kayıt Belgesinin geçerli olabileceği akla gelmektedir. Lakin 3621 sayılı Kıyı Kanunun 7. maddesinin 2. fıkrasında doldurma ve kurutmanın idare tarafından yapılacağı ve doldurulan alanların devletin hükmünde olacağı ve hiçbir halde özel mülkiyete konu olamayacağı açıkça belirtilmiştir. Aynı maddenin son fıkrasında bu doldurma ve kurutma

[182] Cansel Kaygısız, "Kıyıların Doldurulmasının Hukuki Rejimi", (Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İzmir 2010, https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezDetay.jsp?id=NdvmI4mUTd7ZZ-JluqUYRQ&no=B3Oc7vatdd9wdNKKeu_XRA, Erişim Tarihi: 30.04.2022

[183] Suat Şimşek, https://gayrimenkulmevzuati.com/kiyilarda-ve-dolgu-alanlarinda-ecrimisil-islemleri/, Erişim Tarihi:30.04.2022

[184] **Habertürk Gazetesi**, 27.06.2016, https://www.haberturk.com/ekonomi/is-yasam/haber/1258990-kiyilar-otellerin-isgali-altinda, Erişim Tarihi: 30.04.2022

ile elde edilen alanlar üzerine idare tarafından neler yapılabileceği belirlenmiştir. Şu halde anlaşılmaktadır ki, idare tarafından yapılan dolgu alanları sosyal donatı alanı olarak düzenlenecektir. Dolayısı ile 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesinin 9. fıkrası gereği bu yerler için verilen Yapı Kayıt Belgeleri geçersiz olacaktır. Zira hazineye ait sosyal donatı alanları İmar Barışının kapsamı dışındadır. 1996 tarihli Sualtı Kültür Mirasının Korunması ve Yönetimi Tüzüğüne aykırı dolgu alanları ise, herhalde eski haline getirilecektir.

Ayrıca 2872 sayılı Çevre Kanunu ve 2560 sayılı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun ile içme suyu havzaları koruma altına alınmıştır. Dolayısı ile Kıyı Kanununun haricinde içme suyu havza alanlarında ilave uyulması gereken mevzuat bulunmaktadır.

İçme suyu havza alanlarında yapılaşma suyu kirleteceği ve salgın hastalıklara sebep vereceği için yasaklanmıştır. Kanun Koyucunun, 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16. maddesi ile amaçladığı hukuka aykırı yapıları kayıt altına alma ve kentsel dönüşüm için finansman sağlama gayesini halk sağlığını tehlikeye atarak gerçekleştirmek istemeyeceği açıktır. Vesilesi ile bu havzalarda yapılan hukuka aykırı yapılara verilecek olan Yapı Kayıt Belgelerinin hukuka aykırı olacağı ve iptal edileceği açıktır.

3.11. Orman Arazileri Üzerindeki Yapılar İçin Verilen Yapı Kayıt Belgeleri

Ülkemizde orman arazilerine ilişkin olarak Anayasanın 169. Ve 170. maddeleri esas norm olarak kabul edilmektedir. Şöyle ki:

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

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

Ormanlara zarar verebilecek hiçbir faaliyet ve eyleme müsaade edilemez. Ormanların tahrip edilmesine yol açan siyasi propaganda yapılamaz; çıkarılamaz. Ormanları yakmak, ormanı yok etmek veya daraltmak amacıyla işlenen suçlar genel ve özel af kapsamına alınamaz.

Orman olarak muhafazasında bilim ve fen bakımından hiçbir yarar görülmeyen, aksine tarım alanlarına dönüştürülmesinde kesin yarar olduğu tespit edilen yerler ile 31.12.1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tam olarak kaybetmiş olan tarla, bağ, meyvelik, zeytinlik gibi çeşitli tarım alanlarında veya hayvancılıkta kullanılmasında yarar olduğu tespit edilen araziler, şehir, kasaba ve köy yapılarının toplu olarak bulunduğu yerler dışında, orman sınırlarında daraltma yapılamaz.

170. Madde - Ormanlar içinde veya bitişiğindeki köyler halkının kalkındırılması, ormanların ve bütünlüğünün korunması bakımlarından, ormanın gözetilmesi ve işletilmesinde Devletle bu halkın işbirliğini sağlayıcı tedbirlerle, 31.12.1981 tarihinden önce bilim ve fen bakımından orman niteliğini tamamen kaybetmiş yerlerin değerlendirilmesi; bilim ve fen bakımından orman olarak muhafazasında yarar görülmeyen yerlerin tespiti ve orman sınırları dışına çıkartılması; orman içindeki köyler halkının kısmen veya tamamen bu yerlere yerleştirilmesi için Devlet eliyle anılan yerlerin ihya edilerek bu halkın yararlanmasına tahsisi kanunla düzenlenir.

Devlet, bu halkın işletme araç ve gereçleriyle diğer girdilerinin sağlanmasını kolaylaştırıcı tedbirleri alır.

Orman içinden nakledilen köyler halkına ait araziler, Devlet ormanı olarak derhal ağaçlandırılır.

Bu iki Anayasa maddesine ilaveten 31.08.1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunu ile 18.03.1924 tarihli ve 442 sayılı Köy Kanunu mevzuatın esas temelini meydana getirmektedir.

Ayrıca uluslararası sözleşmeler açısından 1971 Ramsar Sözleşmesi, 1973 CITES, 1979 Bern Sözleşmesi, 1992 Rio Deklarasyonu, 1992 Biyolojik Çeşitlilik Sözleşmesi ve 2000 Kartagena Protokolü, 1994 İklim Değişikliği Çerçeve Sözleşmesi, 1994 Çölleşme ile Mücadele Sözleşmesi, 1995 SPA ve Biyoçeşitlilik Protokolü, 1997 Kyoto Protokolü, 2000 Avrupa Peyzaj Sözleşmesi, 2016 Paris Antlaşması uluslararası mevzuatı oluşturmaktadır. İlaveten Birleşmiş Milletler Ormancılık Forumu Kararları çerçeve mevzuatın parçasıdır[185].

Rio Deklarasyonu 12.08.1992 tarihinde Rio de Janeiro, Brezilya'da yapılan Yerküre Zirvesi sırasında beyan edilmiş ve çevre hakkı konusunda bir dönüm noktası olmuştur. Bu deklarasyon ile devletler doğayı korumak için belli ilkeleri kabul etmişlerdir. İklim Değişikliği Çerçeve Sözleşmesi Rio de Janeiro da yapılan Yerküre Zirvesinde imzaya açılan ve bugünkü uluslararası çevre hukukunun temelini oluşturan bir belgedir. Ülkemiz sözleşmeye 4990 sayılı ve 16.10.2003 tarihli uygun bulma kanununa istinaden 24.05.2004 tarihinde katılmıştır. Bu sözleşmeye istinaden 1997 yılında Kyoto, Japonya'da yapılan zirvede Kyoto Protokolü ortaya çıkmıştır. Bu protokole ülkemiz 05.02.2009 tarihli ve 5386 sayılı uygun bulma kanunun 13.05.2009 tarihinde 2009/14979 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile onaylanmasının ardından 26.08.2009 tarihinde taraf olmuştur[186]. Bu sözleşmenin esas konusu sera gazlarının salınımının kontrolüdür. Bu amaçla sözleşme ormanların korunması ve orman alanlarının arttırılması ile sera gazlarının hapsedilmesine ilişkin hükümler içermektedir[187]. Biyolojik Çeşitlilik Sözleşmesi 05.06.1992 tarihinde imzaya açılmış ve 29.08.1996 tarihli ve 4177 sayılı kanun ile uygun bulunmuştur. 21.11.1996 tarihli ve 96/8857 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile onaylanmış ve 27.12.1996 tarihinde resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe

[185] TC Tarım ve Orman Bakanlığı, https://www.tarimorman.gov.tr/ABDGM/Belgeler/Uluslararas%C4%B1%20Kurulu%C5%9Flar/Ormanc%C4%B1l%C4%B1kla%20%C4%B0lgili%20Uluslararas%C4%B1%20Kurulu%C5%9Flar.pdf, Erişim Tarihi:30.04.2022

[186] TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, https://iklim.csb.gov.tr/birlesmis-milletler-iklim-degisikligi-cerceve-sozlesmesi-i-4362, Erişim Tarihi: 30.04.2022

[187] REC Türkiye Bölgesel Çevre Merkezi, https://rec.org.tr/wp-content/uploads/2016/11/iklimkyoto1.pdf, Erişim Tarihi: 30.04.2022

girmiştir. Bu sözleşme ile ormanlarımızdaki biyolojik çeşitlilik koruma altına alınmıştır[188]. Çölleşme ile Mücadele Sözleşmesi 15.10.1996 tarihinde imzaya açılmış ve 4340 sayılı ve 11.02.1998 tarihli Kabul Kanunun 14.02.1998 tarihinde resmi gazetede yayınlanması ile ülkemizde yürürlüğe girmiştir. Bu sözleşmenin kabulü ile orman alanlarının korunması için ulusal eylem planları düzenlenmesi kabul edilmiştir[189].

Birleşmiş Milletler Ormancılık Forumunun aldığı kararlar bağlayıcı değildir. Ancak burada amaç ortak bir uluslararası ormancılık anlaşması oluşturabilmektir. 1995 yılından beri forum çeşitli adlar altında toplanarak bağlayıcı uluslararası bir sözleşme oluşturmaya çalışmakta[190] ve bu arada bağlayıcı olmayan kararlar alarak bir nevi tamamlayıcı uluslararası orman hukuku oluşturmayı amaçlamaktadır.

Bu mevzuata göre 31.08.1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanunun 2. maddesinin b fıkrası orman arazilerinin dışına çıkarılacak yerleri saymıştır. 20.11.2012 tarihli Orman Kadastrosu ve 2/B Uygulama Yönetmeliği bu yerlere dair yapılacak işlemleri ayrıntılı bir şekilde açıklamıştır.

Böyle bir halde bahse konu araziler zaten orman vasfını kaybetmiş oldukları için hem özel mülkiyete, hem de imar mevzuatına tabii olacaklardır. Dolayısı ile bu alanlardaki yapılar için düzenlenen Yapı Kayıt Belgeleri geçerli olacaktır. Bu alanların sosyal donatı alanı olarak kesin tahsisi yapılmamış olan kısımları bedeli karşılığı ilgili Yapı Kayıt Belgesi sahiplerine satılacaktır.

Gene 6831 sayılı Orman Kanunun Ek 16. maddesi belli şartlar altında Cumhurbaşkanına orman arazilerini vasfını değiştirme ve bu arazileri orman dışına çıkarma yetkisini vermiştir. Bu maddenin uygulamasına ilişkin 06.01.2021 tarihli 6831 Sayılı Orman Kanunun Ek 16. maddesi Kapsamında Orman Sınırları Dışına Çıkarma İşlemlerine İlişkin Yönetmelik ilgili işlemleri açıklamaktadır.

---

[188] Ramazan Özçelik, "Biyolojik Çeşitliliği Korumaya Yönelik Yapılan (Planlama ve Koruma) Çalışmalar ve Türkiye Ormancılığına Yansımaları", **Süleyman Demirel Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi**, C.:A, S.:2, 2006, s.29-32

[189] TC Tarım ve Orman Bakanlığı, https://www.tarimorman.gov.tr/CEM /Belgeler/collesme%20belgeleri%20arsiv/Sayfa03/S%C3%B6zle%C5%9Fmeler/UNCCD_BM_Collesme_ile_Mucadele_Sozlesmesi_Tur_collesme_1.pdf, Erişim Tarihi:30.04.2022

[190] BM, https://www.un.org/esa/forests/index.html, Erişim Tarihi:17.05.2022

Bu şekilde düzenlenen orman alanları da artık orman vasfını kaybettikleri için ormanlara ilişkin mevzuata ve korumaya tabii olmayacaklardır. Bu alanlarda da düzenlenen Yapı Kayıt Belgeleri geçerli olacaktır ve bu alanlarında hazine tarafından ilgili Yapı Kayıt Belgesi sahiplerine satışı mümkündür.

İlaveten 12.03.1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanununun 3. maddesinin d fıkrası turizm amacıyla orman vasfı olan yerlerinde turizm merkezi olarak belirlenebileceğini ifade eder. Bu yerlerde de 03/11/2003 tarihli Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde Planlamaya ve Uygulamaya İlişkin Yönetmelik gereği yapılaşma mümkündür.

Dolayısı ile bu yerlerde de 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanununun 7. maddesi gereği plan uygulaması mevcut olduğu için 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16. maddesine dayanılarak verilen Yapı Kayıt Belgeleri geçerli olacaktır. Bu yerlerde de hazine arazilerinin satışı 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16. maddesine göre mümkündür.

Özel ormanlarda ise, 6831 sayılı Orman Kanununun 52. maddesi gereği izin alarak yapılaşma mümkündür. Buna ilişkin hususlar 18.04.2014 tarihli Orman Kanununun 17/3 ve 18 nci maddelerinin Uygulama Yönetmeliğinde belirtilmiştir. Buralarda da verilen Yapı Kayıt Belgeleri geçerli olacaktır. Özel ormanlar herhalde özel mülkiyete konu olmaktadırlar. Dolayısı ile burada hazine arazilerinin satışından söz etmek mümkün değildir. Özel ormanlara ilişkin olarak verilen Yapı Kayıt Belgelerinde herhalde üçüncü kişilerin mülkiyet hakkı göz edilecektir.

