

YAPI KAYIT BELGELİ YAPILARA VERİLEN GÜÇLENDİRME İZNİ

*STRENGTHENING PERMIT GRANTED FOR THE STRUCTURES
WITH BUILDING REGISTRATION CERTIFICATE*

Hakemli Makale

Mine KASAPOĞLU TURHAN*

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ	781
I. YAPI KAYIT BELGESİ KAVRAMI VE HUKUKİ NİTELİĞİ.....	782
II. GÜÇLENDİRME KAVRAMI	789
III. GÜÇLENDİRME KAPSAMINDA OLAN YAPILAR	792
IV. GÜÇLENDİRME İZİNİNİN KAPSAMI VE KOŞULLARI	803
V. GÜÇLENDİRME İZİNİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ	807
VI. GÜÇLENDİRME İZİNİNİN İPTALİ	810
SONUÇ	818
KAYNAKÇA	821

DOI: 10.32957/hacettepehdf.987043

Makalenin Geliş Tarihi: 25.08.2021

Makalenin Kabul Tarihi: 08.11.2021

* Dr.Öğr.Üyesi. İzmir Ekonomi Üniversitesi Hukuk Fakültesi İdare Hukuku Anabilim Dalı. E-posta: mine.turhan@ieu.edu.tr

ORCID: 0000-0002-7469-3458

Bu makale Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Araştırma ve Yayın Etiği İlkelerine uygun olarak hazırlanmıştır.

ÖZ

Deprem kuşağında yer alan Türkiye, geçmişte meydana gelen büyük depremler nedeniyle çok acı tecrübeler yaşamıştır. Deprem doğal bir afet olarak kaçınılmaz olmakla birlikte, depremle mücadele için gerekli adımların atılması durumunda, can ve mal kayıplarının önüne geçmek mümkün olabilir. Yapıların güçlendirilmesi de depreme karşı alınması gereken tedbirlerdendir. Önemli olan güçlendirmenin depremden sonra değil, depremden önce yapılmasıdır. Bu nedenle, idarenin kolluk yetkilerini kullanarak gerekli denetimleri zamanında yapması gerekir. 14.02.2020 tarihli ve 7221 sayılı Kanun'la İmar Kanunu'na eklenen geçici 21. madde ile yapı kayıt belgesi verilen yapıların güçlendirilmesine imkân tanınmıştır. Bu düzenlemeye göre, yapı kayıt belgesi verilen yapılarda, ilave inşaat alanı yaratmamak koşuluyla, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre güçlendirme izni alınarak güçlendirme yapılabileceği düzenlenmektedir. Yapı kayıt belgesi ile afet risklerine hazırlık kapsamında, 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış olan ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amaçlanmıştır. Yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli olan yapı kayıt belgesi, yapı sahibinin beyanı esas alınarak verilmiş ve belge verilmeden önce yapının mevcut durumuna ilişkin olarak hiçbir denetim yapılmamıştır. Üstelik bu yapılarla ilgili olarak İmar Kanunu uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilmiş ve geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanması suretiyle, bu yapıların kullanımına da izin verilmiştir. Bu yüzden, bu yapılarda yapı güvenliğinin sağlanması oldukça önemlidir. Geçici bir çözüm olsa da güçlendirme ile bu yapıların depreme dayanıklı hale getirilmesi ve böylece can ve mal kayıpları yaşanmasının önüne geçilmesi mümkün olabilir. Bu çalışmada, yapı kayıt belgesi kavramı ve hukuki niteliği, güçlendirme kavramı, güçlendirme kapsamında olan yapılar, güçlendirme izninin kapsamı ve koşulları, güçlendirme izninin hukuki niteliği, güçlendirme izninin iptali konuları idare hukuku boyutuyla ele alınacaktır.

Anahtar Kelimeler: Güçlendirme izni, deprem, yapı kayıt belgesi, imar barışı, yapı güçlendirme, kentsel dönüşüm, yapı ruhsatı, yapı kullanma izni

ABSTRACT

Turkey, which is located in the earthquake belt, has experienced very painful experiences due to the big earthquakes that took place in the past. Although an earthquake is inevitable as a natural disaster, it may be possible to prevent loss of life and property if necessary steps are taken to combat the earthquake. Strengthening (retrofitting) the structures is one of the measures to be taken against earthquakes. The important thing is that the strengthening should be done before the earthquake, not after the earthquake. Therefore, the administration should make the necessary inspections in a timely manner by using the law enforcement authorities. With the temporary article 21 added to the Zoning Law with the Law No. 7221 dated 14.02.2020, it is possible to strengthen the structures which have building registration certificate. In the Zoning Law, it is regulated that

strengthening can be done by obtaining a strengthening permit according to the Condominium Law, provided that no additional construction area is created in the buildings for which the building registration certificate is given. It is aimed to register the buildings, built before 31.12.2017, unlicensed or contrary to the license and its annexes and to ensure zoning peace. It was given on the basis of the owner's declaration and no inspection was made regarding the current condition of the building. Moreover, the demolition decisions taken in accordance with the Zoning Law were canceled and the use of these buildings was allowed. Therefore, it is very important to ensure building safety. Strengthening may prevent loss of life and property. In this study, the concept and legal nature of the building registration certificate, the concept of strengthening, the buildings within the scope of strengthening, the scope, conditions, the legal nature, the annulment of the strengthening permit will be discussed in terms of administrative law.

Keywords: Strengthening permit, earthquake, building registration certificate, zoning peace, structural strengthening, urban transformation, building license, certificate of occupancy

GİRİŞ

Türkiye deprem kuşağında yer alan bir ülkedir. Geçmişte meydana gelmiş olan büyük depremler nedeniyle, ağır can ve mal kayıpları yaşanmıştır. Depremin yaralarını sarmak uzun yıllar almış ve her deprem sonrası oluşan maddi ve manevi zararların karşılanması devleti ağır bir mali yükün altına sokmuştur. Yaşadığımız coğrafyada deprem kaçınılmaz olduğuna göre, geçmişte yaşanan depremlerden bazı dersler çıkarmak ve bu acıların tekrar yaşanmaması için gerekli tedbirleri almak bir zorunluluktur. Son olarak, 30.10.2020 tarihinde İzmir’de meydana gelen depremde can kayıpları yaşanmış, bazı yapılar yıkılmış, bazı yapılarda çok ağır hasarlar oluşmuş ve yapı güvenliği konusu yeniden gündeme gelmiştir. Depreme hazırlıklı olabilmek için idarenin gerekli özeni göstermesi ve bu konudaki pozitif yükümlülüklerini yerine getirmesi gerekir. Yapıların depreme karşı dayanıklı olması için idare, kolluk yetkisi kapsamında gerekli düzenlemeleri ve denetimleri yapmalı, tedbirleri almalıdır. Özellikle yapı kayıt belgeli yapılar bakımından yapı

güvenliğinin sağlanması oldukça önemlidir. Yapı kayıt belgesi ile afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amaçlanmıştır. Bu amaçla kayıt altına alınan ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların güçlendirme yapılarak depreme dayanıklı hale getirilmesi can ve mal kayıpları yaşanmasının önüne geçebilir. Nitekim 7221 Sayılı Kanun’la¹ İmar Kanunu’na eklenen geçici 21.maddede, yapı kayıt belgesi alan yapılarda, ilave inşaat alanı yaratmamak koşuluyla, Kat Mülkiyeti Kanunu’na göre güçlendirme izni alınarak güçlendirme yapılabileceği düzenlenmektedir. Bu çalışmada, yapı kayıt belgesi kavramı ve hukuki niteliği, güçlendirme kavramı, güçlendirme kapsamında olan yapılar, güçlendirme izninin kapsamı ve koşulları, güçlendirme izninin hukuki niteliği, güçlendirme izninin iptali konuları idare hukuku boyutuyla ele alınacaktır.

I. YAPI KAYIT BELGESİ KAVRAMI ve HUKUKİ NİTELİĞİ

Yapı kayıt belgesi kavramı, 2018 yılında, 3194 sayılı İmar Kanunu’na eklenen geçici 16.madde ile hukukumuzda girmiştir. Kanun’a göre bu belge ile ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amaçlanmıştır. Geçici 16.maddenin gerekçesinde, kayıt altına alma amacının yanı sıra kentsel dönüşüm projelerine finans sağlanması da amaçlandığı belirtilmektedir². Geçici 16.madde ile düzenlenen yapı kayıt belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Diğer bir deyişle yapı kayıt belgesi geçici bir belgedir ve

¹ 7221 Sayılı Coğrafî Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, R.G. 20.2.2020, 31045.

² <https://www2.tbmm.gov.tr/d26/1/1-0944.pdf> (erişim tarihi 25.06.2021); “46. İlişkili olduğu imar barışı düzenlemesinin gerekçesi de dikkate alındığında kurullarla afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız, ruhsat ve eklerine aykırı veya imar mevzuatına aykırı yapıların kayıt altına alınması ile dönüşüm projelerine finans sağlanarak dönüşümün daha hızlı ve etkin yapılması, yapı kayıt belgesinden elde edilecek gelirin genel bütçeye gelir kaydedilmesi, bu gelirin de şehirlerin yeniden inşası ve imarında kullanılmasının amaçlandığı anlaşılmaktadır” Anayasa Mahkemesi, E.2019/21, K.2020/51, 24.09.2020, R.G. 15.12.2020, 31335.

yapının kullanım amacına yönelik olup, geçerli olduğu süre boyunca, yapı sahibine kullanım hakkı verir³. Ayrıca, yapı kayıt belgesi alan yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir. Belgenin bir diğer hukuki etkisi ise, yapı kayıt belgesi verilen yapılarla ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezalarının iptal edilmesidir.

