

D Ü Ü N C E

Dava, 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16. maddesi kapsamında "Yapı Kayıt Belgesi" alınan yapıların bulunduğu Hazineye ait taşınmazların, Yapı Kayıt Belgesi sahiplerine satışına ilişkin usul ve esasları belirlemesi amacıyla davalı idare tarafından hazırlanarak, 26/12/2019 tarih ve 30990 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 396 sıra nolu Milli Emlak Genel Tebliği'nin 4. maddesinin 1. fıkrasının (ç), (m) ve (o) bentlerinin iptali istemiyle açılmıştır.

Anayasanın "Kıyılardan yararlanma" başlıklı 43. maddesinde, Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu, deniz, göl ve akarsu kıyılarıyla, deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil yerlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetileceği hükme bağlanmıştır, 3621 sayılı Kıyı Kanununun 6. maddesinde de, Kıyıların, herkesin eşitlik ve serbestlikle yararlanmasına açık olup, buralarda hiçbir yapı yapılamayacağı imar planları ile kamu yararı gereği istisna yapılabileceği belirtilmiştir.

11.05.2018 günlü 7143 sayılı Yasa ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen Geçici 16. maddede, afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barının 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 verilebileceği, başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususların Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedileceği; yapının bulunduğu arsanın Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen emlak vergi dairesi ile yapının Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranında alınacak kayıt bedelinin başvuru sahibi tarafından genel bütçenin (B) dairesine gelir kaydedilmek üzere merkez muhasebe birimi hesabına yatırılacağı; Yapı Kayıt Belgesinin yapının kullanım amacına yönelik olduğu, Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların, Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşaat edilmesi halinde, bu taşınmazların Bakanlığa tahsis edileceği, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine taşınmazların Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılacağı; Yapı Kayıt Belgesinin, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli olduğu, Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümlerinin uygulanacağı; bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasların Bakanlık ve Maliye Bakanlığını tarafından mütereken belirleneceği kurala bağlanmıştır.

3194 sayılı Kanunun Geçici 16. maddesi uyarınca Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasların, "Hazineye ve belediyeye ait taşınmazlar üzerindeki yapılar" başlıklı 7. maddesinin, 1. fıkrasında, yapı kayıt belgesi alınan yapıların Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşaat edilmiş olması halinde, bu taşınmazlardan özel kanunları kapsamında kalan ve bu özel kanunlara göre değerlendirilmesi gerekenler dışında kalanların Bakanlıkça tahsis edilecek ve tahsis işleminden sonra, yapı kayıt belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bu taşınmazların Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılacağı hükme bağlanmıştır.

Dava konusu (396) sıra numaralı Milli Emlak Genel Tebliği 3194 sayılı Yasanın Geçici 16. maddesine dayanılarak, bu madde kapsamında yapı kayıt belgesi alınan yapıların bulunduğu Hazineye ait taşınmazların, yapı kayıt belgesi sahiplerine satışına ilişkin usul ve esasların belirlenmesi amacıyla çıkarılmıştır. Tebliğin 4. maddesinde satılmayacak taşınmazlar düzenlenmiş, maddenin iptali istenilen 1. fıkrasının

(ç) bendinde; "04/04/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanununa göre kıyıda kalan yerler

(m) bendinde; Devletin hüküm ve tasarrufunda olup, tescili mümkün olmayan taşınmazlar

(o) Hatay ili sınırları içerisinde bulunanlar ile Çanakkale ilinin Bozcaada ve Gökçeada ilçeleri sınırları içerisinde bulunan taşınmazlar"ın satılmayacağı hükme bağlanmış, 5.maddesinde, hak sahiplerinin satın alma başvuru"rularını 31/12/2019 tarihine kadar idareye yapmaları öngörülmüştür.

29.08.2007 tarihli, 26628 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan ve hazinenin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların satış ilimlerine ilişkin Milli Emlak Genel Tebliğinin (Sıra No: 313) "Satılmayacak Taşınmazlar" başlıklı II. kısmının, 1. maddesinin, b) Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup tescili mümkün olmayan taşınmazlar, c) 4/4/1990 tarihli ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında bulunan taşınmazlar, f) 18/12/1981 tarihli ve 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında kalıp Genelkurmay Başkanlığına satılması uygun görülmeyen taşınmazlar, l) Özel kanun hükümleri gereği kamu kurum ve kuruluşlarına tahsisi, devri, terki ve kullanım hakkı verilmesi gereken taşınmazların satışının mümkün olmadığı belirtilmiştir.

Yapı kayıt belgesi ilgililere geçici süreli olarak bazı haklar tanımakta olup yapının yeniden yapılması veya kentsel dönüşüm uygulamasına karar verilmesi halinde, yapı kayıt belgesinin hükmü kalmayacağından, uyuşmazlıkta konu düzenlemenin bir imar affı niteliğinde olmadığı ortadadır.

Diğer yandan, doğal, tarihi ve arkeolojik sit alanları, kültür varlıkları, ormanlar, meralar ve kıyılar gibi korunması gereken alanlar, ilgili özel kanunlar ve düzenlemeler ile korunduklarından, bu alanlarda yapı kayıt belgesi düzenlenmiş olması, özel hükümlerin uygulanmasına engel teşkil etmemektedir.


T.C.
DANI TAY
BA SAVCILIK
Daire : 10. D
Esas No : 2020/842

Dava konusu tebli in dayana ı olan mar Kanununun geçici 16. maddesinde yapı kayıt belgeli yapıların hazineye ait ta ınmazlar üzerinde bulunması halinde bu ta ınmazların satılmasına ili kin olarak herhangi bir kısıtlamaya yer verilmemi se de; özel kanunlar ile düzenlenerek korunması öngörülen alanlar yönünden (ormanlar, sit alanları, kıyıları, meralar v.b.) özel kanunlarında ve bu kanunlar uyarınca çıkarılan ilgili mevzuatta yer alan hükümlerin öncelikle uygulanması gerekti i açıktır.

Bu durumda, özel kanunlarında özel mülkiyet konusu olamayaca ı öngörülen ta ınmazlar (olayda kıyı, Devletin hüküm ve tasarrufunda olup, tescili mümkün olmayan ta ınmazlar) üzerinde bulunan yapı kayıt belgeli yapılar nedeniyle anılan ta ınmazların yapı kayıt belgesi sahibine satılmasına olanak bulunmadı ndan, dava konusu tebli in (ç) ve (m) bentlerinde mevzuata ve hukuka aykırılık görülmemi tir

Davacı tarafından (o) bendinin tamamının iptali istenilmi ise de, talep edilen ta ınmazların Hatay ilinde oldu u gözönünde bulunduruldu unda, ilgili idarelerce yapılan görü meler sonucu kamu yararı görülerek Hatay ili içerisinde bulunan ta ınmazlar için sınırlama getirilmesi yönünde yapılan düzenlemede de hukuka aykırılık bulunmamı tır.

Açıklanan nedenlerle davanın reddi gerekti i dü ünülmektedir. 02/03/2021


Danı tay Savcısı

(Bu belge, 5070 sayılı Kanun hükümlerine uygun olarak elektronik imza ile imzalanmı tır.)