Görülebileceği üzere, eğer Yapı Kayıt Belgesi verilmiş olan yapı herhangi bir şekilde yapılaşmaya izin verilen bir orman arazisi üzerinde ise veya orman vasfını kaybetmiş bir arazi üzerinde ise, Yapı Kayıt Belgesi hukuki geçerliliğini korumaktadır.

İkinci olasılık kiralama usulü ile alınabilecek olan orman arazileri üzerindeki yapılaşmadır. Örneğin, 6831 sayılı Orman Kanununun 18. maddesi belli kiralamaları

tanımlamaktadır. Böyle bir halde kiralanabilecek bir orman arazisi üzerinde bulunan bir yapı için alınacak Yapı Kayıt Belgesi geçerli olacaktır.

Lakin böyle bir halde ilgili orman arazisinin özel mülkiyete geçmesi söz konusu değildir; zira Kanun Koyucu anlaşılabilir bir şekilde orman arazilerinin diğer hallerdeki gibi özel mülkiyete geçmesini öngörmemiş, sadece kamu hizmetini kiralama yöntemi ile özel hukuk kişilerine gördürmeyi veya geniş kamu yararına gene kiralama yöntemi ile ulaşmayı amaçlamıştır. Dolayısı ile bu halde Yapı Kayıt Belgesine konu olan taşınmaz yıkıldıktan sonra yeniden yapılamaz. Velev ki taşınmazın tabi olduğu hukuki rejim değişsin.

En son halde ise, orman arazisi vasfını kaybetmemiş ve mevzuatta hiçbir şekilde özel mülkiyete veya kiralamaya konu olması öngörülmemiş orman arazilerinin üzerindeki yapılara verilen Yapı Kayıt Belgelerinin akıbeti hukuki açıdan incelenmelidir.

Böyle bir orman arazisi üzerinde yapılan yapılara verilen Yapı Kayıt Belgeleri herhalde hukuken geçersizdir. Zira hem normlar hiyerarşisi bakımından hem de Kanun Koyucunun iradesi bakımından hukuki bir dayanağı olmayan bu Yapı Kayıt Belgelerinin geçerli olması mümkün değildir.

3.12. Tarım Arazileri üzerindeki yapılar için verilen Yapı Kayıt Belgeleri

Tarım arazilerine ilişkin olarak Anayasanın 45. maddesi bu arazilere anayasal bir koruma sağlamaktadır. Buna ilaveten asıl mevzuat 5488 sayılı ve 18.04.2006 tarihli Tarım Kanunu ile 442 sayılı ve 18.03.1924 tarihli Köy Kanunundan oluşmaktadır. Ayrıca 24/07/2009 tarihli Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Arazi Toplulaştırmasına İlişkin Tüzük ile 09.12.2017 tarihli Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmelik ve bu yönetmeliğin uygulama talimatı[191] da tarım arazilerinin korunmasına ilişkin mevzuatta önemli bir yer tutmaktadır. Ayrıca

[191] TC Tarım ve Orman Bakanlığı, https://www.tarimorman.gov.tr/TRGM/Belgeler/Duyurular/TARIM%20ARAZ%C4%B0LER%C4%B0N%C4%B0N%20KORUNMASI%20KULLANILMASI%20VE%20PLANLANMASINA%20DA%C4%B0R%20UYGULAMA%20TAL%C4%B0MATI.pdf, Erişim Tarihi:30.04.2022

uluslararası mevzuat olarak 06.12.1951 tarihli Uluslararası Bitki Koruma Konvansiyonu[192] ve FAO[193] deklarasyonları dikkate alınmalıdır.

Tarım arazileri üzerindeki yapılaşma baskısı çok uzun zamandır varlığını sürdürmektedir[194]. Bunun sonucunda ülkemizin tarım arazilerinin sınırlı olması ve tarımın stratejik bir unsur olmasına rağmen tarım arazilerimizde gözle görülür bir azalma yaşanmıştır[195].

Normal şartlar altında tarım arazilerinin imara açılabilmesi için öncelikle tarım arazisinin vasfının kaldırılması gerekir. Bu vasfın kaldırılmasına ilişkin hükümler Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12-16. maddeleri arasında ayrıntılı olarak açıklanmaktadır.

Dolayısı ile tarım arazilerinin üzerinde yapılan yapıların hakkında mevzuatta yapılaşma mümkünse, bu araziler üzerine yapılan yapılara verilen Yapı Kayıt Belgeleri de hukuken geçerli olacaktır. Ayrıca mevcut mevzuata göre, tarım arazisi vasfı kaldırılabiliyorsa herhalde tarım arazisi mevzuatına göre yapılaşmanın mümkün olup olmadığına bakılmadan Yapı Kayıt Belgesi geçerli olacaktır.

3.13. Boğaziçi, Tarihi Yarımada ve Gelibolu Bölgesindeki Araziler Üzerinde Bulunan Yapılar İçin Alınan Yapı Kayıt Belgeleri

İstanbul ili sınırları içinde bulunan Boğaziçi bölgesi 18.11.1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu ile belirlenmiştir. Bu kanunun 2. maddesine göre Boğaziçi bölgesi sahil şeridi, ön görünüm, geri görünüm ve etkilenme bölgesi olarak dörde ayrılmıştır.

---

[192] IPPC, https://www.ippc.int/en/, Erişim Tarihi:17.05.2022
[193] FAO, https://www.fao.org/home/en , Erişim Tarihi:17.05.2022
[194] AKCİ, Aslı, "Tarım Arazilerindeki Yapılaşma Baskısının Azaltılmasında Köy Gelişme Alanı ve İmar Uygulamaları: İç Anadolu Bölgesi Örneği", **Nevşehir Bilim ve Teknoloji Dergisi**, TARGİD Özel Sayı, 2016, s.374-376
[195] Türkiye İstatistik Kurumu, https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Tarim-111, Erişim Tarihi:15.03.2022

Kanun koyucu, Boğaziçi bölgesinde 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesine dayanarak uygulanan İmar Barışı için farklı bir hukuki rejim belirlemiştir. Buna göre, Geçici 16. maddenin 11. fıkrası gereği madde hükümleri kanuna ekli kroki ile listede gösterilen alanlarda uygulanmayacaktır. Bu kroki esasen sahil ve öngörünüm bölgelerini kapsamaktadır.

Kanun koyucu bununla yetinmemiş ve 28.12.2018 tarihli ve 7159 sayılı Karayolları Trafik Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 4. maddesi ile 2960 sayılı kanunda belirtilen sahil şeridi ve öngörünüm koordinatlarını değiştirmiş ve 3194 sayılı kanunla uyumlu hale getirmiştir.

Kanun koyucu açıkça bu koordinatlarda İmar Barışının uygulanmayacağını belirtmiştir. Dolayısı ile bu koordinatlarda bulunan bir taşınmaz için verilen Yapı Kayıt Belgelerinin hukuken geçersiz olacağı açıktır. Zira bu alan İmar Barışının kapsamı dışındadır.

Gene 7159 sayılı kanunun aynı maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesinin 4. fıkrasına 2960 sayılı Boğaziçi Kanununa istinaden verilen yıkım kararlarının uygulanmayacağı eklenmiştir. Bu fıkraya yapılan ek AYM'nin 24.09.2020 tarihli 2019/21 Esas ve 2020/51 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Ayrıca AYM aynı karar ile 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda değiştirilen Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesine ait Kroki ile Sınır ve Koordinat Listesini de iptal etmiştir.

Bu iptal kararı mevcut durumu daha karışık hale getirmiştir. Zira bu karar ile AYM sadece kanun koyucunun uygulama dışı bıraktığı sahil şeridi ve öngörüm bölgelerindeki değil geri görünüm ve etkilenme bölgelerindeki de para ve yıkım cezalarının kaldırılmasına engel olmuştur[196].

Lakin kanun koyucu koordinatları verilmeyen geri görünüm ve etkilenme bölgelerini esasen İmar Barışının dışında bırakmamıştır. Dolayısı ile bu bölgelerde verilecek olan Yapı Kayıt Belgeleri – her ne kadar 2960 sayılı Boğaziçi Kanuna aykırı

[196] **İmar ve Hukuk İnternet Yayını**, https://www.imarvehukuk.com/bogazici-alaninda-imar-barisi/ Erişim Tarihi: 30.04.2022

olsalar dahi – hukuken geçerli olacaklardır. Zira kanun koyucunun iradesinin bu bölgelerde İmar Barışının uygulanmasına yönelik olduğu – bu bölgelerin koordinatlarını kanuna ekli krokiye özellikle dahil etmeyerek – tartışmasızdır.

Fakat AYM'nin iptal kararı Yapı Kayıt Belgelerinin geçerli olduğu bölgeleri de kapsamaktadır. Dolayısı ile Yapı Kayıt Belgesine rağmen yıkım ve para cezası kararları uygulanacak mıdır? Bu kararlar uygulanmayacaktır. Zira her ne kadar 2960 sayılı Boğaziçi Kanuna göre verilen bu kararlar kanunla ortadan kalkmasalar dahi bu kararlara sebebiyet veren hukuka aykırılık Yapı Kayıt Belgesi ile ortadan kalkmıştır. Yıkım ve para cezası kararları birer idari işlemdirler ve her idari işlem gibi sebep unsuruna dayanırlar. İdari işlemin sebebi ortadan kalkarsa işlem sakat hale gelir ve kaldırılması gerekir. Bu sebepten dolayı Boğaziçi geri görünüm ve etkilenme bölgesinde bulunan ve hukuken geçerli bir Yapı Kayıt Belgesine sahip olan taşınmazlar için verilen yıkım ve para cezası kararları uygulanmayacaktır.

AYM'nin iptal kararı ile 7159 sayılı kanun değişikliği, arasında değişen koordinatlarda Yapı Kayıt Belgesi alan kişilerin durumu ne olacaktır. Bu kişilerin kazanılmış bir hak elde edemeyecekleri ileride ayrıntılı olarak açıklanacaktır. Lakin bu kişilerin Yapı Kayıt Belgesi almak için ödedikleri harçları geri alacakları açıktır.

Tıpkı Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgeleri gibi 19.06.2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2. maddesinin e fıkrasında atıf yapılan ve kanunun ekinde koordinatları verilen alan da İmar Barışının kapsamı dışında bırakılmıştır. Bu sebeple bu alan içinde bulunan taşınmazlara düzenlenen Yapı Kayıt Belgeleri geçerli değildir.

Buna ilaveten İstanbul Tarihi Yarımada içinde kalan yerlerde İmar Barışının kapsamı dışındadır. Bu alan, 3194 sayılı İmar Kanuna ek olarak verilen krokide belirtilen tarihi yarımada koordinatlarını kapsamaktadır. Bu alanda İmar Barışı uygulamasının yapılması mümkün değildir. Dolayısı ile bu alandaki taşınmazlara verilen Yapı Kayıt Belgeleri hukuken geçersizdir.

Ayrıca belirtmek gerekir ki, herhalde İstanbul Tarihi Yarımada içinde kalan alanlara ilişkin olarak verilecek Yapı Kayıt Belgeleri, tarihi alanların korunmasına ilişkin olarak başta 16.11.1972 tarihli Dünya Kültürel ve Doğal Mirasının Korunmasına Dair Sözleşme[197] olmak üzere uluslararası sözleşmelere aykırı olacaktır.

3.14. Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgelerindeki Alanlar Üzerinde Bulunan Yapılar için Alınan Yapı Kayıt Belgelerinin Durumu

Askeri Bölgeler 18.12.1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ile düzenlenmiştir. Bu kanunun 5 – 9. maddeleri kara askeri yasak bölgelerini ve bunlara ilişkin sınırlamaları, 19 – 21. maddeleri güvenlik bölgelerini ve bunlara ilişkin sınırlamaları tanımlamaktadır.

Bu sınırlamalara haiz yerlerde hukuka aykırı olan yapılar için verilecek olan Yapı Kayıt Belgelerinin geçerliliği tartışma konusu olmuştur. Normal şartlarda mevzuata herhangi bir şekilde hukuka uygun hale getirilebilecek yapılarda Yapı Kayıt Belgeleri geçerlidir. Lakin istisnai olarak bu alanlarda verilecek Yapı Kayıt Belgeleri mevzuata uymaları mümkün olsa dahi geçerli olmayacaklardır.

Bunun ilk sebebi mevzuatın askeri doktrinler gereği askeri yetkililere tanıdığı sıra dışı takdir yetkisi sebebiyle neredeyse her türlü yapının mevzuata uygun hale gelebilmesidir. Halbuki bu yetki askeri yetkililere sahadaki mevcut durumu değerlendirmeleri ve bu duruma uygun karar alabilmeleri için tanınmıştır. Ayrıca şartların değişmesi halinde askeri yetkililer uygulamalarını da değiştireceklerdir.

Ancak ikinci ve asıl sebep ülke savunmasına ilişkin olarak Anayasada düzenlenmiş olan olağanüstü hallere ilişkin normlardır. Bu normlara göre savaş, seferberlik ve diğer olağanüstü hallerde temel haklar dahi sınırlandırılmaktadır:

[197] UNESCO, **a.g.e.**

Madde 15 – Savaş, seferberlik veya olağanüstü hallerde, milletlerarası hukuktan doğan yükümlülükler ihlal edilmemek kaydıyla, durumun gerektirdiği ölçüde temel hak ve hürriyetlerin kullanılması kısmen veya tamamen durdurulabilir veya bunlar için Anayasada öngörülen güvencelere aykırı tedbirler alınabilir.