Yapı kayıt belgesi, e-Devlet üzerinden yapılan başvuru üzerine verilen elektronik bir belgedir⁴. Bu belge, 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar için, yapı sahibinin beyanı esas alınarak verilmiştir⁵. Yapı kayıt belgesi, her ne kadar İmar Kanunu'nda geçici bir belge olarak düzenlense de, başvuru sahibi bakımından önemli hukuki sonuçlar doğuran icrai nitelikte bir idari işlemdir. Belge ile birlikte başvuruya konu yapı, ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olduğu halde, “yapı kayıt belgeli yapı” statüsüne geçerek, yapıya ilişkin tahsil edilemeyen idari para cezasının ve yıkım kararının iptali sebebiyle belli bir süre dokunulmazlık elde etmektedir; bu nedenle yapı kayıt belgesi koşul işlem niteliğindedir⁶. Ayrıca, yapı kayıt belgesi geçici niteliğinden dolayı “geçici idari işlem” olarak da nitelendirilebilir. Geçici idari işlem, idare tarafından kanuni bir düzenlemeye dayanılarak, önceden belirlenmiş olan ya da belirlenebilir bir süre için tesis edilen idari işlem olarak tanımlanmaktadır⁷. Geçici idari işlem, geçerli olduğu süre boyunca,

³ ÖZKAYA ÖZLÜER, İlgin, “İmar Barışı Düzenlemesine Hukuki Bir Yaklaşım”, **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Yıl: 2018, Cilt: 9, Sayı: 2, (s. 313-340), s.330; ÇAKIR, Hüseyin Melih, “Yapı Kayıt Belgesi”, **İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Yıl: 2018, Cilt: 5, Sayı: 2, (s. 15-92), s.46.

⁴ ÇAKIR, **2018**, s.51.

⁵ İmar Kanunu Geçici m.16/1: “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”.

⁶ KALABALIK, Halil, **İmar Barışı**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2018, s.227-228.

⁷ AKYILMAZ, Bahtiyar, **İdari Usul İlkeleri Işığında İdari İşlemin Yapılış Usulü**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2000, s.60; YILMAZ, Dilşat, **İdari İşlemin İcrailik Özelliği**, 1.Bası, Astana Yayıncılık, Ankara, 2014, s.38; “Önceden belli olmak mutlaka gün, ay, yıl olarak sürenin belli olması anlamına gelmez. Bu süre, işlemin dayanağı olan olgunun devamı süresi de olabilir. Önemli olan ister tarih olarak belirtilsin, ister belli bir hukuki

ilgililerin hukuki durumu üzerinde etki yaratır⁸. Bu nedenle geçici idari işlem de diğer idari işlemler gibi ilgili üzerinde hukuki sonuç doğuran icrai nitelikte bir işlemdir⁹.

3194 sayılı İmar Kanunu'nda, belgeyi vermekle yetkili makam açık olarak ifade edilmemekle birlikte, yapı kayıt belgesi alınabilmesi için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara başvurulması gerektiği, ayrıca başvuruya konu yapının Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine¹⁰ kaydedileceği düzenlenmektedir. Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği'nin 4.maddesine göre, yapı maliklerinden herhangi birisi veya vekili tarafından, e-Devlet üzerinden Yapı Kayıt Sistemindeki yapı kayıt belgesi formunun doldurulması veya kurum ve kuruluşlara başvurulması suretiyle de başvuruda bulunulabilir. Ancak uygulamada Çevre ve Şehircilik Bakanlığı başka bir kurum ve kuruluşa bu konuda yetki vermemiştir. Yapı kayıt sistemi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından oluşturulduğuna göre, yapı kayıt belgesi de Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın işlemidir¹¹. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na verilen bu yetki imar mevzuatına uygun ve güvenli yapılaşmayı, dolayısıyla imar düzenini sağlamaya yönelik bir kolluk yetkisidir¹². Ancak öncesinde, belgenin verilmesi sürecinde, kolluk yetkisi

olgunun varlığına dayansın, işlemin geçerlik süresinin belli veya belirlenebilir olmasıdır. (Örneğin; bayram tatili süresince, Mart ayı boyunca, 2008 yılı içerisinde gibi.) AY, İrfan, "Geçici İdari İşlem Türü Olarak TSK'da Geçici Görevlendirme İşlemi ve Bu İşlemin Benzer Geçici İdari İşlemlerle Karşılaştırılması", **Askeri Yüksek İdare Mahkemesi Dergisi**, Yıl: 2008, Sayı:23, (s. 135-159), s.138.

⁸ YILMAZ, 2014, s.39.

⁹ Geçici işlemler tedbir amaçlı (örneğin görevden uzaklaştırma) olabileceği gibi, bir hakkın kullanılmasına yönelik de olabilir (Örneğin İmar Kanunu m 33/1'de düzenlenen geçici inşaat izni gibi). Bkz AKYILMAZ, 2000, s.60-61. Yapı kayıt belgesi de bazı hakların kullanılmasına yöneliktir. Nitekim, İmar Kanunu geçici 16.maddede de, yapı kayıt belgesinin yapının kullanım amacına yönelik olduğu belirtilmektedir.

¹⁰ Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği (R.G. 06.06.2018, 30443) m.3/ç: "*Yapı Kayıt Sistemi: Bakanlıkça 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi kapsamında imar mevzuatına aykırı yapıların kaydedilmesi için oluşturulan elektronik yazılım sistemini ifade eder.*"

¹¹ KALABALIK, 2018, s.229; ÇAKIR, 2018, s.49.

¹² ÖZKAYA ÖZLÜER, 2018, s.317-318.

kapsamında idare tarafından hiçbir denetim yapılmamaktadır¹³. Ayrıca burada dikkat çeken bir başka nokta ise, yapı kayıt belgesi düzenlenmesi sürecinde belediyelere hiçbir yetkinin verilmemiş olmasıdır¹⁴.

Yapı kayıt belgesinin şekil unsuruna ilişkin olarak İmar Kanunu'nda herhangi bir düzenleme yer almamaktadır. Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği'nde de Yapı Kayıt Sistemi tarafından oluşturulan yapı kayıt belgesinin talepte bulunan yapı sahibince e-Devlet üzerinden alınacağı belirtilmekle birlikte, belgenin şekline ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Uygulamada, e-Devlet üzerinden verilen yapı kayıt belgesinde, belgenin kapsamı, niteliği, yapının adresi, toplam yapı alanı ve arsa alanı belirtilmekte ve ayrıca belge numarası, başvuru numarası, düzenleme tarihi ve karekod (QR) yer almaktadır. Ancak başvuranın adı ve soyadı belgede belirtilmemektedir. Kanımızca, belgede başvuranın kimliğinin belirtilmesi gerekirdi. Böylece yapı sahibinin tespiti kolay olacağından, belgeye ilişkin olarak ileride doğabilecek olan hukuki uyuşmazlıkların çözümünde karışıklıkların önlenmesi mümkün olurdu. Ayrıca belgede yetkili makamın imzası ya da 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'nda düzenlenen elektronik imza da yer almamaktadır¹⁵. Oysa imza, işlemin varlığının bir koşuludur¹⁶. E-devlet üzerinde tesis edilen

¹³ ÇAKIR, 2018, s.38; ÖZKAYA ÖZLÜER, 2018, s.317.

¹⁴ “İmar barışı kapsamında düzenlenecek Yapı Kayıt Belgesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından verilmekte, belediyeler bu sürecin hiçbir aşamasına dâhil edilmemektedir. Oysa 5393 sayılı Belediye Kanununun 14 ve 15'inci maddeleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 7, 8, 21, 22, 31, 32 ve 42'nci maddelerine göre istisnalar hariç imar görev ve yetkisi (planlama, ruhsatlandırma ve denetim) belediyelere aittir. İmar görev ve yetkileri kapsamında yapılara ilişkin bilgi ve belgeler belediyelerin kayıtları arasında yer almaktadır. Bu durum göz ardı edilerek Yapı Kayıt Belgesi sürecine belediyelerin dâhil edilmemiş olması nedeniyle de yapının fiili durumu ile kayıtların uygunluğu sağlanamayacak ve hatalı işlem yapılması ihtimali ortaya çıkacaktır.” Bkz. GÜNGÖR, Hayrettin/MERCİMEK, Zeliha/TÜRKMEN, Cüneyt, **İmar Barışı ve Yapı Kayıt Belgesi** (Türkiye Barolar Birliği), http://www.tbb.gov.tr/storage/userfiles/rehber_ve_bilgi_notlari/imar_barisi.pdf, (erişim tarihi 24.06.2021).

¹⁵ ÇAKIR, 2018, s.51.

¹⁶ AKYILMAZ, 2000, s.196; ÇAKIR, 2018, s.51-52.

elektronik işlemlerde imza koşulunun aranmaması için, imzasız belgenin imzalı belgelerle aynı hüküm ve sonucu doğuracağına ilişkin bir kanuni düzenlemenin varlığının gerekli olduğu doktrinde ifade edilmektedir¹⁷.

3194 sayılı İmar Kanunu'nda yapı kayıt belgesinin sebep unsuru açıkça belirtilmemektedir. Ancak kanunda bir işlemin sebebinin belirtilmemiş olması, o işlemin sebepsiz olacağı anlamına gelmez. Kanunda sebep hiç belirtilmese bile, idarenin, o işlemde beklenen amacı gerçekleştirmeye elverişli ve kamu yararına yönelik bir sebebe dayanması gerekir¹⁸. Yapı kayıt belgesinin konu unsuru, ruhsatsız ya da ruhsat ve eklerine aykırı yapının geçici olarak dokunulmaz ve kullanılabilir olmasıdır. Amaç ise İmar Kanunu'nda afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması olarak ifade edilmektedir. Nihai amaç elbette ki kamu yararadır.

