

Araştırma Makalesi

# İMAR BARIŞI'NIN GETİRDİKLERİ VE YAŞANABİLECEK AKSAKLIKLAR

**Mustafa Hakan ÖZELMACIKLI<sup>†</sup>, İbrahim BAZ<sup>‡</sup>**<sup>†</sup>İstanbul Ticaret Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, Türkiye<sup>‡</sup>İstanbul Ticaret Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, İstanbul, Türkiye<sup>†</sup>[mhakan@altinmlak.com.tr](mailto:mhakan@altinmlak.com.tr), <sup>‡</sup>[ibaz@ticaret.edu.tr](mailto:ibaz@ticaret.edu.tr)

## ÖZET

Bu makalede, 18 Mayıs 2018 tarihinde Resmî Gazetede yürürlüğe giren, 7143 Sayılı, Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunda yer alan 16. Madde hakkındadır.

Bu madde günümüzde “İmar Barışı” olarak adlandırılmıştır. Makalede Türkiye’de gayrimenkul sektöründe bu uygulamanın ne sonuçlar doğurabileceği, bu konuda yaşanabilecek aksaklıklar ve çözüm önerileri hakkında bilgiler verilecektir. Ayrıca imar barışındaki belirsizlikler, barışının gayrimenkul piyasası için oluşturduğu riskler ve sunabileceği fırsatlara değinilecektir.

**Anahtar Kelimeler:** Gecekondu, imar barışı, imar kanunu, kaçak yapı, 3194

## RESULTS OF THE RECONSTRUCTION PEACE AND THEIR POSSIBLE DRAWBACKS

### ABSTRACT

In this article, which entered into force on the Official newspapers on May 18, 2018, concerning the Restructuring of Taxes and Other Receivables and the Amendment of Certain Laws, Legislation of 16 Acts, No. 7143 law enforcement.

This article is now called "Peace of Creation". What results could lead to in the real estate sector in Turkey and the inconvenience that may arise in this regard and will be given information about possible solutions.

**Keywords:** Property, real estate, reconstruction peace, title deed, valuation

## 1. GİRİŞ

Barınma temel bir ihtiyaçtır ve insanlar gayrimenkul edinmeyi öncelikle bu ihtiyaçlarını karşılaması için satın alırlar. Hatta bazı ülkelerde diğer yatırımlara oranla gayrimenkule daha bir güvenle bakar ve maliki olduğu taşınmazları kendisinin ve ailesinin güvencesi olarak görür. Pek çok kişi yaşamları boyunca emek karşılığı oluşturdukları birikimlerini gayrimenkule çevirdikleri zaman kendilerini doğru bir karar almış ve birikimlerini doğru şekilde değerlendirmiş sayar. Çünkü tasarruf ve emlak yatırımı insanlar için yaşamsaldır.

Türkiye genelinde 2017 yılında toplam 2.557.543 satış işlemi gerçekleşmiş ve bu işlemlerden 10 milyar 210 milyon 17 bin liralık tapu harcı tahsil edilmiştir. 2017 yılında tapu dairelerinde yapılan beyan esas alınarak ifade edilen satış işlemlerin toplam değeri ise 309 milyar 306 milyon 702 bin liradır (TKGM, 2018).

Tapu dairelerinde yapılan satışlarda bir önceki yıla göre yüzde 4,5 artış göstermiştir. Sadece konut satışlarında 1.409.314 adetlik rakamlara ulaşılmıştır (TUİK, 2018).

Merkezi Yönetim Bütçe Kanunu Tasarısına göre, 2018 yılında tahsil edilmesi beklenen 23 milyar 690 milyon 379 bin liralık harcin, yaklaşık yüzde 56,5'i tapu harçlarından sağlanması hedeflenmektedir. Bu hedef 2017'ye göre yaklaşık %30 daha fazla olup, 13 milyar 379 milyon 270 bin liradır (BÜMKO, 2018).