Birinci fıkrada belirlenen durumlarda da, savaş hukukuna uygun fiiller sonucu meydana gelen ölümler dışında, kişinin yaşama hakkına, maddi ve manevi varlığının bütünlüğüne dokunulamaz; kimse din, vicdan, düşünce ve kanaatlerini açıklamaya zorlanamaz ve bunlardan dolayı suçlanamaz; suç ve cezalar geçmişe yürütülemez; suçluluğu mahkeme kararı ile saptanıncaya kadar kimse suçlu sayılamaz.

Anayasanın 15. maddesi belli temel haklar haricinde olağanüstü hallerde tüm temel hak ve hürriyetleri durdurmaktadır. Durdurulmayan haklar arasında imar mevzuatına temel teşkil eden mülkiyet hakkı ve çevre hakkı bulunmamaktadır.

Dolayısı ile devletin varlığı ve güvenliğine ilişkin olan askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerinin temeli olan normlar anayasal normlar arasında dahi en üst sıralarda yer almaktadırlar. Bu sebepten dolayı bu bölgelerde bulunan yapılara verilen Yapı Kayıt Belgeleri herhalde hukuken geçersiz olacaktırlar.

Ayrıca askeri bölgelere ilişkin olarak Türkiye'nin 22.10.1951 tarihli Protokol ile katıldığı 04.04.1949 tarihli NATO antlaşması uluslararası norm niteliğindedir. Dolayısı ile iç hukuk mevzuatına bir şekilde uygun olsa dahi NATO antlaşmasına aykırı olarak askeri alanlar ve çevrelerinde verilen tüm Yapı Kayıt Belgeleri geçersiz olacaktır.

3.15. Değer Artışının Vergilendirilmesi Sorunu

03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanuna 7221 sayılı ve 14/02/2020 tarihli Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 12. maddesi ile eklenen Ek 8. maddede talep üzerine yapılan imar planı değişikliklerinde oluşacak değer artışının tamamının devlet tarafından alınması ve çeşitli kamu hesaplarına çeşitli oranlarda aktarılması kararlaştırılmıştır. Bu maddenin uygulanmasına yönelik

ayrıntılar 15.09.2020 tarihli İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelikle belirlenmiştir.

Bu kanun maddesi genel olarak sorunlu bir maddedir. Zira zaten değer artışından dolayı kamu, gelir vergisi tahakkuk ettirerek mal sahiplerini vergilendirmektedir. Buna ilaveten oluşacak değer artışının tamamını daha en baştan tahsil etmek ve yapı ruhsatını buna bağlamak oldukça sıkıntılıdır. Basitçe bu madde ile kamu özel teşebbüse plan ve yatırım yapma demektedir.

Bütün bunların üzerine bir de İmar Barışı ile ruhsatsız yapılara Yapı Kayıt Belgesi ile geçici hukuki bir dokunulmazlık kazandırılmıştır. Bu halde hukuka aykırı yapılar hukuku uygun hale gelip değeri artarken; hukuka uygun olarak yapı yapmak isteyen kişilerin imar planlarında değişiklik talep etmeleri fiili olarak imkansız hale getirilmiştir.

İlla özel şahıslar tarafından yapılan imar planı değişiklikleri ile ortaya çıkan şerefiye farkı kamuya aktarılacaksa bununla ilgili yeni bir düzenleme yapılmalıdır. Şu andaki düzenleme, özel şahısların taşınmaza sahip oldukları süreyi dikkate almadan, fiili olarak değer artışından fazlasını, daha bu değer artışı nakite dönüşmeden, özel şahıslardan tahsil etmekte ve kamuya aktarmaktadır ki bu bir nevi vergilendirme halini almaktadır. Böyle bir verginin AİHS Ek Protokol 1 Madde 1 Mülkiyet Hakkına uygunluğu tartışmalıdır. Zira idare re'sen işlem yapmaktan imtina ederek özel kişileri başvuruya zorlayabilir. Üstelik bu tahsil edilen gelirin kazanıldığı bölgede kullanılacağına dair net bir düzenleme de yoktur. Böyle bir hal fiili olarak özel teşebbüsü iş yapamaz hale getirmektir.

Lakin hukuka aykırı olarak arazileri üzerine yapı yapan ve Yapı Kayıt Belgesi alan kişiler bu uygulamanın etrafından cüzi bir ücret ödeyerek dolaşabilmektedirler. Bunun sonucu olarak hukuk devletine güven zedelenmektedir. Zira birbiriyle neredeyse eşzamanlı çıkarılan bu kanunlar hukuka aykırı davrananları ödüllendirmektedirler.

Bu noktada yapılması gereken Yapı Kayıt Belgesi verilmiş olan yapıları ilave harç ve vergi ile cezalandırmak değil, 3194 sayılı İmar Kanunun Ek 8. maddesini kaldırmaktır.

Bu maddenin kaldırılması ile özel sektörün plan ve yatırım yapması yeniden olanaklı hale gelecektir.

Daha önce de belirtildiği gibi bu tip vergi uygulamaları iki ve çok taraflı vergilendirme sözleşmelerinin normlarına ters düşebilmektedir. Özellikle OECD Model Sözleşmesi[198] baz alınarak yapılan sözleşmelerde bu tip gizli bir vergilendirmenin nasıl değerlendirileceği Vergi Hukuku açısından incelenmelidir.

3.16. Yapı Kayıt Belgesi Devri

3194 sayılı İmar Kanunun geçici 16. maddesi gereği düzenlenen Yapı Kayıt Belgesinin devredilebilmesi mümkündür. Çevre ve Şehircilik Bakanlığına yazılacak bir dilekçe ve belli belgeler ile bu işlem gerçekleştirilebilir[199].

Buna göre başvuruyu yapan kişinin kimlik fotokopisi, mülkiyetin başvuru sahibine ait olduğuna dair resmi evrak ve noter onaylı muvafakatname ile birlikte verilecek dilekçe işleme konulacak ve devir yapılacaktır.

Lakin uygulamada sorun devre konu taşınmazın değerinin hesaplanması aşamasında çıkmaktadır. Buna göre devir işlemi için alınacak bir harç olmamasına rağmen Çevre ve Şehircilik Bakanlığının talep ettiği noter onaylı muvafakatnamenin alınması aşamasında ortaya noter harcı çıkmaktadır. Noterlerin bu harcı sözleşme bedeli üzerinden nisbi olarak talep etmeleri sebebiyle taşınmazın rayiç bedelinin bilinmesi gerekmektedir. Noter rayiç bedele ilişkin resmi evrak talep etmektedir. Ancak özellikle hazine ve belediye arazilerinde rayiç bedelin belirlenmesinde sorunlar çıkmaktadır. Bütün bunlara ilaveten devre konu taşınmazın bulunduğu mahallenin rayiç bedelinin değil, taşınmazın bulunduğu tam mevkiinin rayiç bedelinin noterce talep edilmesi devir işlemlerini içinden çıkılmaz hale getirmektedir. Zira özellikle hazine arazilerinde devre konu taşınmazlarda aynı mevkide bulunan tüm taşınmazlar hazineye aittir ve önemli bir

[198] OECD, https://www.oecd.org/, Erişim Tarihi:17.05.2022
[199] TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, https://webdosya.csb.gov.tr/db/istanbul/ icerikler/istege-bagli-ykb-devir-dilekcesi-20200409144006.pdf, Erişim Tarihi:21.02.2022

kısmı Yapı Kayıt Belgesine konu olmuştur. Bu noktada Yapı Kayıt Belgesinin harcına konu edilen taşınmazın değeri bakanlıkça belirlenmiş olmasına rağmen noter tarafından bu değer kabul edilmemektedir. Kendi tecrübelerimize dayanarak belirtebiliriz ki, noterlerin tam mevkide bulunan bir başka taşınmaza ilişkin değeri rayiç olarak almak konusundaki ısrarlı talepleri uygulamada pek çok sıkıntıya yol açmaktadır.

Noterlerden kaynaklanan bu sıkıntılar aynı zamanda AİHS 6. madde Adil Yargılanma Hakkının ihlalini de oluşturmaktadır. Zira resmi niteliği olan noterlerin işleri zorlaştırması resmi evraka erişimi kısıtlayacaktır. Resmi evrak olmaksızın yapılan işlemlerde ileride yapılacak olan yargılamalarda delillendirme açısından sıkıntı yaratacak ve hakkaniyeti etkileyecektir.

Buna ilaveten Yapı Kayıt Belgesi devri her noterden yapılamamaktadır. Her bölgede belirlenen bir noter bu işleme yapmaya yetkili kılındığı için uygulamada devir işlemlerinde sıkıntı yaşanmaktadır.

3.17 Planlı İmar Faaliyetine Engel

İmar Barışının planlı imar faaliyetine engel olduğu ileri sürülmüştür[200]. Bu görüşe göre, İmar Barışı ile dayanıksız yapılar affa uğratılmıştır. Dayanıksız ve plansız bu yapı stoku planlı imar faaliyetini engellemektedir.

Ancak bu görüşe katılmak mümkün değildir. Zira Yapı Kayıt Belgesine konu olan yapılar zaten planlı imar faaliyetinin bir parçası değildirler. Kanun koyucunun 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesinin gerekçesinde[201] de belirttiği gibi burada amaç fiili durumu kayıt altına almaktır.

Dolayısı ile fiili durumu kayıt altına almak için yapılan hukuki bir düzenlemenin planlı imar faaliyetini sekteye uğrattığını kabul etmek mümkün değildir. İlaveten hukuki

[200] Burak Uşak ve Güler Yalçın, "İmar Barışı Düzenlemesi Üzerine Bir İçerik Analizi", **Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi,** C.:1, S.:1, 2019, s.6
[201] TBMM, Vergi…, s.27

düzenleme hem ödettiği harçlar bakımından hem de Yapı Kayıt Belgesine konu yapının yıkılıp yapılmasını engelleyen sınırlamalar açısından çeşitli yaptırımlar içermektedir.

Ayrıca gene 14.02.2020 tarihli ve 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 14. maddesi ile eklenen 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 21. maddesi bu Yapı Kayıt Belgesine konu olan yapıların güçlendirilmesini ve sıhhi hale getirilmesini amaçlamaktadır. Böylece bu yapılar İmar Kanunun amacına uygun hale getirilecektir. Buna göre:

Geçici Madde 21

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

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

Bu maddeye göre güçlendirme izni verilen yapıların herhangi bir sebeple yıkılmaları

hâlinde, bu alanlarda yeniden yapılacak yapılar için yürürlükteki plan ve mevzuat hükümleri uygulanır.

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

Kanun koyucu açıkça Yapı Kayıt Belgesi alan yapıların sıhhi şartlara uygun hale getirilmesinin yolunu açmıştır. Bu halde Yapı Kayıt Belgesinin planlı imar faaliyetine engel olduğunu, hatta planlı imar faaliyetinin yerine geçtiğini ileri sürmek mümkün değildir.

Ayrıca 24.09.2020 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünce yayınlanan 2020/24 numaralı ve 201020 sayılı Güçlendirme İzni Genelgesi ile 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 21. maddesinin uygulaması ayrıntılandırılmıştır.

Her şeyin ötesinde idarenin yapıları denetleme ve yıkılmasına karar verme yetkisi devam etmektedir. Yapı Kayıt Belgesi iddia edildiği gibi dayanıksız yapıları yaptırıma karşı korumak için değil, kayıt dışı yapıları hukuki yaptırımdan yeniden yapılıncaya kadar muaf tutmak için verilmektedir. Dolayısı ile BM İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi 25. maddesine aykırı değildir.

Daha da ötesinde UN-Habitat ile amaçlanan sağlıklı kentlere ulaşmak için kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesi elzemdir. Bu yönüyle, İmar Barışı olarak adlandırılan düzenlemenin amacı göz önüne alındığında uluslararası normlara uygun olduğunu söylemek mümkündür.

3.18. Sosyal Donatı Alanlarının Tanımlanması Sorunu

Sosyal donatı alanları genellikle imar planlarında belirlenmiş ve imar planı alanında verilecek sosyal hizmetler için ayrılmış alanlardır. 3194 sayılı İmar Kanunun

Geçici 16. maddesinin 9. fıkrasında sosyal donatı alanı olarak ayrılmış ve hazineye ait olan alanların Yapı Kayıt Belgesine konu edilemeyeceği belirtilmektedir.

Bu aşamada tartışma önce kesinleşme durumuna dikkat çekmek gerekmektedir. Buna göre 06.06.2018 tarihli ve 30443 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine ilişkin Usul ve Esaslar Tebliğinin 8. maddesinin d bendinde söz konusu sosyal donatı alanlarının kesinleşmiş imar planları ile belirlenmiş olması gerekmektedir.

Bu aşamada ilgili imar planı hakkında dava açılması ve yürütmenin durdurulması halinde ne yapılacaktır? İmar Barışı sınırlı süre için yapılmış bir uygulamadır. Buna göre böyle bir halde hak kaybının önlenmesi, için Yapı Kayıt Belgesi verilmelidir. Lakin böyle bir hakkın kötüye kullanımı engellemek gerekmektedir. Bunun için herhangi bir taşınmaz üzerinde yapılan hukuka aykırı idari işlemin iptali için açılan bir davada işlemin dayanağı olan imar planınında iptalinin istenmesi halinde ilgili taşınmaz için Yapı Kayıt Belgesi verilmelidir. Ayrıca bu halde gerekli şerhler düşülerek kesin hükümden sonra Yapı Kayıt Belgesinin geçerliliği kontrol edilmelidir.