Yapı kayıt belgesine ilişkin olarak üzerinde önemle durulması gereken bir diğer husus ise, imar barışı olarak nitelendirilen sürecin bir imar affı olup olmadığıdır. İmar affı, hukuksal dayanağı olmayan, İmar Kanunu'na aykırı olarak inşa edilmiş yapıların kanunda belirtilen koşullarla, hukuka uygun kabul edilerek meşrulaştırılmasıdır¹⁹. İmar aflarıyla kaçak yapılaşmanın sebeplerinin irdelenmesi yerine sadece sonuçlarına müdahale edilmesi sorunu çözmemiş, hatta kaçak yapılaşmayı adeta teşvik eder hale gelmiştir; böylece her af sonrası mevzuata aykırı yapılaşma eğilimi daha da artarak, yeni af kanunlarının çıkarılmasına neden olmuştur²⁰.

¹⁷ ÇAKIR, 2018, s. 52.

¹⁸ GÜNDAY, Metin, **İdare Hukuku**, 10.Bası, İmaj Yayınevi, Ankara, 2011, s.156; GÖZLER, Kemal/KAPLAN, Gürsel, **İdare Hukuku Dersleri**, 20.Bası, Ekin Yayınevi, Bursa, 2018, s.320.

¹⁹ AYBAY, Aydın, "Orman Kadastro ve 2/B Sorunu", **Orman Kadastro ve 2/B Sorunu Sempozyumu / Bildiriler ve Panel (17-18 Eylül 2004)**, 1.Bası, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi, İstanbul, 2005, (s.50-54), s.53.

²⁰ ERDOĞAN, Murat/ÖMÜRGÖNÜLŞEN, Uğur, "Yeminli Özel Teknik Bürolar: Gecekondu Sorunu, İmar Affı ve Kamu Hizmetlerinin Özel Kişilere Gördürülmesi Açıklarından Bir Değerlendirme", **Hacettepe**

Kamuoyunda imar barışı olarak bilinen yapı kayıt belgesi verilmesi sürecinin bir imar affi niteliğinde olup olmadığı tartışmalıdır. Bu konuda iki görüş vardır: Birinci görüşe göre 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16.maddesinde düzenlenen imar barışı süreci, bir imar affi değildir. Bu görüşe göre af hukuka aykırılıkları tüm hukuki sonuçları ile ortadan kaldıran bir kavram olup, yapı kayıt belgesi ise yapı kullanma izninden farklı, kazanılmış hak yaratmayan bir belgedir ve yeniden yapılacak olan yapı mevcut ve geçerli imar planına uygun olarak yapılmalıdır²¹. 3194 Sayılı İmar Kanunu geçici madde 16/10'a göre "*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*". Dolayısıyla, yapının yenilenmesi durumunda, yenilenme tarihinde yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanacaktır.

Doktrinde imar barışının bir imar affi olduğu yönündeki görüş ağırlıktadır. KALABALIK'a göre yapı kayıt belgesi imar mevzuatına aykırı yapılara bir af getirmektedir; çünkü yapı yeniden yapılmaya veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçici olarak dokunulmaz kabul edilmekte ve yıkılamamaktadır²². Eğer söz konusu alanda kentsel dönüşüm uygulaması yapılmaz ve yapı sahibi de yapısını yeniden yapmazsa, belirsiz bir süre yapı dokunulmaz olmaya devam edecektir²³. ÖZKAYA ÖZLÜER'e göre, imar barışı, İmar Kanunu uyarınca daha önce alınmış olan yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezalarının iptal edilmesini sağladığı ve aynı zamanda yapı sahibine kullanım hakkı verdiği

Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, Yıl: 1989 Cilt: 7, Sayı: 1-2, (s.173-214), s.174; ERBAŞ, İkbal, "Kimileri İçin Bir Fırsat, Kent İçin İse Bir Tehdit: İmar Barışı", **Mimarlık Dergisi**, Yıl: 2018, Sayı: 403 (s.27-30), s.27; ÇAKIR, **2018**, s.16.

²¹ ABACIOĞLU, Muhittin, **İmar Barışı Af Niteliği Taşımıyor** (29.5.2018) <https://www.memurlar.net/haber/752088/imarda-baris-af-niteliği-tasimiyor.html> (erişim tarihi 19.08.2021); KALABALIK, **2018**, s.235; KASPAROĞLU, Muhammet/SURİ Leyla, "İmar Barışı", **İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi**, Yıl: 2019, Cilt: 2, Sayı: 1 (s. 47-60), s.57.

²² KALABALIK, **2018**, s.236.

²³ ibid 235.

için, bir af niteliindedir; ancak bu af önceki aflardan farklı olarak, istisnai ve geçici bir aftır²⁴. ÇAKIR'a göre ise yapı kayıt belgesi, imar mevzuatına aykırı yapıları hukuka uygun hale getirerek, yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezalarını hükümsüz hale getirdiğinden, yapı ruhsatı ve/veya yapı kullanma izni niteliği taşımakta olup, sui generis bir belge niteliğindedir²⁵. Biz de imar barışının bir imar affi olduğu yönündeki bu görüşlere katılmaktayız. Kanımızca, kamuoyunda imar barışı olarak bilinen yapı kayıt belgesi verilmesi süreci, önceki aflardan oldukça farklı ve geçici nitelikli bir af olup, idarenin ve yapı sahibinin üzerlerine düşen yükümlülükleri yerine getirmemesi durumunda ise kalıcı bir affa dönüşme potansiyeli taşımaktadır. Eğer yapı kısa süre içinde yeniden yapılır veya kentsel dönüşüm uygulaması başlatılırsa, yapı kayıt belgesi hükümsüz hale gelecek ve bu belge bir imar affi olmaktan çıkacaktır. Ancak İmar Kanunu'ndaki ilgili düzenlemede, belgenin alınmasından sonra, yapının imar mevzuatına uygun hale getirilmesine ilişkin kesin bir süre verilmediğinden, yapının yeniden yapılması veya kentsel dönüşüm uygulaması hiç gerçekleşmezse, söz konusu yapı önceki aflarda olduğu gibi hukuka uygun bir yapı olarak kabul edilmiş olacak ve hukuka uygun bir yapı gibi tüm haklardan yararlanacaktır. Burada idarenin rolü oldukça önemlidir. Eğer imar barışı süreci bir imar affi olarak öngörülmediyse, bu durumda idarenin vakit kaybetmeden, en kısa sürede yapı kayıt belgeli yapıları denetlemesi ve bu yapıların imar mevzuatına uygun hale getirilmesi için gerekli tedbirleri alması ve adımları atması gerekmektedir. Aksi takdirde, kapsamı oldukça geniş tutulmuş olan imar barışı sürecinde, imar mevzuatına aykırı binlerce yapı belirsiz bir süre hukuka uygun kabul edilerek dokunulmaz olacak ve birçok haktan yararlanmaya devam edecektir. Ancak, ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olan bu yapıların uzun yıllar bu şekilde kullanılması oldukça tehlikeli olup, gerçekleşebilecek herhangi bir şiddetli depremde büyük can ve mal kayıplarına neden olabilecektir. O nedenle bu süreçte, bu yapıların güçlendirilerek depreme dayanıklı hale getirilmesi, kişilerin can ve mal güvenliğinin korunması bakımından oldukça önemlidir.

²⁴ ÖZKAYA ÖZLÜER, 2018, s.334.

²⁵ ÇAKIR, 2018, s.46.

II. GÜÇLENDİRME KAVRAMI

Deprem kuşağında yer alan Türkiye, iki risk ile karşı karşıyadır: Birincisi deprem riski, ikincisi de yapılardan kaynaklanan riskler. Deprem riski kaçınılmaz olmakla birlikte, güçlü ve depreme dayanıklı yapılar inşa edilmesi ve mevcut riskli yapıların güçlendirilmesi mümkündür. Böylelikle risklerden biri ortadan kaldırılabilir. Güçlendirme kavramı, Türkiye’de özellikle büyük depremler sonrası gündeme gelmiş ve depreme karşı bir tedbir olarak düşünülmüştür²⁶.

Güçlendirme kavramı Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği’nde de açıklanmıştır²⁷. Yönetmelik’in 1.maddesine göre “Yönetmeliğin amacı; yeniden yapılacak, değiştirilecek, büyütülecek resmi ve özel tüm binaların ve bina türü yapıların tamamının veya bölümlerinin deprem etkisi altında tasarımı ve yapımı ile mevcut binaların deprem etkisi altındaki performanslarının değerlendirilmesi ve güçlendirilmesi için gerekli kuralları ve minimum koşulları belirlemektir”. Yönetmelik’in Deprem Etkisi Altında Binaların Tasarımı İçin Esaslar Eki’nin 15.9. maddesine göre “Binaların güçlendirilmesi, deprem hasarlarına neden olacak kusurlarının giderilmesi, deprem güvenliğini arttırmaya yönelik olarak yeni elemanlar eklenmesi, kütle azaltılması, mevcut elemanlarının deprem davranışlarının iyileştirilmesi, kuvvet aktarımında sürekliliğin sağlanması türündeki işlemleri içerir.” Bu düzenlemede güçlendirme türleri eleman güçlendirmesi ve sistem güçlendirmesi olarak ikiye ayrılmakta ve ayrı ayrı tanımlanmaktadır²⁸. Ayrıca güçlendirme yöntemleri olarak kolonların

²⁶ YILMAZ, Züleyha/ÇANKAYA, Fikret/KARAKAYA, Aykut, “Bina Maliyet Oranı ve Bina Güçlendirme Maliyetini Etkileyen Faktörler Arasındaki İlişki”, **Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, Yıl: 2018, Sayı: 51, (s. 151-174), s.154.