Sadece 10 milyona yakın nüfusu olan İstanbul Avrupa Yakası'nda 2017 yılında 610 bin taşınma gerçekleşmiştir. Türkiye genelinin yüzde 8'ine denk gelen yaklaşık 4,5 milyon abonesi bulunan bu etki alanında, günde ortalama 1.672 taşınma gerçekleşmiş, her gün 462 gayrimenkulün kapısı ilk kez açılmıştır. Gene sadece Avrupa Yakası'nda 2017 yılında 46 bin 333 yabancı abone kayıt yaptırmıştır. 2016 yılının şubat ayından itibaren tutulmaya başlanan konut yıkım istatistiklerine göre ise şubat-aralık ayları arasında 18 bin 585 konut yenilenmek amacıyla kentsel dönüşüm faaliyetine girerken bu rakam 2017 yılında 22 bin 367'e ulaşmıştır. Yaklaşık 2 yıllık sürede ise toplam 40 bin 952 abone tahliye başvurusunda bulunmuştur. Bu açıdan bakıldığında 2017'de her gün, ortalama 6 daireli 9 apartmanın yıkımı gerçekleşmiştir (CK Boğaziçi Elektrik, 2018).

Yabancılara satış sayımız gün geçtikçe artış göstermektedir. 2017 yılında yabancılara yapılan konut satışları sayısına baktığımızda satış adedinin 22.234 olduğu görülmektedir (TUİK, 2018).

Yabancı uyruklu kişilerin, 2016 yılında 3 milyar 493 milyon 724 bin 531 lirasını Türkiye'den taşınmaz edinimi için harcadığı, 2017 yılında ise bu rakam yaklaşık iki kat artarak 6 milyar 534 milyon 761 bin 466 liraya ulaştığı belirtilmektedir. Ayrıca 2018 yılı Mart ayına kadar da, Türkiye genelinde 147 bin 924 yabancı uyruklu kişinin, 68 bin 319 taşınmaz edindiği tespit edilmiştir (Gündoğmuş, 2018).

Bu kadar yüksek bir ticari hacmi olan gayrimenkul piyasasında ise birçok karanlık ve aydınlatılmayan nokta vardır. Ülkemizdeki gayrimenkul gelişimine genel olarak baktığımızda aslında birçok evrede farklı sıkıntılar yaşandığı görülmektedir.

Bu evrelerden konut kredilerinin yaygın olmadığı 2004 yılı ve öncesinde, hazine ya da belediye arazisine yapılan yapı stoklarının varlığını, yapı tahsis belgesi ile kullanılan arsa ve arazileri, birçok mağduriyetin olduğu kooperatif sistemini, imara aykırı olarak yapılan herhangi bir mühendislik hizmetinden faydalanmamış birçok yapı stokunu görüyoruz. Hatta gayrimenkul alım sürecinde belli dönemlerde yapılan inşaatlar o kadar takipsiz kalmış ki, arsadan hisse satışı yapan bazı kişiler hisseleri kendi menfaatlerine göre taksim etmiş ve saklı paylar bırakılmış. Bu menfaatler daha sonra ise izale-i şüyu ve ecrimisil davaları ile orada hiçbir konudan haberi olmayanların mağduriyeti ile sonuçlanmış.

Yapıların inşaa edilirken kontrol edilmesi hususunda yapı denetim şirketlerinin varlığı da son yıllarda gerçekleşmiştir. Arsa sahibi tarafından tutulması ve yaptırılması gereken yapı denetimi hizmetleri müteahhitin uhdesindedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı denetim işlemini kapsayan yasayı bu yıl içerisinde değiştirerek, yapı denetim firmalarının seçiminde 'otomatik atama sistemi'ni hayata geçirmeyi planlamaktadır. Bakanlığın bu hamlesi ile ancak müteahhit - yapı denetim firması pazarlığı sona ermiş olabilecektir.

Gayrimenkul sektöründe aksaklık gösteren süreçlerinin iyileştirilmesi için yapılan düzenlemeler hiç şüphesiz ki uzlaşa kültürü ve dayanışma içinde yapılmalıdır. Eğer bu aşamada yapılan uygulamalarda eksik kalan hususlar olursa, bunlar düzeltilmesi emek kaybına neden olacaktır. İdare, geliştirici ve vatandaş arasında denge oluşturacak uygulamalarda, kamu ve tüketici yararı da gözletilmelidir.