Buna ilaveten bir başka tartışma konusu sosyal donatı alanlarının tanımı olmuştur[202]. Sosyal donatı alanları 3194 sayılı İmar Kanununda tanımlanmamıştır. Sosyal donatı alanları ile ilgili olarak 14.11.1992 tarihli ve Resmi Gazetenin 21405 sayılı nüshasında yayınlanan Belediye Arsaları Üzerinde Toplu Konut ve Kentsel Çevre Üretimi ve Kredilendirilmesine Dair Yönetmelikte, 11.09.2004 tarihli ve Resmi Gazetenin 25580 sayılı nüshasında yayınlanan Altyapılı Arsa Üretimi ve Bu Arsaların Tahsis Yoluyla Satışına İlişkin Yönetmelikte, 14.06.2014 tarihli ve Resmi Gazetenin 29030 sayılı nüshasında yayınlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde ve 03.07.2017 tarihli ve Resmi Gazetenin 30113 sayılı nüshasında yayınlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde sosyal donatı, sosyal tesis, sosyal alanlar adı altında bu alanlar ile ilgili çeşitli tanımlar yapılmıştır.

[202] Kalabalık, **a.g.e.,** s.168-170

Sosyal donatı alanlarının tanımının kanun koyucu tarafından yasa normu olarak yapılmış olmaması ve boşluğun sadece genel düzenleyici idari işlemlerle idare tarafından doldurulmaya çalışılması sıkıntılıdır. Böyle bir halde kanun koyucunun iradesine bakılarak karar vermek gerekmektedir. 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesinin gerekçesinden de anlaşılabileceği üzere sosyal donatı alanları imar planı alanındaki nüfusun sosyal hayatının sağlık, çevre, plan ve fen şartlarına uygun olarak devamını sağlamak için gerekli yapılar için ayrılan alanlardır. Bu tanım BM İnsan Hakları Evrensel Beyannamesinin 25. maddesine uygun olacaktır. Lakin yeterliliği incelenmelidir.

Bir başka görüşe göre[203] 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesine konu olan sosyal donatı alanları için tahsisin yapıldığı idare tahsise uygun olarak işlemlere başlamadıysa tahsis başlamamış sayılmalıdır. Bu görüşe katılmak mümkün değildir. Zira tahsis edilen alanlar kanun koyucunun iradesine uygun olarak bugünkü ve gelecekteki imar faaliyetleri ile ortaya çıkacak yerleşime hizmet amacıyla ayrılmıştırlar. Dolayısı ile kesin tahsis işleminden sonra ilgili idarenin tahsis amacına uygun işlemlere başlamamış olması ileride ihtiyaç ortaya çıktığı zaman başlamayacağı anlamına gelmemektedir.

Kaldı ki, Sosyal donatı alanları ile ilgili yapılacak her türlü hukuki işlem uluslararası norm olarak UN-Habitat ve ilgili BM mevzuatı dikkate alınarak yapılmalıdır. Dolayısı ile sosyal donatı alanları ile ilgili bütün işlemler - tanımından tahsisine kadar- bu uluslararası normlar ışığında gerçekleştirilmelidir.

3.19. Kazanılmış Hak Tartışması

İmar Barışı ile ilgili en önemli tartışmalardan biri kazanılmış hak tartışmasıdır. Buna göre Yapı Kayıt Belgesi kazanılmış bir hak için hukuki temel oluşturmakta mıdır? Genel olarak Yapı Kayıt Belgesinin kazanılmış bir hakka sebebiyet vermediği kabul edilse de İmar Barışının kapsamı düşünüldüğünde çeşitli olasılıklar için farklı yorumlar yapılması zaruridir. Ancak herhalde her vaka kendi içinde değerlendirilmelidir. Ayrıca kazanılmış haklara ilişkin olarak AİHS Ek Protokol 1 Madde 1 Mülkiyet Hakkının temel

[203] İlgezdi, **a.g.e.,** s.212

ilke olacağı unutulmamalıdır. Zira AİHM kazanılmış hak tartışmasını mülkiyet hakkı bağlamında da dikkate almaktadır[204]. Ayrıca her türlü kazanılmış hak tartışmasında 10.12.1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Beyannamesinin 17. maddesi dikkate alınmalıdır.

Kazanılmış hak tartışmasına girmeden önce kazanılmış hak, müesses durum ve haklı beklenti kavramlarını irdelemek gerekmektedir. Bu kavramlar yargı kararlarıyla oluşturulmuş kesin çizgileri olmayan ve yargı kararlarında dahi birbiri yerine kullanılan kavramlardır. Bunlara ilaveten Anglo-Sakson Hukukunda bulunan estoppel kavramı da doktrinde kullanılmaktadır[205]. Lakin Roma-Cermen Hukukunda karşılığı olmayan bu kavrama Türk yargı kararlarında denk gelmek olası değildir.

Kazanılmış hakkın çok çeşitli tanımları mevcuttur. Örneğin, kazanılmış hak; "*doğumu anında hukuka uygun olarak tamamlanmış ve böylece kişiye özgü, lehte sonuçlar doğurmuş, daha sonra mevzuat değişikliği ya da işlemin geri alınması gibi nedenlere rağmen, hukuk düzenince korunması gereken haktır*"[206] şeklinde tanımlanmıştır. Kazanılmış hak objektif ve genel hukuki durumun, kişisel bir işlemle özel hukuki duruma dönüşmesi olarak da tanımlanmıştır[207]. AYM bu kazanılmış hakkı '"Doğumu anında hukuka uygun olarak tamamlanmış ve böylece kişiye özgü lehte sonuçlar doğurmuş, daha sonra mevzuat değişikliği ya da işlemin geri alınması gibi nedenlere rağmen hukuk düzenince korunması gereken haktır." şeklinde tanımlamıştır[208]. Daha değişik bir tanım olarak dayanağı olan hukuka uygun birel idari işlemin şartlarını sağlayarak ortaya çıkışı tamamlanmış mutlak hak şeklinde yapılabilir.

---

[204] Laurent Sermet, **The European Convention on Human Rights and Property Rights**, Strazburg: Council of Europe Publishing, 1999, s.12-17

[205] Çiğdem Sever, "Danıştay Kararları Işığında İdare Hukukunda Kazanılmış Haklar", (Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku (İdare Hukuku) Anabilim Dalı Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara, 2016, s.54-56 https://dspace.ankara.edu.tr/xmlui /bitstream/handle/20.500.12575/33301 /208250.pdf?sequence=1, Erişim Tarihi:30.04.2022

[206] Yücel Oğurlu, **İdare Hukukunda Kazanılmış Haklara Saygı ve Haklı Beklentiler Sorunu**, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2003, s.28

[207] Ayşegül Çoban Atik, "İdare Hukukunda Kazanılmış Hak İlkesi", **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.:21, S.:1, 2013, s.12

[208] AYM 07.02.2008 tarihli ve E:2005/38 K:2008/53 sayılı kararı https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2008/04/20080408-11.htm, Erişim Tarihi: 30.04.2022

Kazanılmış hakkın gerekçelendirilmesi hukuki güvenilirlik, belirlilik, istikrar gibi kavramlar ileri sürülmüştür. Lakin kazanılmış hak konusunda en ayrıntılı gerekçelendirme Alman Hukukunda bulunan Vertrauensschutzprinzip (güveni koruma prensibi) ile yapılmıştır. Buna göre, pek çok temel hakka dayanan güveni koruma prensibi temelde insanlık onuru, hukuk devleti ve iyiniyet (Treu und Glauben – bona fides) ilkelerinden oluşan üçlü bir saç ayağına oturtulmuştur[209].

Kazanılmış hak ile ilgili olarak belli şartlar sayılmıştır. Bunlar hakkın; elde edilebilir olması, sübjektif hale gelmesi, tamamlanmış olması, hukuka uygun olması, üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmesi, tek taraflı bir tasarrufla geri alınamaması, bir süre ile sınırlı olmaması ve iyiniyetle kazanılmış olmasıdır[210]. Bu şartlar bazı değişiklikler ve farklılıklar ile genel olarak müesses durum ve haklı beklenti içinde geçerlidir.

Kazanılmış hak ile ilgili olarak en önemli şart iyiniyettir. AYM'nin 24.09.2020 tarih ve 2019/21 esas 2020/51 kararı ile iptal edilen 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesinin 4. fıkrasındaki 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu ile ilgili bölüm buna örnektir. Söz konusu iptale konu olan kişilerin kazanılmış hakkı yoktur. Çünkü ilgili yapıları 31.12.2017 tarihinden önce yapmışlardır ve yapıların hukuka aykırılığını bilmektedirler.

Müesses durum kaldırılan hukuka aykırı idari işlemlerden kaynaklanan bazı menfaatlerin korunması gerekliliği halidir[211]. Böyle bir halde hukuka aykırı olan idari işlem yürürlük süresi içinde bazı haklar doğurmuş olacaktır ve bunlar geri alınamayacaktır. İdarenin hukuka aykırı işlemi sonucu kazanılan hakkın beraberinde getirdiği yükümlülükleri karşılayan kişiler idari işlemin geri alınmasından sonra kalan şartları da karşılayarak müesses durum korumasından yararlanacaklardır.

---

[209] Achim Fuhrmanns, "Vertrauensschutz im deutschen und österreichischen öffentlichen Recht", (Inaugural-Dissertation zur Erlangung der Doktorwürde des Fachbereichs Rechtswissenschaft der Justus-Liebig-Universitaet Giessen), Giessen, 2004, s.10-12 http://geb.uni-giessen.de/geb/volltexte/2005/2209/pdf/Fuhrmanns Achim-2005-05-30.pdf, Erişim Tarihi:30.04.2022

[210] Fatih Gökyurt, "İdare Hukukunda Kazanılmış Hak ve Müesses Durum", (İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 2013, s.6-10 http://nek.istanbul.edu.tr:4444/ekos/TEZ/42555.pdf, Erişim Tarihi:30.04.2022

[211] Selman Sacit Boz, "Yargı Kararları Işığında Müesses Durum", **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.:20, S.:2, 2018, s.134

Haklı beklenti, idarenin ister bir taahhüt, isterse süregelen uygulamasına güvenerek olsun, bireylerin lehlerine olan bir sonuca ulaşabileceklerini veya bir çıkar elde edebilmelerini ümit etmelerini ifade etmektedir ve kazanılmış haktan daha kapsamlıdır[212]. Özellikle 1968 tarihli Lord Denning'in Schmidt ve Diğeri, Büyük Britanya İçişleri Bakanlığına karşı yargılaması ile haklı beklenti uluslararası hukuk doktrinine girmiştir[213]. Bu noktadan bakıldığında pacta sunt servanda (ahde vefa) ilkesi gereği idarenin vatandaşa olan açık veya zımni vaadini yerine getirme zorunluluğu olarak da ifade edilebilir. Zira herhalde Rousseau'nun toplumsal sözleşme teorisi gereği tarafların uymak ve uygulamak zorunda oldukları bir sözleşme mevcuttur[214].

Buna göre ilk olarak Yapı Kayıt Belgesinin genel olarak bir kazanılmış hak sağlayıp sağlamadığı incelenmelidir. Yapı Kayıt Belgesi hukuka aykırı bir yapıyı hukuki yaptırımlardan kendiliğinden ve maliki tarafından yıkılıncaya kadar koruyan bir belgedir. Bu açıdan hukuka uygun olarak verilmiş bir Yapı Kayıt Belgesi verildiği yapı için yıkım ve para cezası yaptırımının önüne geçecektir. Dolayısı ile daha sonra yapılacak hukuki düzenlemelerle bu yaptırımlar uygulanmaya kalkışılırsa bu yaptırımlara karşı bir kazanılmış haktan bahsedilebilecektir.

Eğer Yapı Kayıt Belgesi hukuka aykırı olarak verilmişse belgenin iptalinden sonra yıkım yapılabilecektir. Ancak belgenin varlığı sırasında ilgili harçları ödemiş olan belge sahibi açısından müesses bir durum oluşmaktadır. Bu sebeple geriye dönük olarak belge iptalinden sonra belge sahibine para cezası kesmek mümkün değildir.

Yapı Kayıt Belgesi kazanılmış bir mülkiyet hakkına sebebiyet vermez. Lakin bu noktada yaşanacak her vaka tek tek incelenmelidir. Örneğin üçüncü kişinin taşınmazı üzerindeki yapıya alınan Yapı Kayıt Belgesi hukuka aykırı olacağı için herhalde bir kazanılmış hakka söz konusu olamaz. Lakin sosyal donatı alanı dışındaki hazine veya belediye arazileri için alınmış bir Yapı Kayıt Belgesi gerekli şartları sağlamak suretiyle bir haklı beklentiye sebep verebilir. Zira hukuka aykırı Yapı Kayıt Belgesi dahi iyiniyetle

[212] Oğurlu, **İdare Hukukunda…**, s.223-229
[213] Engin Saygın, "Haklı Beklentilerin Korunması İlkesine Yönelik Türk ve İngiliz İdare Hukuku Yaklaşımı Üzerine Karşılaştırmalı Bir Analiz", **TBB Dergisi**, S.:126, 2016, s.214-217
[214] Jean-Jacques Rousseau, Toplum Sözleşmesi, (Vedat Günyol, Çev.) İstanbul: Türkiye İş Bankası Yayınları, 2012, s.13-15

alınmış ise ve başta elde edilebilirlik olmak üzere gerekli şartları sağlıyorsa ve satış bedelleri ile harçlar ödenmiş ise, belge sahiplerinin mülkiyet hakkına sahip oldukları yönünde yorum yapmak zaruri olacaktır. Böyle bir halde idare tarafından eski duruma getirme ancak kamulaştırma yoluyla sağlanabilir.