²⁷ R.G. 17.07.2019,30834.

²⁸ Eleman güçlendirmesi “binanın kolon, kiriş, perde, birleşim bölgesi gibi deprem yüklerini karşılayan elemanlarında dayanım ve şekil değiştirme kapasitelerinin artırılmasına yönelik olarak uygulanan işlemler” olarak tanımlanırken, sistem güçlendirmesi ise “binanın taşıyıcı sisteminin dayanım ve şekil değiştirme kapasitesinin artırılması ve iç kuvvetlerin dağılımında sürekliliğin sağlanması, binaya yeni elemanlar

sarılması, kolonların eğilme kapasitesinin artırılması, kirişlerin sarılması, bölme duvarlarının güçlendirilmesi, betonarme taşıyıcı sistemlerin yerinde dökme betonarme perdeler ile güçlendirilmesi, betonarme sisteme yeni çerçeveler eklenmesi, betonarme sisteminin kütesinin azaltılması sayılmaktadır (m.15.10.).

Doktrinde güçlendirme kavramı çeşitli şekillerde tanımlanmaktadır. Bir tanıma göre güçlendirme “*bir yapının veya yapı elemanlarının deprem yükleri karşısında kendilerinden beklenen performans seviyelerini sağlayabilmesi için yapılan iyileştirme müdahalelerini ifade etmektedir*”²⁹. Daha teknik bir tanıma göre ise güçlendirme “*Bir yapının yük taşıma kapasitesini, rijitliğini, sünekliğini ve stabilitesini veya bunlardan bazılarını önceki veya mevcut durumunun üzerine çıkarmak amacıyla yapılan değişikliklerdir*”³⁰. Başka bir tanıma göre ise güçlendirme “*bir binanın kolon, giriş, perde, birleşim bölgeleri gibi taşıyıcı sistem elemanlarının desteklenmesi*”dir³¹.

Doktrinde güçlendirme ile onarım kavramlarının birbirinden farklı kavramlar olduğunu ifade eden görüşler vardır. Onarım “*mevcut hasarlı bir yapı elemanının iyileştirilerek eski durumuna, projesinde öngörülmüş olan mukavemet değerine getirilmesi*” olarak ifade edilirken, güçlendirmenin onarımdan farkı, “*o bölge için beklenen büyüklükte bir depremin etkileri karşısında, yapının şartnamede öngörülen performans seviyesine*

eklenmesi, birleşim bölgelerinin güçlendirilmesi, deprem etkilerinin azaltılması işlemleri” olarak tanımlanmaktadır (m.15.9.3.1, m.15.9.3.2)

²⁹ İSTANBUL VALİLİĞİ, **Güçlendirme ve Yeniden Yapım Çalışmaları Rehber Kitabı** (2014), <https://www.guvenliyasam.org/wp-content/uploads/2016/02/GUCLENDIRME.pdf>, (erişim tarihi 24.06.2021); Benzer bir tanım için bkz. BAKHOUM, Mourad M. (Ed), **Case Studies of Rehabilitation, Repair, Retrofitting and Strengthening of Structures**, IABSE, Zurich, 2010, s.6.

³⁰ ÖZTÜRK, Murat/ SEZER, Rıfat/KÖKEN, Ali, **Yapıların Deprem Güvenliği, Güçlendirme İlkeleri ve 11 Katlı Bir Yapıda Güçlendirme Uygulaması**, <http://www.imo.org.tr/resimler/ekutuphane/pdf/11061.pdf>, (erişim tarihi 24.06.2021).

³¹ YILMAZ/ÇANKAYA/KARAKAYA, 2018, 154.

ulaşmasını sağlamak” olarak ifade edilmektedir³². Doktrindeki ifadelerden, g¼çlendirmenin sadece hasarlı yapılar için yapılan bir m¼dahale niteliğinde olmadığı, yapıyı depreme dayanıklı hale getirmek için yapıldığı anlaşılmaktadır. G¼çlendirmede asıl amaç, o bölge için öngör¼len en şiddetli depremde bile, yapıların can kaybına yol açmamasının sađlanmasıdır³³. G¼çlendirme faaliyetlerine örnek olarak, kolonların ve kirişlerin sarılması, kolonların eğilme kapasitelerinin arttırılması, dolgu duvarların g¼çlendirilmesi, pencere, kapı ve dolap boşluklarının kapatılması ile duvarın kesme kapasitesinin arttırılması, kirişlerin g¼çlendirilmesi vb. verilmektedir³⁴. Çevre ve şehircilik Bakanlığı tarafından çıkarılan 24.09.2020 tarihli ve 2020/24 sayılı G¼çlendirme İznine İlişkin Genelge'nin³⁵ 13.maddesinde “*yapının taşıyıcı kolon ve perdelerinin büyüt¼lmesi, yapının dış konturları dışına taşmadan yapılan ilave kolon ve perde imalatları*”, yapının dış konturları dışına taşmadan kolon ve perde büyüt¼lmesinin yapının g¼çlendirilmesi için yeterli olmadığı tespit edildiği durumlarda ise “*yapının taşıyıcı sistemine eklenecek olan asgari ölç¼lerdeki betonarme/çelik/kompozit taşıyıcı eleman ilaveleri*” g¼çlendirme örnekleri olarak ifade edilmiştir.

G¼çlendirme sadece yapı kayıt belgeli yapılar için değil, ruhsatlı yapılar için de mümkündür. Örneğin, ruhsatlı olup da depremden dolayı veya başka bir sebeple riskli hale gelmiş bir yapı için de g¼çlendirme söz konusu olabilir. İmar Kanunu'nun geçici 21.maddesine göre, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunun 13.maddesinin (b) fıkrasına göre, hasar görmüş olmakla birlikte ıslahının mümkün olduğu tespit edilmiş olan yapılar için de

³² İSTANBUL VALİLİĞİ, **G¼çlendirme ve Yeniden Yapım Çalışmaları Rehber Kitabı** (2014), <https://www.guvenliyasam.org/wp-content/uploads/2016/02/GUCLENDIRME.pdf>, (erişim tarihi 24.06.2021).

³³ İSTANBUL VALİLİĞİ, **G¼çlendirme ve Yeniden Yapım Çalışmaları Rehber Kitabı** (2014), <https://www.guvenliyasam.org/wp-content/uploads/2016/02/GUCLENDIRME.pdf>, (erişim tarihi 24.06.2021).

³⁴ YILMAZ/ÇANKAYA/KARAKAYA, **2018**, 154.

³⁵ [http://www.izmimod.org.tr/v2/uploads/files/2020-24%20genelge%20mhgm\(1\).pdf](http://www.izmimod.org.tr/v2/uploads/files/2020-24%20genelge%20mhgm(1).pdf), (erişim tarihi 24.06.2021).

güçlendirme izni alınabilmektedir. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da, riskli yapı "*Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı*" olarak tanımlanmaktadır. Riskli yapıların da güçlendirilerek deprem veya sel gibi bir doğal afete dayanıklı hale getirilmesi ve bu şekilde güvenli yapılar oluşturulması kişilerin can ve mal güvenliğinin korunması açısından oldukça önemlidir.

Ayrıca, yapı kayıt belgeli yapıların da 6306 Sayılı Kanun'a göre "riskli yapı" ilan edilmesi mümkündür. Çünkü 3194 sayılı İmar Kanunu geçici madde 16/5'de 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 edilebileceği ve İmar Kanunu geçici madde 16/6'da ise, beşinci fıkraya göre kat mülkiyetine geçilmiş olmasının 6306 sayılı Kanunun ek 1.maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmeyeceği belirtilmektedir. Dolayısıyla, yapı kayıt belgeli bir yapı da kentsel dönüşüm uygulamasına tabi tutularak, 6306 sayılı Kanun'a göre riskli yapı olarak ilan edilebilir ve kentsel dönüşüm kararına uygun olarak yıkılabilir³⁶.

III. GÜÇLENDİRME KAPSAMINDA OLAN YAPILAR

İmar Kanunu'nun geçici 21.maddesine göre, İmar Kanunu'nun geçici 16.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 Dolayısıyla Alınacak

³⁶ AYBEY ERDİDAL, Didem, **Riskli Alan-Riskli Yapı Tespiti ve Hukuku Sonuçları**, 1.Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara, 2020, s.37.

Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunun 13. maddesinin (b) fıkrasına³⁷ göre, hasar görmüş olmakla birlikte ıslahının mümkün olduğu tespit edilmiş olan yapılarda, güçlendirme izni alınarak güçlendirme yapılabilir. Dolayısıyla, geçici 21.maddeye göre güçlendirme, sadece yapı kayıt belgeli yapılar için değil, aynı zamanda ruhsatlı olup da deprem, yangın, su baskını, yer kayması, kaya düşmesi, çığ ve benzeri afetlerde hasar görmüş yapılar için de mümkündür.