Makalede İmar Barışı'nın durumu, imar barışındaki belirsizlikler, barışının gayrimenkul piyasası için oluşturduğu riskler ve sunabileceği fırsatlara değinilecektir.

## 2. İMAR BARIŞI

İmar Barışı uygulaması ile ruhsatsız, ruhsat ve eklerine aykırı veya imar mevzuatına uymayan yapıların, yapı kayıt belgesi verilerek kayıt altına alınmasıdır. Uygulamanın, kentsel dönüşüm projelerine finansal kaynak sağlaması da amaçlanmaktadır.

**Yapı Kayıt Belgesi**, binanın mevcut durumu dikkate alınarak barış kapsamına verilecek olan belgedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri veya yetki verdiği kurum tarafından verilecek olan bu belgede, rayiç bedel üzerinden, barış bedeli talep edilecektir. Yapı kayıt belgesi almak, imar planı dışına çıkma hakkı vermeyecektir. Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulana kadar geçerli olacaktır. Yapı ömrünü tamamladığı ya da kentsel dönüşüm için yıkıldığı andan itibaren oradaki imar planları geçerli olacaktır.

Yapı kayıt belgesinde, konutlar için yüzde 3; ticari yapılar için yüzde 5 kayıt bedeli ödenecektir. Bakanlar Kurulu, kayıt bedeline ilişkin oranı iki katına kadar artırmaya, yarısına kadar azaltmaya, yapının niteliğine ve bölgelere göre kademelendirmeye ve başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya da yetkili kılınmıştır.

### 2.1. İmar Barışının Yapı Grupları

İmar Barışı kapsamında incelenecek yapı gruplarını iki ana gruba ayırmak gerekmektedir. Buna göre;

#### 2.1.1. Arsası Kendisine Ait Olmayan, Arsa Tapulu Yapılardaki Durumu

Başkasının mülkiyetindeki arsa ve arazilere imara aykırı inşa edilen yapı ve eklentilerde arazinin ya da arsanın hangi kuruma bağlı olduğu önem teşkil etmektedir. Ayrıca buradaki ödenecek bedelde belediye rayiç değeri değil, piyasa değerinin dikkate alınacağı belirtilmiştir.

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapı eğer hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş ise, bu taşınmazlar önce Bakanlığa tahsis edilecek, Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılacaktır.

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapı eğer belediyelere ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş ise, bedeli ilgili belediyeye ödenmek kaydıyla, taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan satılacaktır.

Eğer yapı, üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar ile Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar ise İmar Barışından faydalanamayacaktır.

Ayrıca 308 hektarlık Tarihi Yarımada'da yapılan yapılar (İstanbul Boğazı ile Unkapanı'ndan girip Süleymaniye Camisi'ni çevreleyen alandan Sultanahmet ve Topkapı Sarayını içineki alan) ve Çanakkale savaşlarının yapıldığı Seddülbahir Alçitepe'yi içine alan bölgedeki yapılar imar barışından yararlanamayacaktır.