Gene aynı şekilde hukuka uygun Yapı Kayıt Belgesi alınmış sosyal donatı alanları dışındaki bir hazine veya belediye arazisi üzerinde idareden kaynaklanan herhangi bir sebeple satış gerçekleştirilememişse bu satışın İmar Barışı şartlarında daha sonra gerçekleştirilmesi haklı beklentidir.

İnşaat açısından ise, Yapı Kayıt Belgesi alınan yapı yenilenirse mevcut imar mevzuatına tabi olacaktır. Zira Yapı Kayıt Belgesi kalıcı bir imar hakkı oluşturmaz. Bu sebeple binasını yıkıp yenilemek isteyen Yapı Kayıt Belgesi sahibi yapının yapıldığı tarihteki eski imar mevzuatına dayanarak kazanılmış hak iddiasında bulunamaz.

Tarihi eser vasfına sahip yapısı hakkında revizyon veya yıkım kararı verilen malikler gene aynı şekilde kazanılmış hak iddiasında da bulunamazlar. Kazanılmış hak için gerekli olan iyiniyet şartı Anayasanın herkesçe bilindiğinin kabulü nedeniyle sağlanamaz. İlaveten gene kazanılmış hakkın elde edilebilirlik şartı ihlal edilmektedir. Ayrıca İdari Yargının hukuka aykırı işlemle hak kazanılamayacağını kabul etmesi sebebiyle 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesine dayanılarak tarihi eser vasfına sahip yapılar için yapılan bireysel işlemler kazanılmış hakka dayanak oluşturamayacaktır[215].

Tarihi esere uygulanan bu rejim Anayasada korunan orman, mera, kıyı vb. gibi alanlar için de geçerli olacaktır. Zira Anayasa ile korunan hukuki rejime tabi taşınmazın elde edilebilirlik ve iyiniyet şartlarına aykırı bir şekilde değişikliğe tabii olması söz konusu olamaz.

[215] Danıştay Onuncu Daire 17.11.1998 tarihli ve E:1996/4639 K:1998/5838 sayılı kararı https://www.hukukmedeniyeti.org/ictihat/761867/ickili-yer-acma-ruhsati-ickili-yer-acma-ruhsati-idari-islemlerin-geri-alinmasi/, Erişim Tarihi: 30.04.2022

Bu aşamada dikkat edilmesi gereken nokta en başta da belirtildiği gibi Yapı Kayıt Belgesinin herhalde ayakta tutulması gerekliliğidir. Eğer tarihi eser, orman, kıyı, mera vb. alanlarda verilen Yapı Kayıt Belgelerine konu yapılar herhangi bir hukuki yolla hukuka uygun hale getirilebiliyorlarsa, bu Yapı Kayıt Belgeleri hukuka uygun kabul edileceklerdir.

Sosyal donatı alanı olduğu için Yapı Kayıt Belgesi verilmeyen yapının üzerinde bulunduğu taşınmazın hukuki rejiminin değişmesi halinde ne olacağı tartışmalıdır. Bu halde Yapı Kayıt Belgesi verilmemesi sebep olan durum ortadan kalkmış, ancak İmar Barışının süresinin bitmesi sebebiyle belge verilmesi mümkün olmamaktadır. Böyle bir halde 'her şey de hayat, hürriyet ve masumiyet lehine kabul ve yorum ilkesi' (in favorem vitae, libertatis, et innocentiae omnia praesumuntur) gereği olası belge sahibi lehine yorum yapılacaktır. Lakin bu aşamada Yapı Kayıt Belgesi verilemeyeceği için olası belge sahibi, ancak idarenin kusuru nedeniyle tam yargı davası açarak tazminat isteyebilecektir. Dolayısı ile kazanılmış hak tahvile uğramaktadır.

3.20. Turizm İmarlı Alanlardaki Konutlar Sorunu

Bir diğer sorun, turizm imarlı alanlarda yapılan konutlara verilecek olan Yapı Kayıt Belgelerinin akıbetidir. Zira bu alanlarda imara aykırı olarak yapılan ve büyük getiri sağlayan bu yapılara Yapı Kayıt Belgesi verilmektedir.

İmar planında turizm tesisi olarak gözüken yerlerde müteahhitler Kültür ve Turizm Bakanlığından yatırım belgesi alarak inşaata başlamaktadırlar. Belediyelerden ilgili yerler için alınan otel inşaat ruhsatına dayanarak yapılan bu yapılar daha sonra lüks konut olarak satılmaktadır[216].

İlgili yapıları yapan müteahhitler hem imar iznini konuta oranla daha kolay almaktadırlar, hem de turizm teşviklerinden yararlanmaktadırlar. Ayrıca turistik tesislere verilen inşaat alanı normal konutlara verilen inşaat alanından fazladır.

[216] **Sözcü Gazetesi**, 04.04.2022, https://www.sozcu.com.tr/2022/emlak/bodrum-ve-cesmede-otel-yapip-ev-diye-satan-muteahhitler-yandi-7054146/, Erişim Tarihi:05.04.2022

Ayrıca bu müteahhitler her türlü turizm teşvikinden yapı bittikten sonra da faydalanmaktadırlar. Böylece ucuz enerji, emlak vergisi indirimi vb. pek çok teşvikten bu konutlar yararlanmış olmaktadır. Bütün bunlar TCK belirtilen çeşitli suçlara sebebiyet vermektedir[217].

Kültür ve Turizm Bakanlığı bunu engellemek amacıyla 27.03.2022 tarihinde bir resmi yazı ile belediyelere, valiliklere ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili müdürlüklerine bir yazı göndererek bu taşınmazlar üzerinde devre mülk, kat irtifakı, kat mülkiyeti vb. hakların tesis edilmesini engellemeye çalışmıştır[218].

Bu noktada ilgili konutları satın alan üçüncü kişilerin iyiniyetinden söz edilemeyeceği için bu taşınmazlara verilecek olan Yapı Kayıt Belgelerinin geçersiz olabileceği ileri sürülebilir. Lakin İmar Barışı olarak adlandırılan 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesi Yapı Kayıt Belgesine başvuruda iyiniyet şartı aramamaktadır. Zaten İmar Barışı sui generis bir imara sonradan uygun hale getirme amaçlı bir normdur ve imar afları ile sınırlı benzerlik göstermektedir.

Bir başka ileri sürülebilecek argüman bu taşınmazların hukuka aykırılığının satış işlemi ile ortadan kalkmayacağıdır. Ancak Yapı Kayıt Belgesi için gene böyle bir şart aranmamaktadır. İlaveten Yapı Kayıt Belgesini ilgili yapıları yapan müteahhitler dahi alsa bu açıdan hukuki bir sorun oluşmayacaktır.

Bu yapılara verilen Yapı Kayıt Belgeleri hukuken geçerli olacaktır. Zira 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesinin gerekçesinde açıkça kanun koyucu amacının fiili durumu kayıt altına almak olduğunu belirtmektedir. Ayrıca zamanında yükümlü olduğu denetleme görevini yerine getirmeyen idarenin yapılar tamamlandıktan sonra dahi İmar Barışı kapsamına girmelerini engellemediği ortadadır.

İdarenin keyfiyetinin bedeli vatandaşlara çıkarılamayacağı için bu konutlar için alınacak Yapı Kayıt Belgeleri geçerlidir. Ayrıca bu Yapı Kayıt Belgelerinin hukuka

[217] **Sözcü Gazetesi**, 04.04.2022
[218] **Sözcü Gazetesi**, 04.04.2022

aykırılığı görevini yerine getirmeyen idare tarafından ileri sürülemeyecektir. Bunun aksi AİHS Ek Protokol 1 Madde 1 Mülkiyet Hakkına aykırılık oluşturacaktır. Zira böyle bir hal idarenin keyfiyetle özel kişilerin mülkiyet hakkını ihlalini oluşturacaktır.

Gene idare bu Yapı Kayıt Belgelerine dayanarak kat irtifakı kurmak zorundadır. Zira kanunla belirlenmiş bir hakkın idari bir işlemle ortadan kaldırılması normlar hiyerarşine aykırıdır ve mümkün değildir. İdare, kanun koyucunun iradesinin açıkça etrafından dolanmakta ve kendi iradesini mevcut vakalara uygulamaktadır. Halbuki kanun koyucu böyle bir takdir yetkisini idareye tanımamıştır.

Bu aşamada anlaşılması gereken idarenin işlemlerinde esas olarak taşınmazı aldığıdır. Lakin burada eşya hukuku değil, ceza hukuku ön plana çıkmakta ve taşınmaz sadece suç konusu olmaktadır. Taşınmaza ilişkin yapılan işlemler malik sıfatına haiz 3. Kişileri cezalandırmakta ve suçun şahsiliği ilkesini ihlal etmektedir.

İdare uğradığı zarar için ilgili müteahhitler hakkında hukuki ve cezai işlemler başlatmalıdır. İdari para cezası, cezai müeyyideler ve uğranılan kamu zararı sebebiyle tazminat idare tarafından ilgililerden talep edilmelidir. Bu zararın 3. kişilerden talep edilmesi açıkça AİHS Ek Protokol 1 Madde 1'e ve 10.12.1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi 17. maddeye aykırı olacaktır. İdareyi zarar uğratmayan 3. kişilerden idarenin zararını tahsil etmeye çalışması mülkiyet hakkına aykırıdır.

3.21. Bölüm Sonucu

Ortaya konulan sorunlarla görülmektedir ki İmar Barışı olarak adlandırılan 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesi muğlak ve eksik lafzı nedeniyle uygulama da ciddi hukuki sorunlara sebebiyet vermektedir.

Bu aşamada idarenin normu kendi lehine yorumlaması başta uluslararası normlar olmak üzere her türlü üst normu dikkate almaması hukuki sıkıntıları daha da arttırmaktadır. Daha da kötüsü ise bu idarenin bu işlemleri ileride yargıya konu olacak ve ciddi sıkıntılara yol açacaktır.

İmar Barışına üzerine yapılan teorik hukuki tartışmalar ve siyasi temelli eleştiriler ayrıca başka bir karışıklık sebebidir. Bu tartışmalar ve eleştiriler yapıcı bir sonuç ortaya çıkarmamakta sadece uygulamayı zorlaştırmaktadır.

Bütün bunların ışığında İmar Barışının uygulamasının pek çok açıdan sıkıntılı olduğunu söylemek mümkündür. Lakin İmar Barışının yapı stokunu kayıt altına almak ve kentsel dönüşüm için finansman sağlamak amaçlarını da yerine getirdiği görülmektedir.

SONUÇ

İmar Barışı sui generis bir yapıya sahiptir. Bu nedenle imar affı olarak tanımlanamaz. İmar Barışını diğer imar affı uygulamalarından ayıran en önemli fark Yapı Kayıt Belgesinin bir mülkiyet hakkı tanımamasıdır. Tapu Tahsis Belgesinin aksine Yapı Kayıt Belgesi bir mülkiyet hakkını tescil etmemektedir. Yapı Kayıt Belgesi sadece sosyal donatı alanı olarak tahsis edilmiş hazine arazileri ve belediye arazileri üzerinde bir rayiç bedel üzerinden önalım hakkı tanımlamaktadır.

İmar Barışının ruhsatsız yapıları kayıt altına almak, cins değişikliğini ve kat mülkiyetini kolaylaştırmak, hizmet götürmek, kamunun iş yükünü azaltmak ve imar için finans sağlamak amaçları göz önüne alındığında isabetli bir yasama olduğu söylenebilir. Ancak kanunun eksik ve muğlak olması uygulamada ciddi hukuki belirsizlikler ortaya çıkarmaktadır.

Özellikle İmar Barışı olarak adlandırılan 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. Maddesinin, üst norm olan Anayasa ve uluslararası normlar ile çatışması, içinden çıkılması güç hukuki sorunlara sebebiyet vermektedir. Özel kanunlar ve uluslararası sözleşmelere aykırı İmar Barışı uygulamalarının mahkemelerce nasıl çözümleneceğini kestirmek mümkün değildir.

İmar Barışına konu mevzuattaki boşluklar, muğlak normlar ve norm hiyerarşisi çatışmaları bu hukuki müesseseye konu tüm tarafların normları kendi lehine yorumlaması ile daha da karmaşık hale gelmektedir. Özellikle idarenin kamu gücüne dayanarak her türlü uygulamada kendi lehine yorum yapması ve bunu yaparken İmar Barışına kanun maddesinin haricindeki ve üstündeki normları dahi ihlal etmesi özellikle uluslararası normları görmezden gelmesi pek çok mağduriyete yol açmaktadır. Bir de bunlara ilaveten idarenin normları ihlal edenlerle doğrudan mücadele etmek yerine daha kolay hedef olarak gördüğü iyiniyetli üçüncü kişileri cezalandırması hak ihlallerinde artışa sebebiyet vermektedir.

Lakin bu çözümlemeler sırasında esas olanın anayasa ve uluslararası hukuk normları olduğunu unutmamak gerekir. Uluslararası hukuk normları açısından özellikle Çevre Hakkı ve Mülkiyet hakkı öne çıkmaktadır. Modern Hukukta genel olarak devlet teorisinin temelini oluşturan mülkiyet hakkının keyfi ihlali ile bu sorunları çözmek mümkün olmadığı gibi bu tip ihlaller ileride daha büyük hukuki ve toplumsal sıkıntıları ortaya çıkaracaktır.