Bu düzenleme ile yapı kayıt belgeli yapılar bakımından farklı bir durum ortaya çıkmıştır. Daha önce ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar için güçlendirme izni alınamazken, söz konusu düzenleme ile böyle yapılar için güçlendirme izni alınması mümkün olabilecektir. Diğer bir deyişle, yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi alınmamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılar ile ruhsat ve eklerine aykırı yapılara yapı kayıt belgesi ve dolayısıyla güçlendirme izni verilmesi mümkündür. Ancak bu yapılar için güçlendirme izni alınarak güçlendirme yapılması, yapıyı ruhsatlı veya ruhsat ve eklerine uygun bir yapı statüsüne sokmamaktadır. İmar Kanunu'nun geçici 21.maddesinin 3.fıkrası uyarınca, bu maddeye göre güçlendirme izni verilen yapıların herhangi bir sebeple yıkılmaları hâlinde, bu alanlarda yeniden yapılacak yapılar için yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerinin uygulanacağı ifade edilmektedir. Diğer taraftan, yapı kayıt belgesi alınmayan ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar için geçici 21.maddeye göre güçlendirme izni verilmesi de söz konusu değildir.

İmar Kanunu'nun güçlendirme iznini düzenleyen geçici 21.maddesi, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamındaki yapıları kapsam dışında

³⁷ 7269 Sayılı ve 15.5.1959 Tarihli Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun (R.G. 25.05.1959, 10213) m.13/b: *Hasar görmüş, fakat ıslahı mümkün olan binaların fen kurullarının göstereceği şartlara göre tamiri yapılınca kadar içine girilmesine ve oturulmasına izin verilemez. Bu binalar 1 yıl içinde tamir ettirilmediği ve itiraz da olmadığı takdirde yukarıdaki esaslar dahilinde yıktırılır.*

İtiraz halinde, bu itiraz yukarıdaki mahalli idare kurullarınca 5 gün içinde incelenir ve karara bağlanır. İtiraz sebepleri yerinde görüldüğü takdirde süre 6 ay daha uzatılır.”

bırakmıřtır³⁸. Geçici 21.madde bu yapılar hakkında uygulanmaz. Diğer bir deyişle, bu madde hükümlerine dayanılarak, 2863 sayılı Kanun kapsamındaki yapılar için güçlendirme izni alınamaz. Kültür ve tabiat varlıklarının güçlendirilmesi 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’na tabidir. Korunması gerekli kültür ve tabiat varlıkları kamu malı olarak kabul edilmektedir³⁹. Bu varlıklar, Anayasa ile koruma altına alınmıřtır⁴⁰. Buna ek olarak, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun 16.maddesine göre “*Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile bunların korunma alanlarında ruhsatsız olarak inşaat yapmak yasaktır. Buralarda ruhsatsız olarak yapılacak inşaatlar ile,*

³⁸ Nitekim, İmar Kanunu’nun “İstisnalar” başlıklı 4.maddesinin 1.fikrasında “2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, bu Kanunun ilgili maddelerine uyulmak kaydı ile 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu ve 3030 sayılı Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ile diğer özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Kanunun zel kanunlara aykırı olmayan hükümleri uygulanır.” hükmü yer almaktadır. Bu kanunlarda düzenlenen alanlarda öncelikle özel kanun hükümleri uygulanacaktır.

Anayasa Mahkemesi de bir kararında yapı kayıt belgeli yapılar hakkında özel kanun hükümlerinin uygulanmasına bir engel bulunmadığını ifade etmiştir: “7. Kural kapsamında düzenlenen yapı kayıt belgesi dava konusu yapının kullanımına imkân sağlamakla birlikte anılan yapının yukarıda yer verilen nitelikleri göz önünde bulundurulduğunda korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili işlem ve faaliyetleri düzenleyen 2863 sayılı Kanun ile kıyıları ve sahil Şeritlerini koruma amacıyla düzenlenmiş olan 3621 sayılı Kanun hükümlerinin bakılan davada uygulanmasının önünde bir engel bulunmamaktadır. Zira kuralda yapı kayıt belgesi verilen taşınmazlar yönünden ilgili özel kanun hükümlerinin uygulanamayacağına ilişkin açık bir hüküm bulunmamaktadır”. Anayasa Mahkemesi, E.2019/109, K.2019/91, 04.12.2019 (<https://www.anayasa.gov.tr/tr/kararlar-bilgi-bankasi/>).

³⁹ 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu m.5/1: “Devlete, kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlar ile özel hukuk hükümlerine tabi gerçek ve tüzelkişilerin mülkiyetinde bulunan taşınmazlarda varlığı bilinen veya ileride meydana çıkacak olan korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları Devlet malı niteliğindedir.”

⁴⁰ Anayasa’nın 63.maddesine göre “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.”

koruma amaçlı imar planlarında, plana; sitlerde, sit şartlarına aykırı olarak inşa edilen yapılar hakkında imar mevzuatına göre işlem yapılır.” İmar mevzuatına göre işlem yapılacağı belirtildiğinden, İmar Kanunu’nun 32. ve 42.maddeleri uygulanarak ruhsata veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar yıkılabilecek ve idari para cezası uygulanabilecektir⁴¹. Ayrıca 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun “İzinsiz müdahale ve kullanma yasağı” başlıklı 9.maddesine göre “Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararları çerçevesinde koruma bölge kurullarınca alınan kararlara aykırı olarak, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile sit alanlarında inşaî ve fizikî müdahalede bulunulamaz, bunlar yeniden kullanıma açılmaz veya kullanımları değiştirilemez. Esaslı onarım, inşaat, tesisat, sondaj, kısmen veya tamamen yıkma, yakma, kazı veya benzeri işler inşaî ve fizikî müdahale sayılır.” Bu düzenlemelere göre, tapu kütüğüne “korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır” kaydı konulmuş olan taşınmaz kültür varlıkları ile arkeolojik sit alanı ve doğal sit alanı olmaları nedeniyle üzerlerinde kesin yapılaşma yasağı getirilmiş taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları olan parseller üzerinde ruhsatsız olarak yapılan kaçak yapılaşmalar için yapı kayıt belgesi düzenlenmesi ve güçlendirme izni verilmesi hukuka aykırı olur⁴². Örneğın, 1. ve 2.derece arkeolojik sit

⁴¹ SANCAKDAR, Oğuz/ BAŞAR, Cemal/YAĞCI, Pınar, “Kültürel Mirasın Afetlerde Korunmasının Hukuki ve Güvenlik Boyutu”, (Ed. Zerrin Toprak Karaman/Oğuz Sancakdar), **Afetler ve Güvenlik Yönetimi**, Palme Yayınevi, Ankara, 2019, (s. 179-202), s.196-197.

⁴² Örneğın 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun 17.maddesinin (a) bendinde “*Bir alanın koruma bölge kurulunca sit olarak ilanı, bu alanda her ölçekteki plân uygulamasını durdurur. Sit alanının etkileşim-geçiş sahası varsa 1/25.000 ölçekli plân kararları ve notları alanın sit statüsü dikkate alınarak yeniden gözden geçirilerek ilgili idarelerce onaylanır.*” hükmüne yer verilmektedir. Yine aynı bentte “*Koruma bölge kurulunca sit alanı olarak ilan edilen yerlerde; bu kararın ilanından önce imar mevzuatına ve onanlı imar plânlarına uygun olarak alınmış yapı ruhsatı ve eklerine göre subasman seviyesi tamamlanmış yapıların inşasına devam edilebilir, ancak bu maddenin (c) bendi uyarınca yapılanma hakkı aktarımını re’sen uygulamaya da ilgili idareler yetkilidir. Subasman seviyesi tamamlanmamış yapıların yapı ruhsatları iptal edilir. Kesin yapılanma yasağı bulunan sit alanlarında bu madde hükümlerinden faydalanılamaz.*” hükmüne yer verilmek suretiyle, kesin yapı yasağı bulunan sit alanlarının nasıl korunacağı düzenlenmektedir. Söz konusu hükümden de anlaşılacağı üzere, kesin yapı yasağı getirilen sit alanlarında, kazanılmış hak iddiasında bulunmak

alanlarında kesin yapılaşma yasağı bulunmaktadır⁴³. 2.derece arkeolojik sit alanlarında yapılaşmaya izin verilmemekle birlikte, günümüzde kullanılmakta olan tescilsiz yapıların basit onarımlarının yürürlükteki ilke kararı doğrultusunda yapılabileceği kabul edilmektedir⁴⁴. Ancak bu alanlardaki tescilsiz yapılar için dahi güçlendirme izni verilmemelidir⁴⁵. Kısacası, kesin yapılaşma yasağı olan alanlarda inşa edilmiş tescilli/tescilsiz ve hatta yapı kayıt belgesi verilmiş olan bir yapı hakkında güçlendirme izni verilmemelidir⁴⁶. Diğer bir deyişle, tescilli eski eser niteliğinde olsun ya da olmasın bu

mümkün değildir. Ayrıca, yine aynı maddenin (b) bendinde koruma amaçlı imar plânlarıyla kesin yapılanma yasağı getirilen sit alanlarında bulunan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazların malikin başvurusu üzerine, belediye ve il özel idaresine ait taşınmazlarla takas edilebileceği de ifade edilmektedir.

⁴³ “1. ve 2. derece arkeolojik sit alanlarının ise, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanları olup, bu alanlarda 658 Sayılı ilke kararında belirtilen istisnalar dışında hiçbir yapılaşmaya izin verilemeyeceği; bir diğer deyişle, söz konusu alanlarda mutlak yapılaşma yasağının öngörüldüğü anlaşılmaktadır. ...” Danıştay 14.D., E.2017/859, 22.06.2017 (www.kazanci.com.tr).