#### 2.1.1. Arsası Kendisine Ait Olan Yapılardaki Durumu

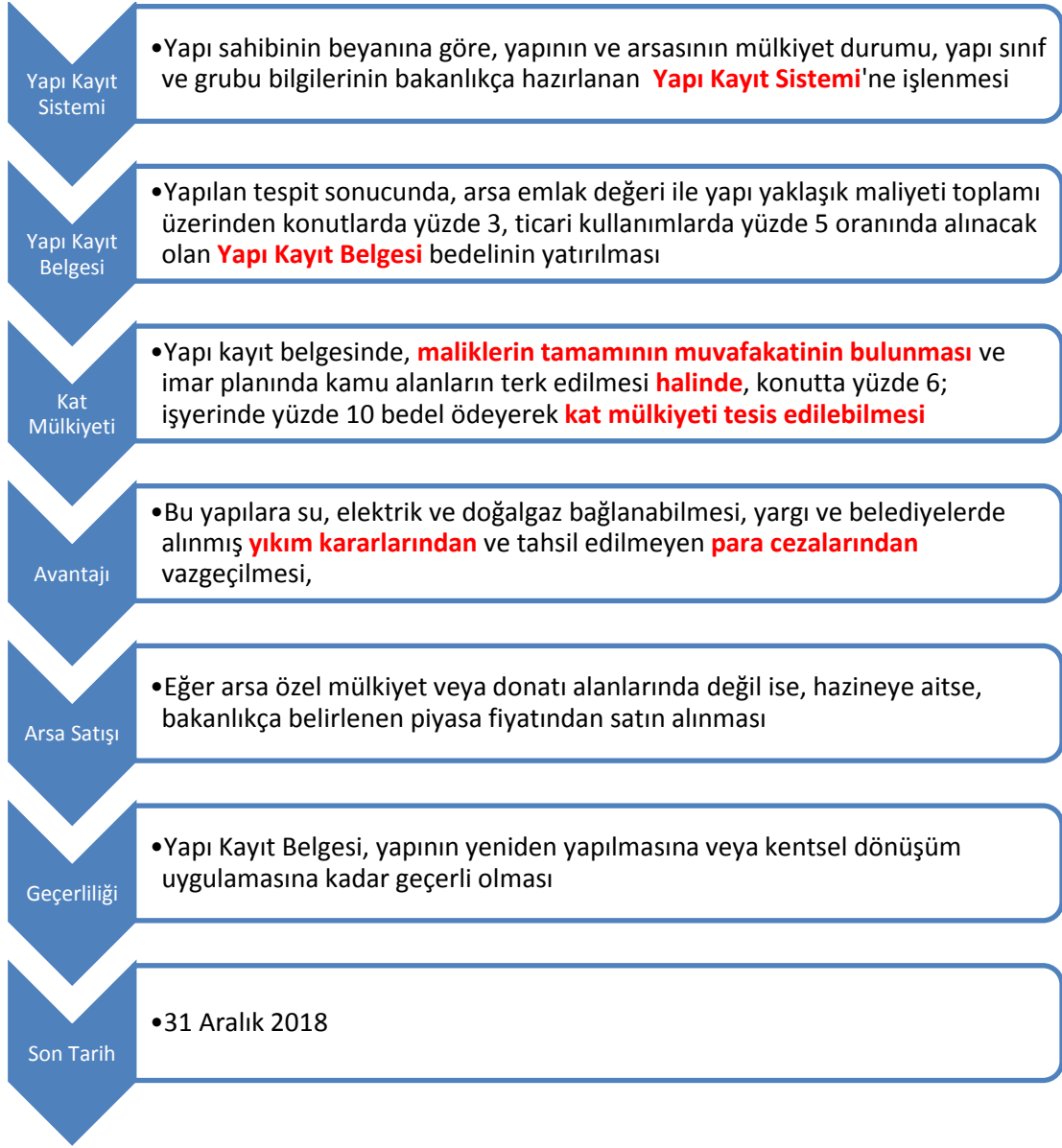
Ülkemizde arsa tapulu veya kat irtifaklı olup, inşaa aşamasında ya da sonrasında yapı tatil tutanağı düzenlenmiş olan, buna göre de 3194 sayılı İmar Kanununun 32. Maddesine yıkım cezası ve 42. Maddesine göre para cezası kararı bulunan birçok yapı bulunmaktadır. Eskiden beri devam eden ve uygulamada belediye encümeni tarafından yıkım kararı verilen birçok yapı yıkılmamaktadır.

Aynı zamanda yapı ruhsatına olan aykırılıkları nedeni ile iskân verilemeyen yapılarda da elektrik ve su gibi altyapı hizmetlerindeki aboneliklerde birçok problem yaşanmaktadır. Bu türdeki yapılarda şantiye elektriği ve şantiye suyu kullanılmaktadır. İmar Barışı ile bu problemlerin de önüne geçilmesi hedeflenmiştir.

İmar Barışından iskân alamadığı için kat mülkiyeti veya kat irtifakına geçemeyenler de yararlanabilecektir. Yani yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi alamamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılara da Yapı Kayıt Belgesi verilebilecek. Bu durumda **maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması** ve imar planında umumî hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edilmesi halinde, yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins

değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilecek. Bu durumda konutta yüzde 6; işyeriyse yüzde 10 bedel ödeyerek tapu alınabilecek.