İmar Barışına ilişkin sorunlar çözülürken Mülkiyet ve Çevre haklarına ilişkin uluslararası normlar özenle incelenmelidir. Özellikle BM sözleşmeleri başta olmak üzere Türkiye Cumhuriyeti'nin taraf olduğu sadece Çevre Hakkına ilişkin 30 kadar uluslararası sözleşme ve protokol bulunmaktadır. Bunların haricinde Mülkiyet Hakkına ilişkin uluslararası normlar İnsan Haklarına dair Türkiye Cumhuriyeti'nin taraf olduğu sözleşmelerden çıkarılabilir. İlaveten BM kuruluşları tarafından üretilenler başta olmak üzere Çevre Hakkına ilişkin uluslararası teamüller ve BM ilke kararları da dikkate alınmalıdır. Ayrıca Mülkiyet Hakkına ilişkin verilen uluslararası yargı kararları ayrıntılı bir şekilde irdelenmelidir.

Bunlara ilaveten İmar Barışının amacı olan kentsel dönüşüm için finansman oluşturma UN-Habitat başta olmak üzere uluslararası programlar açısından da değerlendirilmelidir. WFP'nin tarım arazilerini, UNFF'in orman arazilerini, UNESCO'nun tarih ve doğa mirasını etkileyen uluslararası normları dikkate alındığında uluslararası normların sadece Çevre ve Mülkiyet Hakkı ile ilgili sorunları değil, İmar Barışına ilişkin her türlü işlemi etkilediği görülmektedir. Zira uluslararası normlar gıdadan biyoçeşitliliğe, petrol kirliliğinden su hakkına kadar neredeyse her alanda mevcuttur. Dolayısı ile İmar Barışına ilişkin bütün sorunlar ilgili tüm uluslararası normlar göz önüne alınarak çözülmelidir.

Hukuk düşüncesi açısından incelendiğinde anlaşılmaktadır ki, İmar Barışından kaynaklanan hukuki sorunların çözümünde temel amaç uluslararası normlarla tanımlanan mülkiyet hakkını korumaktır. Ana düşünce ise 'her şeyde hayat, hürriyet ve masumiyet lehine kabul ve yorum ilkesi' (in favorem vitae, libertatis, et innocentiae omnia praesumuntur) olacaktır. Temel yöntem olarak ise, eğer Yapı Kayıt Belgesi verilen

taşınmazın mülkiyeti veya hukuki uygunluğu herhangi bir hukuki yolla herhangi bir şekilde sağlanabilecekse Yapı Kayıt Belgesi hukuka uygun ve geçerlidir. Çünkü mevzuatın izin vereceği bir işlem Yapı Kayıt Belgesi ile kısa yoldan gerçekleştirilmiştir. Bütün bunlar bir de ilgili tüm uluslararası normlara uygun şekilde gerçekleştirilmelidir.

İmar Barışının yabancı hukuk sistemlerindeki benzer imara sonradan uygun hale getirme müesseseleri ile karşılaştırılması bu müesseslerin varlığının zorunlu olduğunu ortaya koymaktadır. Esas olan bu müesseseleri tamamen reddetmek değil ihtiyaçlara en uygun şekilde dizayn etmektir.

En nihayetinde İmar Barışı olarak adlandırılan kanun değişikliği çözdüğünden çok daha fazla soruna sebebiyet vermiştir. İdare hukuku alanında uluslararası normlara uygun şekilde bu sorunlara çözüm üretilmesi zorunludur. Zira sorunlu olarak ortaya çıkmış İmar Barışı uygulamasının amacına uygun olarak işler hale getirilmesi ülkemizin imarı açısından zarurettir.

KAYNAKÇA

AKCİ, Aslı. "Tarım Arazilerindeki Yapılaşma Baskısının Azaltılmasında Köy Gelişme Alanı ve İmar Uygulamaları: İç Anadolu Bölgesi Örneği". **Nevşehir Bilim ve Teknoloji Dergisi**. TARGİD Özel Sayı. 2016. s.372-384

AKKAYA, Fethiye Nur. "Kent Estetiğini Koruma Amaçlı İdari Kolluk Yetkisi". (İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul. 2015

AKYILMAZ Bahtiyar, Murat SEZGİNER ve Cemil KAYA. **Türk İdare Hukuku.** Ankara: Seçkin Yayıncılık. 2011

ALGAN, Nesrin. https://slidetodoc.com/evreye-lkn-temel-haklar-prof-dr-nesrin-algan/ Erişim Tarihi:17.05.2022

Alo Maliye, https://www.alomaliye.com/2020/06/19/yapi-ruhsatinda-is-yeri-olan-tasinmazin-yapi-kayit-belgesi-ile-konut-olmasi-hk/, Erişim Tarihi:17.05.2022

ALTINDAĞ, Halil. "İdari İşlemin Geri Alınması Sebebi Olarak Açık Hata". **Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**. C.:20. S.:4. 2016. s.81-97

Ankara Ticaret Odası, https://www.atonet.org.tr/IcerikDetay/11696_ato-baskani-baran-dan-imar-barisi-odemeleri-icin-sure-uzatma-ve-taksitlendirme-cagrisi Erişim Tarihi:30.04.2022

Avalon Project, https://avalon.law.yale.edu/ancient/hamframe.asp, Erişim Tarihi:17.05.2022

Avalon Project, https://avalon.law.yale.edu/ancient/twelve_tables.asp, Erişim Tarihi:17.05.2022

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, https://www.echr.coe.int/documents/convention_tur.pdf, Erişim Tarihi:17.05.2022

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi 09.02.1993 tarihli ve 43/1990/234/300 sayılı Kararı, https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-57816 Erişim Tarihi:30.04.2022

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi 09.03.2006 tarihli ve 10162/02 sayılı Başvuru, https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-72757 Erişim Tarihi:17.05.2022

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi 23.09.1982 tarihli ve 7151-7152/75 sayılı Başvuru, https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-57580 Erişim Tarihi:17.05.2022

AYBAY, Rona. "Uluslararası Antlaşmaların Türk Hukukundaki Yeri". **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**. Sayı:70. 2007. s.187-213

AYM 26.6.2002 tarihli ve E:2001/377 K:2002/59 sayılı karar. https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/Dosyalar/Kararlar/KararPDF/2002-59-nrm.pdf Erişim Tarihi:30.04.2022

AYM 07.02.2008 tarihli ve E:2005/38 K:2008/53 sayılı kararı https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2008/04/20080408-11.htm Erişim Tarihi: 30.04.2022

AYM 30.10.2018 tarihli ve Başvuru Numarası:2018/1275 sayılı kararı https://kararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/BB/2018/1275 Erişim Tarihi: 17.05.2022

AYM 29.05.2019 tarihli ve Başvuru Numarası:2016/3193 sayılı kararı https://kararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/BB/2016/3193 Erişim Tarihi: 30.04.2022

AYM 24.09.2020 tarihli ve E:2019/21 K:2020/51 sayılı kararı https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2020/12/20201215-3.pdf Erişim Tarihi: 27.01.2021

AYYILDIZ, Duygu. "Ekonomik, Siyasal ve Toplumsal Boyutlarıyla İmar Barışı". (Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi (Kent ve Çevre Bilimleri) Anabilim Dalı Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Ankara. 2020 https://dspace.ankara.edu.tr/xmlui/bitstream/handle/20.500.12575/72207/1.pdf?sequence=1&isAllowed=y Erişim Tarihi:30.04.2022

Baunetz İnternet Yayını, https://www.baunetz.de/recht/__Bestandsschutz_im_oeffentlichen_Baurecht_44458.html Erişim Tarihi:30.04.2022

BEZİRGAN, İbrahim. **İmar Barışı**. Ankara: Kitap72 Yayıncılık. 2018

BİLGE, Suat. "Milletlerarası Andlaşmaların Uygulanması". **Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**. Cilt:24. Sayı:4. 1969. s.17-55

BİRİNCİ, Görkem. "Mutluluğun Peşinde Olma Hakkı: Acaba Nedir?". **Atılım Sosyal Bilimler Dergisi.** C.:4 S.:2. s.5-26

BM, https://sdgs.un.org/, Erişim Tarihi: 17.05.2022

BM, https://treaties.un.org/Pages/ViewDetails.aspx?src=IND&mtdsg_no=XXVII-7-d&chapter=27& clang=_en, Erişim Tarihi: 17.05.2022

BM, https://www.un.org/esa/forests/index.html, Erişim Tarihi:17.05.2022

BM, https://www.un.org/en/conferences/habitat, Erişim Tarihi: 17.05.2022

BOZ, Selman Sacit. "Yargı Kararları Işığında Müesses Durum". **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**. C.:20. S.:2. 2018. s.127-157

Bucknell Universitesi, https://www.departments.bucknell.edu/russian/const/1977toc.html, Erişim Tarihi:17.05.2022

Bundesministerium der Justiz, https://www.gesetze-im-internet.de/gg/BJNR000010949.html, Erişim Tarihi: 17.05.2022

CALOS, İnes. "The new planning amnesty in Portugal: how far should plans accomodate noncompliant development". **31. Yıllık Aesop 2017 kongresi**. Lizbon Portekiz. 11-14 temmuz. s.2566

Cato Institute, https://www.cato.org/policy-report/may/june-2011/right-property-global-human-rights- law#:~:text=Everyone% 20has% 20the%20right% 20to,Universal%20Declaratio n%20of%20Human%20Rights., Erişim Tarihi:17.05.2022

CBD, https://www.cbd.int/, Erişim Tarihi:17.05.2022

CNNTürk, 26.05.2018. https://www.cnnturk.com/ekonomi/turkiye/imar-affinda-bunu-yapana-para-iadesi-yok Erişim Tarihi:30.04.2022

ÇAĞA, Tahir. "Özel Hüküm Genel Hükmü Daima Bertaraf Eder Mi?". **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**. Sayı:3. 1991. s.366-375

ÇAKIR, Hüseyin Melih. "Yapı Kayıt Belgesi". **İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**. Cilt:5. Sayı:2. Güz 2018. s.46

ÇALIŞKAN, Bilal. Anayasa Mahkemesi ve İdari Yargı Kararları Işığında İdare Hukukunda Temel Haklar ve Özgürlükler Konferansı. 5. Oturum İmar, Planlama, Mülkiyet, Kamu Yararı. **İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi**, C.:17. S.:1. 2014. s.121-146

ÇELİK, M. Lamih ve Cüneyd ALTIPARMAK. **101 Soruda İmar Kirliliğine Neden Olma Suçu ve İmar Barışı**. Ankara: Seçkin Yayıncılık. Haziran 2018

ÇOBAN ATİK Ayşegül. "İdare Hukukunda Kazanılmış Hak İlkesi". **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**. C.:21. S.:1. 2013. s.11-53

ÇOKGEZEN Jale. "Avrupa Birliği Çevre Politikası ve Türkiye". **Marmara Üniversitesi İİBF Dergisi.** C:.23. S.:2. 2007. s.91-115

Danıştay Birinci Daire 19.12.1988 tarihli ve E:1988/336 K:1988/355 sayılı karar https://karararama.danistay.gov.tr/ Erişim Tarihi: 30.04.2022

Danıştay İkinci Daire 13.12.2012 tarihli ve E:2012/8229 K:2012/9842 sayılı karar (Danıştay dergisi. Sayı:133. s.142-147) https://www.danistay.gov.tr/assets/pdf/yayinlar/dergi/20_05_2019_042442.pdf Erişim Tarihi: 30.04.2022

Danıştay Altıncı Daire 14.03.2008 tarihli ve E:2007/9678 K:2008/1744 sayılı karar https://karararama.danistay.gov.tr/ Erişim Tarihi: 30.04.2022

Danıştay Onuncu Daire 17.11.1998 tarihli ve E:1996/4639 K:1998/5838 sayılı kararı https://www.hukukmedeniyeti.org/ictihat/761867/ickili-yer-acma-ruhsati-ickili-yer-acma-ruhsati-idari-islemlerin-geri-alinmasi/ Erişim Tarihi: 30.04.2022

Danıştay İçtihatı Birleştirme Kurulu, 22.12.1973 tarihli ve E:1968/8 K:1973/14 sayılı karar https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/14915.pdf Erişim Tarihi: 30.04.2022

Demirören Haber Ajansı, 18.07.2019. https://www.dha.com.tr/son-dakika/imar-affindan-sonra-mimar-ve-muhendisler-de-af-istiyor/haber-1684906 Erişim Tarihi:30.04.2022

DİDDK 17.10.2008 tarihli ve E:2005/400 K:2008/1801 sayılı kararı (Danıştay dergisi. Sayı:121. s.64-66) https://www.danistay.gov.tr/ assets/pdf/yayinlar/ dergi/20_05_2019_042733.pdf Erişim tarihi: 30.04.2022

DUMAN, İlker Hasan. **100 Soruda Yapı Ruhsatı**. Ankara: Seçkin Yayıncılık. Eylül 2020.

DUMAN, İlker Hasan. **40 Soruda Yapı Kullanma İzni**. Ankara: Seçkin Yayıncılık. Eylül 2020.