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu’nun (2863 Sayılı Kanun Ek Madde 4/4’e göre, Koruma Yüksek Kuruluna yapılan atıflar Koruma Merkez Komisyonuna yapılmış sayılır.) 05.11.1999 tarihli ve 658 nolu Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları İlke Kararı’nda I. Derece Arkeolojik Sit “*Korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanları*” olarak tanımlanmış ve bu alanda, kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilmeyeceği belirtilmiştir. Aynı Karar’a göre, II. Derece Arkeolojik Sit ise “*Korunması gereken, ancak koruma ve kullanma koşulları koruma kurulları tarafından belirlenecek, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak sit alanlarıdır*”. Bu alanlarda da yeni yapılaşmaya izin verilmeyeceği ifade edilmektedir. <https://teftis.ktb.gov.tr/TR-263742/658-nolu-ilke-karari-arkeolojik-sitler-koruma-ve-kullan-.html>, (erişim tarihi 24.06.2021).

⁴⁴ Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu’nun 05.11.1999 tarihli ve 658 nolu Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları İlke Kararı, <https://teftis.ktb.gov.tr/TR-263742/658-nolu-ilke-karari-arkeolojik-sitler-koruma-ve-kullan-.html>, (erişim tarihi 24.06.2021).

⁴⁵ SANCAKDAR, Oğuz/YAĞCI, Pınar/TAŞYILDIZ, Şükür/ÇIRAK Ezgi, **Kültür ve Tabiat Varlıkları Hukuku**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021, s.366.

⁴⁶ Yargıtay da bir kararında “2863 Sayılı Kanun’un 9. maddesinde, Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararları çerçevesinde koruma bölge kurullarınca alınan kararlara aykırı olarak, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile sit alanlarında inşai ve fiziki müdahalede bulunulmayacağı”

alanlarda yapılan yapıların herhangi bir imar affından yararlanması mümkün olmayıp, bu yapılar üzerinde yapılmış kaçak uygulamaların yıkılması gerekir⁴⁷. Böyle bir yapıya ilişkin olarak yapı kayıt belgesi verilmiş olması da durumu değiştirmez ve bu yapılar için İmar Kanunu'nun geçici 21.maddesine göre güçlendirme izni verilemez ve inşai ve fiziki müdahale gerektirecek güçlendirme faaliyetleri gerçekleştirilemez. Kesin yapılaşma yasağı olan alanlar dışında ise, güçlendirme izni verilmesi 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na tabidir.

Diğer taraftan, İmar Kanunu geçici m.16/11'e göre “*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 Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda uygulanmaz.*” Düzenleme uyarınca, bu alanlardaki yapılar için yapı kayıt belgesi düzenlenemez. Yapı kayıt belgesi düzenlenemeyen bu yapılar

düzenlendiği, anılan düzenlemeye aykırı olarak, izin alınmaksızın inşai ve fiziki müdahalede bulunulmasının ise, aynı Kanununun 65. maddesiyle yaptırım altına alındığı, buna karşılık, 3194 Sayılı İmar Kanununa 11/05/2018 tarih ve 7143 Sayılı Kanun'un 16. maddesiyle eklenen geçici 16. maddede, ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla yapı kayıt belgesi verilebileceği hükme bağlanmış olup, 2863 Sayılı Kanuna tezahürü bulunmayan bahse konu düzenlemenin, anılan Kanununun 65. maddesinde tanımlanan inşai ve fiziki müdahale suçlarının unsurlarını etkilemeyeceği, zira, yapı kayıt belgesi verilmesinin, ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınmasını sağlamakla birlikte, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile sit alanlarında, kültür varlıkları yönünden koruma bölge kurullarından, tabiat varlıkları ve doğal sit alanları yönünden Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerinden izin alınmaksızın gerçekleştirilen inşai ve fiziki müdahaleleri hukuka uygun hale getirmeyeceği” yönünde görüş bildirmiştir. Yargıtay 12.C.D., E.2017/2195, K.2018/11742, 06.12.2018 (www.kazanci.com.tr).

⁴⁷ SANCAKDAR/YAĞCI/TAŞYILDIZ/ÇIRAK, 2021, s.476.

için İmar Kanunu'nun geçici 21.maddesi uyarınca güçlendirme izni de alınamaz⁴⁸. 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 alanlar dışında kalan alanların imar barışı kapsamında olduğu söylenebilir⁴⁹. Ancak bu kapsamda olan yapılar için dahi, İmar Kanunu m.4/1'e göre öncelikle 2960 sayılı Kanun

⁴⁸ Anayasa Mahkemesi, 24/9/2020 tarihli ve E.2019/21 sayılı kararıyla, Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesinde belirtilen alanlarda yapılan imara aykırı yapıların yıkılmasının önlenmesinin ve bu alanlarda yapılan imara aykırı yapılar nedeniyle verilen idari para cezalarının iptal edilmesinin çevre ile kültür ve tabiat varlıklarına vereceği zararın da gözetilmesi gerektiği, bu bölgenin doğal güzellikleri ile kültürel ve tarihî değerlerinin korunması ve geliştirilmesinde önemli bir kamu yararının bulunduğu, bu çerçevede kurullarla öngörülen şehirlerin yeniden inşası ve imarı açısından kaynak temininin başka yöntemlerle de elde edilmesinin mümkün olduğu, bunun için ender bir doğal güzellik ile tarihi ve kültürel değerlere sahip olan Boğaziçi Alanının korunmasıyla bağdaşmayacak düzenlemeler getirilmesinin menfaatler arasında makul bir denge kurulmasını engellediği gerekçesiyle, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesinin dördüncü fıkrasına eklenen "...ve 2960 sayılı Kanun..." ibaresi ile bu maddeye bağlı değiştirilen 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesine ait Kroki ile Sınır ve Koordinat Listesi'nin Anayasa'nın 56. ve 63.maddelerine aykırı olduklarına ve iptallerine karar vermiştir. Bkz Anayasa Mahkemesi, E.2019/21, K. 2020/51, 24.09.2020, R.G. 15.12.2020, 31335.

⁴⁹ Bir önceki dipnotta belirtilen Anayasa Mahkemesi kararında yer alan ek gerekçeye göre: "7159 sayılı Kanun'un Ekindeki "Kroki ile Sınır ve Koordinat Listesi" incelendiğinde; 15 sahifeden ibaret bu "Ek" in ilk sahifesinin İstanbul Boğazi'nin yarım bir krokisi ile 14 sayfa halinde "Transversal Merkator Projeksiyonu" başlığı altında "Sıra No", "Sağa" ve "Yukarı" başlıkları altında toplam 2448 koordinata yer verildiği görülmektedir. Tamamen teknik ve uzmanlık gerektiren bu listelere bakarak Boğaziçi Kanununun "Öngörünüm Bölgesi"nde yer almakla birlikte "İmar barışı" kapsamına sokulan, diğer bir deyişle konut yapma yasağı belli koşullarda kaldırılan bölge ve semtlerin nereleri olduğunu anlamaya imkân yoktur. Ancak konuya ilişkin internet sitelerine gidildiğinde, Boğaziçi Kanunu'na tâbi olan yerlerden yaklaşık 40 mahallenin bu af kapsamına girdiğinin, tek tek sayılmak suretiyle belirtildiği anlaşılmaktadır. Bu haliyle anılan kroki ile sınır ve koordinat listesinin ne anlama geldiği anlaşılmadığından; iptal istemine konu kurulların şüpheye yer vermeyecek şekilde açık, net, anlaşılabilir, dolayısıyla "belirli" olduğunu söylemek mümkün görünmemektedir. Yalnız belli uzmanların (harita mühendisleri, şehir plâncıları vb.) anlayabileceği bir yasal düzenleme ise hukuk devleti ilkesiyle uyumlu değildir. Bu nedenle, Anayasa'nın 2. maddesine aykırılık sonucuna bu ek gerekçeye katılıyorum." Anayasa Mahkemesi, E.2019/21, K. 2020/51, 24.09.2020.R.G. 15.12.2020, 31335.

hükümleri uygulanır⁵⁰. 2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu m.3/e'e göre ise “Boğaziçi Alanındaki yapılar bu Kanun hükümlerine ve imar planları esaslarına göre yapılır, aykırı olanlar derhal yıkılır veya yıktırılır”.

Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar'ın⁵¹ 8.maddesinde de “yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek yapılar” sayılmaktadır⁵². Yine Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar m.8/2'ye göre “Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek

⁵⁰ “7. Kural kapsamında düzenlenen yapı kayıt belgesi dava konusu yapının kullanımına imkân sağlamakla birlikte anılan yapının yukarıda yer verilen nitelikleri göz önünde bulundurulduğunda korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili işlem ve faaliyetleri düzenleyen 2863 sayılı Kanun ile kıyıları ve sahil şeritlerini koruma amacıyla düzenlenmiş olan 3621 sayılı Kanun hükümlerinin bakılan davada uygulanmasının önünde bir engel bulunmamaktadır. Zira kuralda yapı kayıt belgesi verilen taşınmazlar yönünden ilgili özel kanun hükümlerinin uygulanamayacağına ilişkin açık bir hüküm bulunmamaktadır.

8. Belirtilen nedenle 3194 sayılı Kanun'un geçici 16. maddesinde yer alan düzenlemenin, bakılmakta olan davada 2863 ve 3621 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanmasına engel oluşturduğunun kabulüne imkân bulunmamaktadır. İtiraz başvurusunun ise itiraz konusu kuralın kıyıları ile kültür ve tabiat varlıklarının korunmasına ilişkin mevzuat hükümlerinin bakılmakta olan davada uygulanmasına engel oluşturduğu gerekçesiyle yapıldığı anlaşılmaktadır.” Anayasa Mahkemesi, E.2019/109, K.2019/91, 04.12.2019 (www.kazanci.com.tr).

⁵¹ R.G. 06.06.2018, 30443.