## 2.2. İmar Barış Aşamaları



Şekil 1. İmar Barışı Aşamaları

## 2.3. İmar Barış Uygulamaları

Yıkım ya da para cezası bulunan yapılar, Yapı kayıt belgesi için başvuruda bulunulmaz ise, bu yapılar için imarsızlık, imar kirliliği için yıkım kanunu gibi yürürlükteki yaptırımlar devam edecek. Elektrik, su kaçak olacak. İmar ve iskânsızlığın tüm olumsuzluklarıyla karşı karşıya kalacak. Ayrıca belirtilen yapılarda kentsel dönüşüm yapılması halinde de Yapı Kayıt Belgesi aranacak. Yapının depreme dayanıklılığı, malikin sorumluluğunda bulunacak.

Kanun metni ilk cümlesinde “Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması” hedeflendiği belirtilmiştir.

Bu tanım ile çok geniş bir tanımlama olup, ruhsatsız yapı dediğimiz genellikle arsa tapulu gecekondular ve kaçak yapıları, ruhsat ve eklerine aykırı yapılar ise kat irtifaklı veya kat mülkiyetli yapıları ifade etmektedir.

Yapı Kayıt Belgesi verilmesi aşamasında ise bu yapıların yaş ve mevcut yapı statüsü incelemesi yapılmayacak, doğrudan beyana bağlı olarak bu barış kapsamına alınacaktır. Bu ifade mevcut yapı stokunun afet risklerine hazırlığı değil göz ardı edilmesi şeklinde de değerlendirilebilir.

Bu aşamada farklı bir alternatif olarak, belediyelerde yıkım kararı olan, kaçak katı bulunan yapılar için riskli yapı tespit tutanağı zorunluluğu getirilebilir ve bu yapılardan sağlıklı olanlar imar barışı kapsamında değerlendirilebilirdi. Eğer bu yapılardan riskli yapı tespit tutanağını geçemeyenler varsa, bunlara da kentsel dönüşüm için ek zorunluluklar getirilebilir, dönüşüm için süreler verilebilirdi.

Gene kanunda “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” maddesi yer almaktadır.

Bu durumda bulunan yapılara baktığımızda ise, öncelikli olarak kat irtifakı kurulmuş olan lakin ruhsat ve eklerine aykırı olarak değişiklik yapılan yapılar anlaşılmaktadır. Kat irtifakı tanım olarak, bir arsa üzerinde yapılmakta veya ilerde yapılacak olan bir veya birden çok yapının bağımsız bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, o arsanın maliki veya paydaşları tarafından arsa payına bağlı olarak kurulan irtifak hakkına denmektedir.

Kat irtifaklı yapılar, belediyeden yapı kullanma izin belgesi yani iskân alamadığı için kat mülkiyetine geçememektedir. Belediye iskân vermek için yapının inşaa aşamasında herhangi bir probleminin olup olmadığına, yapı denetim firmasından iş bitirme alınıp alınmadığına, çalıştırılan işçiler için SGK primlerinin ödenmesine kadar birçok kritere dikkat etmektedir. Mevcut düzenleme kat maliklerinin muvafakat vermesi durumunda iskân yani yapı kullanma izin belgesi şartının aranmayacağını göstermektedir.

Bu durumda yapı kayıt belgesi için konutta yüzde altı; ticari kullanımda yüzde on bir bedel alınacağı düzenlenmiştir.

Burada uygulamada bir belirsizlik dikkat çekmektedir. Arsa tapulu olup, yüzde üç ödeyerek yapı kayıt belgesi ödenen yapıda, kat maliklerinin muvafakatinin olması durumunda tekrar yüzde altı mı yoksa sadece aradaki fark olan yüzde üçün mü talep edileceği ne değildir.

Yapılarda iskân belgesinin aranmayacak olması, gayrimenkul pazarlaması tarafından danışmanları, yatırımcıları ve gayrimenkul değerlendirme uzmanları açısından ciddi bir probleme neden olacaktır. Geçmişte kat mülkiyetli yapılar, piyasa oyuncuları tarafından yapı kullanma izin belgesi yani iskân belgesine sahip oldukları için doğru ve sağlam yapılar olarak düşünülüyordu. Bu barış düzenlemesi sonrasında bu farkın ayırt edilmesinde belirsizlikler de yaşanacaktır.