DUYMAZ, Erkan. "Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin Çevrenin Korunmasına Katkısı". **İÜ Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**. S.:47. Ekim 2012. s.121-160

Dünya Gazetesi, 12.10.2020. https://www.dunya.com/kose-yazisi/imar-barisi-yararlananlari-bin-pisman-etti/484911 Erişim Tarihi: 30.04.2022

Echo, 24.06.2020. https://www.echo.net.au/2020/06/byron-council-to-introduce-18-month-amnesty-on-unauthorised-dwellings/ Erişim Tarihi:30.04.2022

Economist, 15.11.2019. https://www.economist.com/books-and-arts/2019/11/14/some-building-works-threaten-turkish-antiquities-others-save-them Erişim Tarihi:30.04.2022

ENRIGHT, Thomas W. https://www.thomaswenright.ie/blog/unauthorised-developments-the-seven-year-rule Erişim Tarihi:30.04.2022

ERDİNÇ, Burcu. "İdari İşlem Kuramında Yokluk", (Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku (İdare Hukuku) Anabilim Dalı Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara, 2013 https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezDetay.jsp?id=CccHVpSYuS5yVoMlRRkGBA&no=-5bJGMurWJkgcMcn64gNqQ Erişim Tarihi:30.04.2022

ERDOĞAN, Gülnur. "Çevre Politikalarının Ulusal ve Uluslararası Hukuk Açısından Değerlendirilmesi ve Çevre Sorunları". **İzmir Barosu Dergisi**. C.:73. S.:2. Nisan 2009. s.21-22

ERKUT, Celal. **İptal Davasının Konusunu Oluşturma Bakımından İdari İşlemin Kimliği**. Ankara: Danıştay Matbaası. 1990

ERSÖZ, A. Kürşat. "Bir İdari İşlem Olarak Yıkım Kararı". **Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**. Cilt:19. Sayı:3. 2015. s.103-149

Etimoloji Sözlüğü, https://www.etymonline.com/ Erişim Tarihi:30.04.2022

FAO, https://www.fao.org/home/en , Erişim Tarihi:17.05.2022

FUHRMANNS, Achim. "Vertrauensschutz im deutschen und österreichischen öffentlichen Recht". (Inaugural-Dissertation zur Erlangung der Doktorwürde des Fachbereichs Rechtswissenschaft der Justus-Liebig-Universitaet Giessen). Giessen. 2004. http://geb.uni-giessen.de/geb/volltexte/2005/2209/pdf/Fuhrmanns Achim-2005-05-30.pdf Erişim Tarihi:30.04.2022

GENÇKAYA, Ömer Faruk ve Bayram ÖZ. "İmar Kısıtlamaları ve Mülkiyet Güvenliği". **Yasama Dergisi**. S.:42. Temmuz-Aralık 2020. s.159-182

GİRİTLİOĞLU, Pelin Pınar ve Kardelen Özden. "Kentsel Adalet Ekseninde İmar Afları: "İmar Barışı" Üzerine Bir Değerlendirme". **Prof. Dr. Necla Giritlioğlu'na Armağan**. der. Emrehan İnal vd. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık. Mart 2020, s.191-218

GORRY, Terry. https://webcache.googleusercontent.com/search? q=cache:wEu3DUQLf-MJ:https://businessandlegal.ie/planning-problems-and-solutions-an-effective -3-step -approach+&cd=7&hl=en&ct=clnk&gl=tr Erişim Tarihi:30.04.2022

GÖKCAN, Hasan Tahsin. "Resmi Belgede Sahtecilik Suçu (TCK m.204)". **Ankara Barosu Dergisi**. C.:67. S.:3. Yaz 2009. s.93-126

GÖKYURT, Fatih. "İdare Hukukunda Kazanılmış Hak ve Müesses Durum". (İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul. 2013. http://nek.istanbul.edu.tr:4444/ekos/TEZ/42555.pdf Erişim Tarihi:30.04.2022

GÜNDAY Metin, **İdare Hukuku**, Ankara: İmaj Yayınevi, 2011

Güney Marmara Kalkınma Ajansı, http://www.investinbalikesir.com/upload/Node/27039/xfiles/ Mera _arazilerinin _vasfinin_ degistirilmesi_ Sureci.pdf Erişim Tarihi:30.04.2022

Habertürk Gazetesi, 27.06.2016. https://www.haberturk.com/ekonomi/is-yasam/haber/1258990-kiyilar-otellerin-isgali-altinda Erişim Tarihi: 30.04.2022

Habertürk Gazetesi, 02.05.2018. https://www.haberturk.com/imar-barisi-deprem-ve-rant-kaygisiyla-tartisma-yaratti-1944918, Erişim tarihi: 27.01.2021

Hakimler ve Savcılar Kurulu, https://www.hsk.gov.tr/Eklentiler/Dosyalar/9a3bfe74-cdc4-4ae4-b876-8cb1d7eeae05.pdf, Erişim Tarihi: 17.05.2022

Hukuk Ansiklopedisi, https://hukukbook.com/stockholm-bildirgesi-milletler-insan-ve-cevre-konferansi-bildirgesi/, Erişim Tarihi: 17.05.2022

Hürriyet Gazetesi, 23.10.2018. https://www.hurriyet.com.tr/yerel-haberler/izmir/urla/urlada-arkeolojik-sit-alani-uzerindeki-kacak-40995797 Erişim Tarihi:30.04.2022

Hürriyet Gazetesi, 26.06.2019, https://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/bakan-kurum-acikladi-10-2-milyon-kisi-basvurdu-41255688, Erişim Tarihi:17.05.2022

ICCAT, https://www.iccat.int/documents/commission/basictexts.pdf, Erişim Tarihi:17.05.2022

ICOMOS, http://www.icomos.org.tr/Dosyalar/ICOMOSTR_tr024360300153668 1730.pdf, Erişim Tarihi:30.04.2022

ICOMOS, http://www.icomos.org.tr/Dosyalar/ICOMOSTR_tr0756646001536913861.pdf, Erişim Tarihi: 17.05.2022

IPPC, https://www.ippc.int/en/, Erişim Tarihi:17.05.2022

İLGEZDİ, Ali Rıza ve Gökhan Batak. **İmar Barışından Kaynaklanan Sorunlar ve Çözümleri**. Ankara: Seçkin Yayınevi. 2021

İmar ve Hukuk İnternet Yayını, https://www.imarvehukuk.com/bogazici-alaninda-imar-barisi/ Erişim Tarihi: 30.04.2022

İngiltere Planlama Kapısı, https://www.planningportal.co.uk/ permission/ responsibilities/ planning-permission/failure-to-obtain-or-comply-with-planning-permission Erişim Tarihi:30.04.2022

Institut für Wissen in der Wirtschaft, https://www.iww.de/pbp/archiv/schwierige-probleme-souveraen-meistern-legalisierung-bestehender-objekte-eine-interessante-nische-fuer-planungsbueros-f15966 Erişim Tarihi:30.04.2022

Irish Law Society, https://conveyancinghandbook.lawsociety.ie/ Erişim Tarihi:30.04.2022

Irish Law Society, https://www.lawsociety.ie/gazette/in-depth/a-brief-history-of-time Erişim Tarihi:30.04.2022

Irish Times, 20.06.2018. https://www.irishtimes.com/business/law-society-calls-for-amnesty-on-planning-permission-breaches-1.3536499 Erişim Tarihi:30.04.2022

İrlanda Hukuk Reformu Komisyonu, https://www.lawreform.ie /_fileupload/EN_ACT_1990_0003.PDF Erişim Tarihi: 30.04.2022

İrlanda Parlamentosu, https://www.irishstatutebook.ie/eli/2000/act/30/enacted/en/pdf Erişim Tarihi: 30.04.2022

İrlanda Yapı Varlığını Sürdürme İzni Uzmanları, https://www.retentionplanning.ie/planning-permission Erişim Tarihi:30.04.2022

İtalyan Parlamentosu, https://www.parlamento.it/parlam/leggi/deleghe/01378dla.htm Erişim Tarihi:30.04.2022

Juracademy İnternet Yayını, https://www.baunetz.de/recht/Bestandsschutz_ im_ oeffentlichen _Baurecht_44458.html Erişim Tarihi:30.04.2022

KALABALIK, Halil**. İmar Barışı Başvuru Süreci ve Sonuçları**. Ankara: Seçkin Yayıncılık. Kasım 2018

KALE, Fatmagül. "Uluslararası ve Ulusal Boyutlarıyla Konut Hakkı" (On Dokuz Mayıs Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Samsun. 2013 https://acikbilim.yok.gov.tr/bitstream/handle/20.500.12812/681600/yokAcikBilim_10002955.pdf?sequence=-1&isAllowed=y Erişim Tarihi: 17.05.2022

KARAKOÇ, Yusuf. "1274/1858 Tarihli Arazi Kanunu'nun 20. Ve 78. Maddelerinde Düzenlenen "Hakkı Karar" Müessesi". **Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**. C.:2. S.:2. 07.10.1984. s.395-411

KARABULUT, Sait. **Boğaziçi'nin İmar Hukuku**. İstanbul: Vedat Kitapçılık. Mart 2020

KASPAROĞLU, Muhammet ve Leyla SURİ. "İmar Barışı". **İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi**. Cilt:2. Sayı:1. 2019. s.47-60

KAYGISIZ, Cansel. "Kıyıların Doldurulmasının Hukuki Rejimi" (Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). İzmir. 2010 https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezDetay.jsp?id=NdvmI4mUTd7ZZ-JluqUYRQ&no=B3Oc7vatdd9wdNKKeu_XRA Erişim Tarihi: 30.04.2022

Kilis Belediye Meclisi, http://kilis.bel.tr/meclis _kararlari.asp ?kno=29&ay=03 &yil=2010 Erişim Tarihi:30.04.2022

KİNGSLEY-SMİTH, Nicholas. https://www.kslaw.co.uk/site/knsplanninglaw/your-planning-project/do-i-need-planning-permission/without-planning-permission/ Erişim Tarihi:30.04.2022

KÖKEN, Enes. "Resmi Belgenin Düzenlenmesinde Yalan Beyan Suçu". **Türkiye Adalet Akademisi Dergisi**. C.:7. S.:28. Ekim 2016. s.85-102

KULUÇLU, Erdal. "Türk Hukuk Sisteminde Normlar Hiyerarşisi ve Sayıştay Denetimine Etkileri". **Sayıştay Dergisi**. S.:71 2008. s.3-22

LOCKE, John, **Yönetim Üzerine İkinci İnceleme**. (Faruk Bakırcı, Çev.) Ankara: Ebabil Yayınları 2012

MAÇ, Mehmet. "İmar Barışı Kapsamında Yapılan "Kayıt Bedeli" Ödemelerinin Gider Yazılması veya İlgili Binanın Maliyetine Eklenmesi". **Vergi Dünyası Dergisi**. S.:455. Temmuz 2019. s.2019/064/1-7 https://www.denet.com.tr/vergi/dosyalar/makaleler/DUYURU064.719.pdf Erişim Tarihi:30.04.2022

MAT, Hidayet. **Hazine Arazilerinde Yatırım Teşvikleri ve İmar Barışı**. Ankara: Astana Yayıncılık. 2019

OECD, https://www.oecd.org/, Erişim Tarihi:17.05.2022

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

OĞURLU, Yücel. **İdari Yaptırımlar Karşısında Yargısal Koruma**. Ankara: Seçkin Yayıncılık. 2001

Organize Sanayi Bölgeleri Üst Kuruluşu, https://osbuk.org/osb-lerde-imar-barisina-iliskin-uygulama-ornekleri-cevre-ve-sehircilik-bakanliginca-yayimlandi/ Erişim Tarihi: 15.08.2021

ONAR, Sıddık Sami. **İdare Hukukunun Umumi Esasları**. İstanbul: İsmail Akgün Matbaası. 1966

ÖZÇELİK, Ramazan. "Biyolojik Çeşitliliği Korumaya Yönelik Yapılan (Planlama ve Koruma) Çalışmalar ve Türkiye Ormancılığına Yansımaları". **Süleyman Demirel Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi**. C.:A. S.:2. 2006. s.23-36

ÖZDEMİR, Süleyman Emre. "Ceza Hukuku Kapsamında İmar Barışı". **Terazi Hukuk Dergisi**. C.:14. S.:153. Mayıs 2019. s.1038-1043

ÖZELMACIKLI, Mustafa Hakan ve İbrahim Baz. "İmar Barışı'nın Getirdikleri ve Yaşanabilecek Aksaklıklar". **İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi.** C.:1. S.:1. 2018. s.65-72

ÖZLÜER, Ilgın Özkaya. "İmar Barışı Düzenlemesine Hukuki Bir Yaklaşım". **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**. Cilt:9. Sayı:2. 2018. s.313-340

ÖZMEN, Saba, Hasan NOKAY, Alphan DİNÇKOL ve Mustafa FİLİZOĞLU. **İmar Barışı ve Sonrasında Doğacak Uyuşmazlıklarda Çözüm Yolları**. İstanbul: Aristo Yayıncılık. Nisan 2019

PAGLİARO, Gian Luca. 30.11.2019. https://www.rechtsanwalt-pagliaro.eu/de/8-ttigkeiten/360-schwarzbau-italien Erişim Tarihi:30.04.2022

Portekiz Resmi Gazetesi, 26.07.1999. https://dre.pt/dre/detalhe/decreto-lei/281-353354 Erişim Tarihi: 30.04.2022

Portekiz Resmi Gazetesi, 16.12.1999. https://dre.pt/dre/detalhe/decreto-lei/555-1999-655682 Erişim Tarihi:30.04.2022

Portekiz Resmi Gazetesi, 05.11.2014. https://dre.pt/dre/detalhe/decreto-lei/165-2014-58752835 Erişim Tarihi:30.04.2022

Queensland Building and Construction Commission, https://www.qbcc.qld.gov.au/home-building-owners/owner-building/owner-builder-work-without-permit Erişim:15.03.2022

REC Türkiye Bölgesel Çevre Merkezi, https://rec.org.tr/wp-content/uploads/2016/11/iklimkyoto1.pdf Erişim Tarihi: 30.04.2022

Rekabet Internet Yayını, https://www.rekabet.net/makale/cevre-ve-sehircilik-bakanligi-tarafindan-cikarilan-imar-barisi-duzenlemesinde-tanimlamalar-duzeltilmez-ise-sanayi-bolgelerine-hic-bir-faydasi-olmayacaktir-151/ Erişim Tarihi:15.08.2021

ROUSSEAU Jean-Jacques. Toplum Sözleşmesi. (Vedat Günyol, Çev.) İstanbul: Türkiye İş Bankası Yayınları. 2012

RUHİ, Canan ve Ahmet Cemal RUHİ. **Kentsel Dönüşüm Rehberi ve İmar Barışı Uygulaması**. Ankara: Seçkin Yayıncılık. Eylül 2018

Sabah Gazetesi, 18.06.2018. https://www.sabah.com.tr/ekonomi/2018/06/18/13-milyon-haneye-buyuk-firsat Erişim Tarihi:30.04.2022

Sabah Gazetesi, 15.03.2019. https://www.sabah.com.tr/emlak/2019/03/15/riskli-bina-imar-barisindan-yararlanamaz Erişim Tarihi:30.04.2022

SARI, Nevzat İhsan. http://www.imarkadastro.com/userfiles /file/Makaleler/Makale_102.pdf Erişim Tarihi:30.04.2022

SAYGIN Engin. "Haklı Beklentilerin Korunması İlkesine Yönelik Türk ve İngiliz İdare Hukuku Yaklaşımı Üzerine Karşılaştırmalı Bir Analiz". **TBB Dergisi**. S.:126. 2016.