⁵² Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar m.8/1: “Yapı Kayıt Belgesi;

a) 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde, 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanda,

b) İstanbul tarihi yarımada içinde 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda,

c) 19/5/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda,

ç) Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde,

d) Kesinleşmiş planlar neticesinde sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş ve Maliye Bakanlığınca aynı amaçla değerlendirilmek üzere ilgili kurumlara tahsis edilmiş Hazineye ait taşınmazlar üzerinde, bulunan yapılar hakkında Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemez.”

yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir, bu belgenin sağlamış olduğu haklar geri alınır, Yapı Kayıt Belgesi bedeli olarak yatırılmış olan bedel iade edilmez ve belge düzenlenmesi safhasında yalan beyanda bulunan müracaat sahibi hakkında 26/9/2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 206 ncı maddesi uyarınca suç duyurusunda bulunulur.” Dolayısıyla yapı kayıt belgesi verilmemesi gereken bu yapılara yapı kayıt belgesi verilmiş olsa bile, bu yapılara güçlendirme izni verilemez ve ayrıca yapı kayıt belgesinin iptal edilmesi gerekir. Nitekim Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından çıkarılan 2020/24 Sayılı Güçlendirme İznine İlişkin Genelge’de yapı kayıt belgesinin hukuka aykırı olduğunun tespiti durumunda, ilgili yapıya güçlendirme izni verilmeyeceği düzenlenmektedir⁵³. Eğer böyle bir yapıya yapı kayıt belgesi verildiyse, yapı kayıt belgesinin iptal edilmesi, güçlendirme izninin de hukuki dayanağını ortadan kaldırır.

Diğer taraftan, gerek Anayasa’da, gerekse kanunlarda, kamu mallarının korunmasına yönelik çeşitli hükümler yer almaktadır. Anayasa’nın 43. maddesinde kıyıların devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğ u, 169.maddesinde ormanların mülkiyetinin devredilemeyeceği, 45.maddesinde ise devletin tarım arazileri ile çayır ve mer’aların amaç dışı kullanılmasını önleme ödevi olduğ u ifade edilmektedir. 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu’nun “Sahipsiz Yerler ve Yararı Kamuya Ait Mallar” başlıklı 715.maddesine göre ise “Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Aksi ispatlanmadıkça, yararı kamuya ait sular ile kayalar, tepeler, dağlar, buzullar gibi tarıma elverişli olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynaklar, kimsenin mülkiyetinde değildir ve hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamaz. Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait malların kazanılması, bakımı, korunması, işletilmesi ve kullanılması özel kanun hükümlerine tâbidir”.

⁵³ 2020/24 Sayılı Güçlendirme İznine İlişkin Genelge m.7: “İmar Kanununun Geçici 16 ncı maddesi kapsamında alınan yapı kayıt belgesinin mevzuata uygun olmadığıın ilgili idarece anlaşılması halinde güçlendirme izni verilmeyerek durum ilgili Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne bildirilecek ve usulüne aykırı düzenlenmiş olan yapı kayıt belgesi iptal edilecektir.” Bkz <https://webdosya.csb.gov.tr/db/meslekihizmetler/haberler/guclend-rme-izn--genelges--20200925125217.pdf>, (erişim tarihi 13.04.2021).

3402 Sayılı Kadastro Kanunu'nun "Kamu Malları" başlıklı 16.maddesinde de kamu malları düzenlenmektedir. Ayrıca orta malı niteliğindeki meraların ve yaylaların korunmasına ilişkin kanuni düzenlemeler de mevcuttur. 4342 Sayılı Mera Kanunu'nun 4.maddesinde mera, yaylak ve kışlakların kullanma hakkının bir veya birden çok köy veya belediyeye ait olduğu, bu yerlerin Devletin hüküm ve tasarrufu altında olduğu, bunların özel mülkiyete geçirilemeyeceği, amacı dışında kullanılmayacağı, zamanaşımının uygulanamayacağı, sınırlarının daraltılmayacağı ancak kullanım hakkının kiralanabileceği açıkça düzenlenmektedir. Anayasa'nın 45.maddesinde de tarım arazileri ile çayır ve meraların amaç dışı kullanılmasını ve tahribini önlemenin devletin görevi olduğu belirtilmektedir. Belirtilen düzenlemelere göre, mera, yaylak ve kışlaklar üzerine yapılmış olan yapılara ilişkin olarak yapı kayıt belgesi düzenlenmesi durumunda, söz konusu yapı kayıt belgesi konu unsuru bakımından hukuka aykırı bir işlem olarak değerlendirilmeli ve iptal edilmelidir. Bu durumda, bu yapılar için güçlendirme izni verilmesi de hukuka aykırılık teşkil eder. Dolayısıyla, mera veya yayla üzerinde inşa edilen yapı için hukuka aykırı olarak yapı kayıt belgesi alınmış olması, mülkiyetin devrini gerektirmez. Meraların ve yaylaların mülkiyetinin devredebilmesi için, öncelikle tahsis amacının değiştirilmesi gerekir. Mera Kanunu'nun 14.maddesine göre, "*Tahsis amacı değiştirilmedikçe mera, yaylak ve kışlaktan bu Kanunda gösterilenden başka şekilde yararlanılamaz.*" Tahsis amacının değiştirilme nedenleri arasında yapı kayıt belgesi uygulaması ile ilgili tek neden, m.14/1'da belirtilen, meranın veya yaylanın Cumhurbaşkanınca kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilmesidir. Mera veya yaylanın bu niteliğini yitirmesi nedeniyle, kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilmesi durumunda, yapı kayıt belgesi, mülkiyetin devrini gerektirir⁵⁴. Ancak, bunun için öncelikle bu yerlerin imar planı kapsamına alınmak üzere 14.maddeye göre hazine adına tescil edilmeleri gerekir⁵⁵. Ayrıca orta mallar ile hizmet malları, üzerindeki tahsis kaldırılmadığı sürece satışa konu olamayacağı gibi, bu nitelikteki yapılar hakkında yapı kayıt

⁵⁴ ÖZKAYA ÖZLÜER, 2018, s.327-328.

⁵⁵ KALABALIK, Halil, **İmar Hukuku Dersleri**, 8.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2017, s.111; ÖZKAYA ÖZLÜER, 2018, s.327-328.

belgesi düzenlenmesi ve buna bağlı olarak güçlendirme izni verilmesi de hukuken mümkün değildir. Nitekim İmar Kanunu geçici 16.maddede de hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapıların bu madde hükümlerinden yararlandırılmayacağı düzenlenmektedir. Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Esaslar Tebliği m.8/1-d’de de “kesinleşmiş planlar neticesinde sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş ve Maliye Bakanlığınca aynı amaçla değerlendirilmek üzere ilgili kurumlara tahsis edilmiş Hazineye ait taşınmazlar üzerinde” bulunan yapılar hakkında yapı kayıt belgesi düzenlenemeyeceği ifade edilmektedir.

Kısacası, özel kanunlarına göre yapı kayıt belgesi alınmasına engel bir durumu olan yapılar için yapı kayıt belgesi verilmesi mümkün olmadığı gibi, güçlendirme izni verilmesi de mümkün değildir. Nitekim Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın 06.07.2018 tarihli ve 1787 (2018-8) sayılı 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16.Maddesi (İmar Barışı) Uyarınca Yapılacak Olan İşlemlere İlişkin Genelgesi’ne⁵⁶ göre “Yapı Kayıt Belgesi alınan yapılarda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi işlemi yapılabilmesi için söz konusu yapıların tabi olduğu özel kanunlarda (6306 sayılı Kanun, Kıyı Kanunu, Mera Kanunu, Toprak Koruma Kanunu, Orman Kanunu, Doğal Sit, Arkeolojik Sit, Kentsel sit, Askeri Güvenlik Alanı vs.) cins değişikliği ve kat mülkiyeti işlemlerine izin veriliyor olması gerekmektedir. Bu itibarla mevzuatı gereğince işlemler öncesinde diğer kurumlardan izin/muvafakat alınması gereken durumlarda gerekli yazışmalar yapılarak işlemlere yön verilecektir. Söz konusu taşınmazlarla ilgili olarak Yapı Kayıt Belgesi alınması mümkün iken, ilgili idaresince mevzuatı gereği işleme uygunluk verilmemesi halinde idaremizce işlem yapılması mümkün olmayacaktır. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2 inci maddesinin "d" bendi kapsamında riskli yapı olarak tanımlanmış olup, üzerinde riskli yapı belirtmesi bulunan ve yıkılmasına karar verilen yapı için yapı kullanma izni yerine

⁵⁶ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın 06.07.2018 Tarihli ve 1787 (2018-8) Sayılı 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16.Maddesi (İmar Barışı) Uyarınca Yapılacak Olan İşlemlere İlişkin Genelgesi, https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/2021-01/2018-8_1787_sayili_genelge.pdf (erişim tarihi 31.05.2021).

gececek yapı kayıt belgesi alınmış olsa dahi cinsinin değiştirilerek kat mülkiyeti kurulması mümkün değildir. 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalan ve imar planında da "Toplumun Yararlanmasına Ayrılan Yapı ve Turizm Tesisleri" alanı olarak ayrılan ve tapu kütüğünde de belirtme yapılan taşınmaz için yapı kayıt belgesi alınmış olsa dahi, Kıyı Kanunu'nun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 4 üncü maddesinde Toplumun Yararlanmasına Ayrılan Yapı ve Turizm Tesisinde ilgili İdarece bu belirtmenin terkinin sağlanmadıkça taşınmazın cinsinin değiştirilerek kat mülkiyeti kurulması mümkün bulunmamaktadır." Bu düzenlemeye göre yapı kayıt belgesi düzenlenmemesi gereken bu yapılar için yapı kayıt belgesi verilmiş olsa bile güçlendirme izni verilmemelidir.