Yapı kullanma izin belgesi, yapının ruhsat eki projelerine uygun olarak tamamlandığını gösteren, yapının kullanımına izin veren onaylı belgeyi ifade etmektedir.

Barış kapsamında imar mevzuatına aykırı birçok yapı af edilmektedir. İpotek finansmanı sisteminde bankalar tarafından teminat olarak alınacak olan taşınmazlarda, af kapsamında kat mülkiyetine geçenler dahil edilip edilmeyeceği de tartışmaya açıktır. Bazı değerlendirme firmaları kolonların yönünün değiştirilmesini bile krediye bir aykırılık olarak görmektedir. Hatta bazı uygulamalarda, yapı ruhsat süresi bittiği için kat irtifaklı olup, projeye göre herhangi bir aykırılığı olmayan yapılara bile kredi vermemektedir.

İmar barışı kapsamında yer alabilecek yapı türleri içinde, tapuda çatı arası piyesli olarak gözüken lakin mevcut uygulamada yerinde dubleks olarak kullanılan taşınmazlar bulunmaktadır. Bu tür taşınmazlarda, imar barışı kapsamında, çatı katında bölümdaki yer alan bu fazla alan, taşınmaz maliki tarafından beyanname formu ile ilgili kuruma bildirilecek. Bu formda yapı sınıf ve grubu gibi bilgiler ve kaçak olan alan bilgileri yer alacak. Bu aşamada herhangi bir mühendislik bürosundan hizmet almasına gerek duyulmayacak. Formun doldurulması yeterli olacak. Formda taşınmaza ilişkin adres, ada, parsel gibi bilgilerin yazılması istenecek. İmara aykırılık nedir diye bölüm olacak. Buradaki imara aykırı durum için kişinin beyanı doğru kabul edilecek. Örneğin çatı katı 50m2 genişletme olarak yazılacak ve hatta ekine durumun fotoğrafı eklenecek.

Yanlış beyan olursa, herhangi bir itilaf olduğunda resmi mercilere müracaat ettiğinde bu durum kişinin karşısına çıkacak. Bu nedenle beyannamemi doğruyu verilmesi de gerekiyor. Söylenmesi şart. Sonra bu beyana göre hesaplanan tutarın ödemesi istenecek ve bakanlık tarafından yapı kayıt belgesi verilecek.

Mevcutta arsa tapulu olup üç kat imarlı yerde dört kat yapılan yapıların durumuna baktığımızda, bu binada yıkıp yeniden yapmak istediğinde belediye'deki imar mevzuatına göre hareket edilebilecek.

Bu noktada bir başka belirsizlik ise, binanın ortak alanında yaşanan tecavüzlerin durumudur. Bu durumda yapı kayıt belgesi alınması durumu, diğer kat maliklerin muvafakatına bağlı olup olmayacağı konusudur.

Uygulamada yapılacak düzenlemenin, dolduracak beyanname formu ile beyan edilmesi ve ortak alan değilse (sığınak gibi) kaçak olan alan yerlerin bedellerinin önemesi şeklinde olmasıdır. Kaçak bölüm için kişinin beyanı doğru kabul edileceği belirtilmektedir. Kat mülkiyetine geçirilmesi istenir ise o zaman tüm kat maliklerinin muvafakatına ihtiyaç duyacaktır. Yoksa sadece o bölüme ilişkin kaçak kısım için bedel ödenmiş olacaktır.

Ödenecek bedeller açısından da arsa tapulu yerlerde, arsa emlak değeri ile yapı yaklaşık maliyeti toplamı üzerinden konutlarda yüzde 3, ticari kullanımlarda yüzde 5 oranında alınacak olan Yapı Kayıt Belgesi ödenmesi talep edilecektir. Kat mülkiyeti tesis edileceği zaman ise, maliklerin tamamının muvafakatının bulunması şartı ile konutta yüzde 6; işyerinde yüzde 10 bedel ödenmesi talep edilecektir.