SERMET Laurent. **The European Convention on Human Rights and Property Rights**. Strazburg: Council of Europe Publishing. 1999

SEVER Çiğdem. "Danıştay Kararları Işığında İdare Hukukunda Kazanılmış Haklar". (Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku (İdare Hukuku) Anabilim Dalı Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Ankara. 2016. s.54-56 https://dspace.ankara.edu.tr/xmlui /bitstream/handle/20.500. 12575/33301 /208250.pdf?sequence=1 Erişim Tarihi:30.04.2022

SIMMA Bruno ve Philip ALSTON. "The Sources of Human Rights Law: Custom, Jus Cogens and General Principles". **Australian Year Book of International Law**. S.:5. 1989. s.82-108

Stockholm Bildirisi, https://www.stockholmdeclaration.org/about/, Erişim Tarihi:17.05.2022

Sözcü Gazetesi, 31.10.2020. https://www.sozcu.com.tr/2020/gundem/izmirde-811-bin-kacak-yapi-imar-barisiyla-yasal-hale-geldi-6105661/ Erişim Tarihi:30.04.2022

Sözcü Gazetesi, 01.11.2020. https://www.sozcu.com.tr/2020/gundem/soyer-yikilan-binalarin-zemin-katinda-market-yapmak-icin-kolon-kesilmis-6107536/ Erişim Tarihi:30.04.2022

Sözcü Gazetesi, 04.04.2022. https://www.sozcu.com.tr/2022/emlak/bodrum-ve-cesmede-otel-yapip-ev-diye-satan-muteahhitler-yandi-7054146/ Erişim Tarihi:05.04.2022

SEMİZ, Yasemin. "Anayasa Mahkemesi'nin Çevre Hakkı Perspektifi". **Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**. Cilt:4. Sayı:2. 2014. s.9-46

SEZER, Yasin. "Kamu Mallarında Ecrimisil". **Danıştay Dergisi**. C.:34. S.:108. 2004. s.5-22

ŞİMŞEK, Suat. https://gayrimenkulmevzuati.com/kiyilarda-ve-dolgu-alanlarinda-ecrimisil-islemleri/ Erişim Tarihi:30.04.2022

ŞİMŞEK, Suat. "Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin Mülkiyet Hakkıyla İlgili Davaları İnceleme Yöntemi: Üç Kural Analizi". **Sayıştay Dergisi**. S.:88. Ocak-Mart 2013. s.27-47

TÖREMEN, Emrullah. "Emlak Vergisine Esas Arsa Birim Değerlerinin Belirlenmesindeki Sorunlar ve Çözüm Önerileri". **Niğde Ömer Halisdemir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**. C.:2. S.:1. Haziran 2020 s.21-42

TBLB, https://tbb.gov.tr/storage/userfiles/rehber_ve_bilgi_notlari/imar_barisi.pdf Erişim Tarihi:30.04.2022

TBMM, Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun Tasarısı (1/944) ile Plan ve Bütçe Komisyonu Raporu. Yasama Dönemi 26. Yasama Yılı 3. Sıra Sayısı: 557. TBMM Basımevi. Ankara. 2018

TBMM, Türk Ceza Kanunu Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu (1/593) Yasama Dönemi 22. Yasama Yılı 2. Sıra Sayısı: 664. TBMM Basımevi. Ankara. 2003 s.144

TC Avrupa Birliği Başkanlığı, www.ab.gov.tr, Erişim Tarihi: 17.05.2022

TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, https://csb.gov.tr/sss/1-imar-barisi-nedir-ve-hangi-yapilari-kapsar Erişim Tarihi:30.04.2022

TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 26.12.2019 tarili ve 396 sayılı Milli Emlak Genel Tebliği https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2019/12/20191226-22.htm Erişim Tarihi:30.04.2022

TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, https://iklim.csb.gov.tr/birlesmis-milletler-iklim-degisikligi-cerceve-sozlesmesi-i-4362 Erişim Tarihi: 30.04.2022

TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, https://webdosya.csb.gov.tr/db/ edirne/menu/sikca-sorulan-sorular_20200508111001.pdf Erişim Tarihi: 30.04.2022

TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, https://webdosya.csb.gov.tr/db/ istanbul/ icerikler/istege-bagli-ykb-devir-dilekcesi-20200409144006.pdf Erişim Tarihi:21.02.2022

TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, https://www.tkgm.gov.tr/imar-barisi-sss Erişim Tarihi: 30.04.2022

TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Fen Dairesi Başkanlığı 16.03.2010 tarihli ve B.09.1.TKG.0.11.00.02. 010.06/805-1697 sayılı Genelge:2010/4 http://tapu-kadastro.net/index.php/ mevzuat/genelgeler/94-20104-sayili-genelge Erişim Tarihi: 30.04.2022

TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı 15.01.2019 tarihli ve 23294678-120.18-E.4100664 sayılı Genelge:1787 (2018/8) https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/2021-08/2018_8_Genelge%20%281%29.pdf Erişim Tarihi: 30.04.2022

TC Dışişleri Bakanlığı, https://www.mfa.gov.tr/data/DISPOLITIKA/Anlasmalar.pdf, Erişim Tarihi:17.05.2022

TC Gelir İdaresi Başkanlığı, https://www.gib.gov.tr/7143-sayili-kanunun-16nci-maddesi-kapsaminda-yapilan-imar-barisina-istinaden-odenen-kayit-bedelinin Erişim Tarihi: 30.04.2022

TC Resmi Gazete, https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/7217.pdf, Erişim Tarihi:17.05.2022

TC Resmi Gazete, https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2003/03/20030318.htm, Erişim Tarihi:17.05.2022

TC Tarım ve Orman Bakanlığı, https://aydin.tarimorman.gov.tr/ Haber/ 944 /Atil-Mera-Alanlarina-Ekilen-Adi-Fig-Tritikale-Hasadi-Yapilarak-30-Ton-Kuru-Ot-Yore-Besicilerine-Dagitildi Erişim Tarihi:30.04.2022

TC Tarım ve Orman Bakanlığı, https://www.tarimorman.gov.tr/ ABDGM/Belgeler/Uluslararas%C4%B1%20Kurulu%C5%9Flar/Ormanc%C4%B1l%C4%B1kla%20%C4%B0lgili%20Uluslararas%C4%B1%20Kurulu%C5%9Flar.pdf Erişim Tarihi:30.04.2022

TC Tarım ve Orman Bakanlığı, https://www.tarimorman.gov.tr/CEM /Belgeler/collesme%20belgeleri%20arsiv/Sayfa03/S%C3%B6zle%C5%9Fmeler /UNCCD_BM_Collesme_ile_Mucadele_Sozlesmesi_Tur_collesme_1.pdf Erişim Tarihi:30.04.2022

TC Tarım ve Orman Bakanlığı, https://www.tarimorman.gov.tr/ TRGM/Belgeler/Duyurular/TARIM%20ARAZ%C4%B0LER%C4%B0N%C4%B0N%20KORUNMASI%20KULLANILMASI%20VE%20PLANLANMASINA%20DA%C4%B0R%20UYGULAMA%20TAL%C4%B0MATI.pdf Erişim Tarihi:30.04.2022

The National Archives, https://www.legislation.gov.uk/asp/2003/8/contents, Erişim Tarihi:17.05.2022

The National Archives, https://www.legislation.gov.uk/nisr/2012/192/contents/made, Erişim Tarihi:17.05.2022

The National Archives, https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1984/55/contents, Erişim Tarihi:17.05.2022

The National Archives, https://www.legislation.gov.uk/wsi/2014/110/made, Erişim Tarihi:17.05.2022

TMMOB, Sermaye ile Yapılan Barış: İmar Affı. Ankara. Kasım 2018. s.1-24

Türkiye İstatistik Kurumu, https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=Tarim-111 Erişim Tarihi:15.03.2022

UNESCO, https://whc.unesco.org/archive/convention-en.pdf, Erişim Tarihi:17.05.2022

UNFCCC, https://unfccc.int/, Erişim Tarihi:17.05.2022

UNFCCC, https://unfccc.int/kyoto_protocol, Erişim Tarihi: 17.05.2022

UN HABİTAT, https://unhabitat.org/, Erişim Tarihi: 17.05.2022

UŞAK Burak ve Güler Yalçın. "İmar Barışı Düzenlemesi Üzerine Bir İçerik Analizi". **Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi**. C.:1. S.:1. 2019. s.1-10

UZUN ŞENOL Pınar. "Vekaletsiz İş Görmede İş Görenin Hukuki Durumu". **Fatih Sultan Mehmet İlmi Araştırmalar İnsan ve Toplum Bilimleri Dergisi**. S.:3. Bahar 2014. s.293-309

ÜSTÜN, Ümit Süleyman. "Vergi Hukuku ile İlgili Anayasal İlkeler". **Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, C.:11. S.:1-2. 2003. s.251-271

Venedik Tüzüğü md 4-13 http://www.icomos.org.tr/ Dosyalar/ICOMOSTR_tr 0243603001 536681730.pdf Erişim Tarihi:30.04.2022

World Architecture, 30.06.2016. https://worldarchitecture.org/architecture-projects/hznfz/antakya_museum_hotel-project-pages.html Erişim Tarihi:30.04.2022

Yargıtay 15. Hukuk Dairesi 10.07.2018 tarihli ve E:2018/1552 K:2018/2981 sayılı karar https://www.hukukmedeniyeti.org/karar/1399880/?v=list&aranan=cins%20de%C4%9Fi%C5%9Fikli%C4%9Fi Erişim Tarihi: 30.04.2022

Yargıtay 15. Hukuk Dairesi 19.06.2018 tarihli ve E:2018/1075 K:2018/2557 sayılı karar https://www.hukukmedeniyeti.org/karar/1400724/yargitay-15-hukuk-dairesi-e-2018-1075-k-2018-2557/ Erişim Tarihi: 30.04.2022

Yargıtay İçtihatı Birleştirme Genel Kurulu 25.05.1938 tarihli ve E:1937/29 K:1938/10 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı https://legalbank.net/ Erişim Tarihi:15.03.2022

YAŞAR, Hasan Nuri. "İdarenin Sorumluluğu Üzerine Düşünceler". **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**. C. 66. S.1. s. 201-220

YAŞAR, Özkan. "Türkiye'de İmar Aflarının Etkileri: İmar Barışı Örneği". (Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi (Kent ve Çevre Bilimleri) Anabilim Dalı Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Ankara. 2019. https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezDetay.jsp?id=W78DX6K6p3c7NOIFlZfuXQ&no=buH6mshG10ymCtz6vyXHUg, Erişim Tarihi:30.04.2022

Yeniçağ Gazetesi, 18.02.2019. https://www.yenicaggazetesi.com.tr/imar-affi-nedeniyle-memurlar-yargilanabilir-223999h.htm Erişim Tarihi:30.04.2022

YILDIRIM, Ezgi. "İdari Kolluk Faaliyetinin Özel Hukuk Kişilerince Görülmesi". (İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi). İstanbul. 2013 http://cdn.istanbul.edu.tr/FileHandler2.ashx?f=ezgi-sirin.pdf Erişim Tarihi:30.04.2022

YILDIRIM, Burcu. "Bütünleşik Kıyı Alanları Yönetimi Yaklaşımının Katılımcılık İlkesi: Kaş-Kekova Denizel Yönetim Planı". (Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi (Kent ve Çevre Bilimleri) Anabilim Dalı Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Ankara. 2016

https://dspace.ankara.edu.tr/xmlui/bitstream/handle/20.500.12575/33722/Burcu_YILDIRIM.pdf.pdf?sequence=1 Erişim Tarihi: 30.04.2022

YILDIZ, Kemal. **"İmar Barışı/Yapı Kayıt Belgesi Paneli".** İstanbul Barosu. İstanbul:11 Eylül 2018 https://www.istanbulbarosu.org.tr/HaberDetay.aspx?ID=13687&Desc=%C4 %B0mar-Bar%C4%B1%C5%9F%C4% B1 Erişim Tarihi:30.04.2022

YİĞİT, Birgül. "İmar Hukukundan Kaynaklanan Mülkiyet Hakkı Sınırlandırmaları Özelinde, Türk Hukuk Sistemi İçinde Mülkiyet Hakkının Sınırlandırmasına İlişkin Esaslar". **Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi**. S.:7. 2016. s.1207-1258