Bu durumda ödenecek bedel ise gerçek piyasa değeri olmayacaktır. Kanuna göre belirlenecek değer, Emlak Vergisi Kanununa göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenen yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden hesaplanacaktır. Bu tutarda emlak vergisi değeri üzerinden belirlenecek olması ve taksitlendirme imkânları getirilmesi uygulamanın genele yayılmasını kolaylaştıracaktır.

#### **2.4. İmar Barışındaki Fırsatlar, Riskler ve Belirsizlikler**

İmar Barışı yeni bir uygulama olacağından makalemizde oluşturabileceği fırsatlara, risklere ve belirsizliklere değinilecektir. 7143 Sayılı Kanununun 16. Maddesi olan İmar Barışının analizi aşağıdaki şekilde özetlenmiştir.

##### **İmar Barışının Sunabileceği Fırsatlar;**

- Yapı Kayıt Belgesi alınan arsasında problem olmayan tüm yapıların, maliklerinin tümünün muvafakatı ile doğrudan kat mülkiyetine geçilebilecek olması,
- Arsa tapulu taşınmazların da barış kapsamında yasal hale gelecek olması,
- Her iki türdeki yapılar için verilmiş olan yıkım ve para cezalarının iptal edilmesi,
- Şantiye elektriği ve suyu kullanan yapılarda ayrı su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilmesi,
- Daha önce yasal olmayan alanları nedeniyle ve yıkım kararı bulunan yapıların krediye uygun hala gelmesi,
- Barış ile vatandaşın yapısını devlete ve belediyeye karşı tanıtabilecek olması ve belediye dosyalarındaki risklerin sona erecek olması,
- Devletin emlak vergi gelirlerinin artacak olması,
- Kat mülkiyetli yapıların tapu işlemlerinde DASK zorunluluğu nedeni ile sigortalılık oranının artabileceği olması.

##### **İmar Barışının Gayrimenkul Piyasası İçin Oluşturduğu Riskler;**

- Eski yapılarda riskli yapı tespit raporunun zorunlu olmaması,
- Yapı Kayıt Belgesinin, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli olması,
- Yapının doğrudan kat mülkiyetine geçmesinin, tüketici açısından binanın depreme dayanıklılığı konusunda belirsizlik oluşturması,
- Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapıların af kapsamında değerlendirilmemesi,
- Yapıların deprem sonucu görebilecekleri hasarlarda, yapı denetim firması ve belediyelerin sorumluluğu
- Kurallara uygun olarak iskân alarak binasını yasalara uygun olarak yapan geliştirici ve maliklerin, devlete karşı güvensizlik duyması.

**İmar Barışındaki Belirsizlikler;**

- Barış kapsamında olan yapıların teminat durumu,
- Yapı kayıt belgesi almanın imar planı dışına çıkma hakkı vermeyecek olmasının, yapının kentsel dönüşüm kapsamında yenilenmesi durumunda, arsa payı dışında, mevcut  $m^2$ 'sinin sonraki uygulamalarda nasıl bir etki edeceği,
- Af kapsamındaki maddelerin, mevcut planlı alanlar tip yönetmeliğine göre çelişki gösterecek olan unsuları,
- Ortak alanlara yapılan tecavüzlerin, yapı kayıt belgesi işlemlerinde ne şekilde dikkate alınacağı,
- Değerleme firmaları tarafından yapılacak incelemelerde bu durumun nasıl değerlendirilmesi gerektiği,
- Doğrudan kat mülkiyetine geçiş yapılacağı durumda, tapu müdürlüğü tarafından hangi belgelerin talep edileceği. Taşınmazlara verilecek bağımsız bölüm numaralarının, kat irtifak listelerinin, yönetim planının nasıl sunulacağı,
- Arsa tapulu taşınmaz yapı kayıt belgesi alması durumunda belirlenen bedenin yüzde üçünü bedel olarak ödenecek. Bu yapı kat maliklerinin muvafakat vermesi durumunda, yüzde altının tekrar mı, yoksa sadece yüzde üç bir bedelin mi ödeneceği,
- Bu kanundan sonra benzer problemler içeren yapıları yapanlar hakkında uygulanacak yaptırımların belirli olmaması.

**3. SONUÇ VE ÖNERİLER**

Taşınmaz alırken güvenilen en önemli belge hiç şüphesiz ki tapu senedir. Tapu senedi, arazinin belirli bir parçasının veya üzerine inşa edilmiş bağımsız bölümün malikini gösteren, tapu sicil müdürlüğünce verilmiş, aksi kanıtlanıncaya kadar geçerli resmi bir belgedir (Gürsel, 2017).

Öneri olarak, belediyelerde yıkım kararı olan, kaçak katı bulunan yapılar için riskli yapı tespit tutanağı zorunluluğu getirilebilir ve bu yapılardan sağlıklı olanlar imar barışı kapsamında değerlendirilebilirdi. Eğer bu yapılardan riskli yapı tespit tutanağını geçemeyenler varsa, bunlara da kentsel dönüşüm için ek zorunluluklar getirilebilir, dönüşüm için süreler verilebilirdi.

Yapılarda iskân belgesinin aranmayacak olması, gayrimenkul pazarlaması tarafından danışmanları, yatırımcıları ve gayrimenkul değerlendirme uzmanları açısından ciddi bir probleme neden olacaktır. Geçmişte kat mülkiyetli yapılar, piyasa oyuncuları tarafından yapı kullanma izin belgesi yani iskân belgesine sahip oldukları için doğru ve sağlam yapılar olarak düşünülüyordu. Bu barış düzenlemesi sonrasında bu farkın ayırt edilmesinde belirsizlikler de yaşanacaktır.

Barış kapsamında imar mevzuatına aykırı birçok yapı af edilmektedir. İpotek finansmanı sisteminde bankalar tarafından teminat olarak alınacak olan taşınmazlarda, af kapsamında kat mülkiyetine geçenler dâhil edilip edilmeyeceği de tartışmaya açıktır.

İmar barışında yapının depreme dayanıklılığının malikin sorumluluğunda bırakılması sürecin kontrol edilemez bir şekilde kentsel dönüşümü geciktirmeye ya da ihtiyaç duyulmamasına neden olacaktır. En riskli grup olan, çok katlı fakat az imarı olan yapılarda önemli bir riski oluşturmaya devam edecektir.

**KAYNAKLAR**

BÜMKO, (2018). Merkezi Yönetim Bütçe Kanunu Tasarısı ve Bağlı Cetveller. En son erişim tarihi: 11 Ocak 2018, <https://www.bumko.gov.tr/Eklenti/10848,2018yilimybkannutasarisispdf.pdf?0>

CK Boğaziçi Elektrik, (2018). 2017 yılında 610 bin kez taşındık. Gayrimenkulün Enerjisi Raporu, En son erişim tarihi: 8 Şubat 2018, <https://www.ckbogazici.com.tr/tr/basin-bultenleri/2017-yilinda-610-bin-kez-tasindik-412>

Gürsel Ö. D. (2017). Gayrimenkul yatırım rehberi. Ankara, Dorlion.

Gündoğmuş, Y. (2018). Yabancıların Türkiye'deki Taşınmaz Yatırımı. En son erişim tarihi: 6 Mart 2018, <https://www.aa.com.tr/tr/turkiye/yabancilarin-turkiyedeki-tasinmaz-yatirimi-ikiye-katlandi/1080852>

TKGM, (2008). İllerin tapu işlem bilgileri. En son erişim tarihi 6 Mart 2018, Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı, Yönetim Bilgi Sistemi, <http://uygulamalar.tkgm.gov.tr/ybs/ybs/Tabuistatistik/iller/Tabuistatistik.htm>

TUİK, (2018). İlk satış ve ikinci el satış ayrıntısında illere ve yıllara göre konut satış sayıları. Konut Satış Sayıları, En son erişim tarihi 15 Mart 2018, [http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt\\_id=1056](http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1056)

TUİK, (2018). Yabancılara yapılan konut satış sayıları. Konut Satış İstatistikleri, En son erişim tarihi: 7 Mart 2018, [http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt\\_id=1056](http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1056)