IV. GÜÇLENDİRME İZİNİN KAPSAMI ve KOŞULLARI

İmar Kanunu'nun geçici 21.maddesi uyarınca, güçlendirme izni, ilave inşaat alanı ihdas edilmemek şartıyla verilebilir⁵⁷. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 24.09.2020 tarihli ve 2020/24 sayılı Güçlendirme İzni Genelgesi'ne⁵⁸ göre güçlendirme izni "2. 3194 sayılı İmar Kanunu ve özel kanun hükümleri kapsamında sorumluluk sahası dahilinde ilgili idare tarafından yapının tamamı için tanzim edilecektir". Ancak Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar m. 6/6'da da inşaat halindeki yapılarda 31/12/2017 tarihi itibari ile bitmiş olan kısımlar için ilave inşaat alanı ihdas etmemek şartı ile yapı kayıt belgesi verileceği ve yapı kayıt belgesi verilen kısımların eksik inşaat işlerinin tamamlanabileceği belirtilmektedir. Bu düzenlemeye göre, inşaat halindeki yapılarda, yapı kayıt belgesine

⁵⁷ Ayrıca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 24.09.2020 tarihli ve 2020/24 sayılı Güçlendirme İzni Genelgesi m.13'e göre "Yapının taşıyıcı kolon ve perdelerinin büyütülmesi ile yapının dış konturları dışına taşmadan yapılan ilave kolon ve perde imalatları haricinde yapının mevcut haline ilave inşaat alanı ihdas edilmeyecektir."

⁵⁸ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 24.09.2020 tarihli ve 2020/24 sayılı Güçlendirme İzni Genelgesi, <https://webdosya.csb.gov.tr/db/meslekihizmetler/haberler/guclend-rme-izn--genelges--20200925125217.pdf> (erişim tarihi 25.06.2021).

uygun olarak, sadece 31/12/2017 tarihi itibarıyla bitmiş olan kısımlar için güçlendirme izni verilmelidir.

Kural olarak, güçlendirme izni güçlendirilecek olan yapının bulunduğu parsel sınırlarını aşmamalıdır. Bunun istisnası, yapının üçüncü kişilerin taşınmazına tecavüzlü olması durumudur. İmar Kanunu'nun geçici 21.maddesine göre “*Güçlendirilecek yapının üçüncü kişilere ait taşınmazlara tecavüzlü olması durumunda güçlendirme için taşınmazına tecavüzlü üçüncü şahısların muvafakati aranır*”. Aksi takdirde güçlendirme izni verilmemelidir. 04.09.2020 tarihli ve 2020/24 sayılı Güçlendirme İzni Genelgesi'nde bu konu şu şekilde düzenlenmektedir: “*11.Hiçbir şekilde parsel sınırlarını aşacak şekilde güçlendirme izni verilmeyecektir. Ancak güçlendirilecek olan yapının üçüncü kişilere ait taşınmazlara tecavüzlü olması durumunda güçlendirme izni için taşınmazına tecavüzlü olunan üçüncü şahısların muvafakati aranacaktır.*”

Güçlendirme iznin koşullarına gelince, söz konusu iznin alınmasının ilk koşulu yapıya ilişkin bir yapı kayıt belgesinin varlığıdır. Ayrıca İmar Kanunu'nun geçici 21.maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanunun 13.maddesinin (b) fıkrasına göre⁵⁹, hasar görmüş olmakla birlikte ıslahının mümkün olduğu tespit edilmiş olan yapılar için de bu maddeye göre güçlendirme izni verilebilir. Bu yapılar için yapı kayıt belgesinin varlığı aranmaz.

Güçlendirmenin ikinci koşulu ise güçlendirme projesinin hazırlanmasıdır. Geçici 21.maddenin birinci fıkrasında, güçlendirme izninin, İmar Kanunu'nda ve ilgili diğer

⁵⁹ 7269 Sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun m.13/b: *Hasar görmüş, fakat ıslahı mümkün olan binaların fen kurullarının göstereceği şartlara göre tamiri yapıluncaya kadar içine girilmesine ve oturulmasına izin verilemez. Bu binalar 1 yıl içinde tamir ettirilmediği ve itiraz da olmadığı takdirde yukarıdaki esaslar dahilinde yıktırılır.*

İtiraz halinde, bu itiraz yukarıdaki mahalli idare kurullarınca 5 gün içinde incelenir ve karara bağlanır. İtiraz sebepleri yerinde görüldüğü takdirde süre 6 ay daha uzatılır.”

mevzuatta öngörülen şartlara ve kısıtlamalara tabi olmayacağı⁶⁰ ve güçlendirme projesine istinaden ilgili idaresince verileceği ifade edilmektedir. Bu durumda, örneğin yapı ruhsatı alınması için gerekli şartların güçlendirme izni için aranmayacağı söylenebilir. Ancak güçlendirme izni verilebilmesi için mutlaka bir güçlendirme projesinin varlığı gereklidir.

İmar Kanunu geçici 21.maddenin ikinci fıkrasına göre, bu madde kapsamında yapılacak güçlendirme iş ve işlemleri, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında yapı denetim kuruluşlarının denetimine tabidir. 4708 Sayılı Kanun'a göre, yapı denetim kuruluşları, güçlendirme projelerinin mevzuata uygunluğunu denetler (4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun m.2/4-a). 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a göre, yapı denetim kuruluşlarının temel görevlerinden biri yapının, ruhsat ve ekleri ile mevzuata uygun olarak yapılmasını denetlemektir (m.2/4-c). Ancak İmar Kanunu'nun geçici 21.maddesine göre güçlendirme izni, bu Kanunda ve ilgili diğer mevzuatta öngörülen şartlara ve kısıtlamalara tabi olmaksızın, güçlendirme projesine istinaden verilir. Bu durumda, yapı denetim kuruluşları yapı ruhsatlı bile olsa, ruhsat ve eklerine uygunluk bakımından, ilgili mevzuattaki koşullara ve kısıtlamalara göre bir denetim yapamayacaktır. Yapı ister ruhsatlı olsun, ister ruhsatsız olsun, denetim sadece güçlendirilecek yapının projeye uygunluğu yönünden yapılabilecektir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 24.09.2020 tarihli ve 2020/24 sayılı Güçlendirme İzni Genelgesi'nin 3.maddesine göre, bu proje Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ve ilgili standartlara uygun olarak, statik proje müellifleri tarafından hazırlanır. Ancak bu düzenleme, geçici 21.maddedeki güçlendirme izninin, bu Kanunda ve ilgili diğer mevzuatta öngörülen şartlara ve kısıtlamalara tabi olmayacağı kuralı ile bağdaşmamaktadır. Yapı güvenliğinin sağlanması açısından, güçlendirme izninin de İmar Kanunu ve ilgili mevzuattaki koşullara ve kısıtlamalara tabi olması yerinde olurdu.

⁶⁰ Her ne kadar, güçlendirme izni İmar Kanunu'nda ve ilgili diğer mevzuatta öngörülen şartlara ve kısıtlamalara tabi olmasa da, geçici 21.maddenin 3.fıkrasına göre, güçlendirme izni verilen yapıların herhangi bir sebeple yıkılmaları hâlinde, bu alanlarda yeniden yapılacak yapılar için yürürlükteki plan ve mevzuat hükümleri uygulanacaktır.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19.maddesinin ikinci fıkrasına göre, kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler yaptıramayacağı için güçlendirme izni alınması için de öncelikle, kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızasının alınması gerekir⁶¹. Ancak Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19.maddesine göre, “*ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiği ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz*”. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 24.09.2020 tarihli ve 2020/24 sayılı Güçlendirme İzni Genelgesi'nde⁶² de kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş olan yapılarda kat maliklerinin en az beşte dördünün, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmamış parsellerde ise parsel maliklerinin, en az beşte dördünün yazılı muvafakatlerinin alınması gerektiği ifade edilmektedir. Bunun tek istisnası, güçlendirmenin zorunlu olduğunun mahkeme tarafından tespit edilmiş olmasıdır.

Öte yandan İmar Kanunu geçici 21.madde uyarınca, güçlendirilecek olan yapının üzerinde bulunduğu taşınmazın mülkiyetinin belediyeye veya Hazineye ait olması durumunda; taşınmazın satın alınması gerekmektedir. Aksi takdirde, mülkiyeti belediyeye veya Hazineye ait olan taşınmaza ilişkin olarak güçlendirme izni talep edilmesi mümkün

⁶¹ “Riskli yapının yıktırılması yerine güçlendirilmesinin istenilmesi durumunda, öncelikle kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası ile güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunun tespit ettirilmesi gerekmektedir. Dava konusu uyuşmazlığa bu açıdan bakıldığında, davacılar tarafından, Kat Mülkiyeti Kanununun 19. maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen şekilde kat maliklerinin beşte dört çoğunluğunun yazılı rızası ile güçlendirme kararı alınmaksızın yapılan, riskli yapının yıktırılması yerine güçlendirilmesi istemli başvurunun reddine ilişkin dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmamaktadır.” Danıştay 14.D., E.2014/10623, K.2016/2233, 24.03.2016 (www.kazanci.com.tr).

⁶² Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 24.09.2020 tarihli ve 2020/24 sayılı Güçlendirme İzni Genelgesi, <https://webdosya.csb.gov.tr/db/meslekihizmetler/haberler/guclend-rme-izn--genelges--20200925125217.pdf> (erişim tarihi 25.06.2021).

değildir. Diğer bir deyişle, güçlendirme izni alabilmek için yapı kayıt belgesinden farklı olarak, zilyetlik yeterli olmayıp, mülkiyet hakkına sahip olmak gerekmektedir⁶³.

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin "Riskli Yapıların Yıktırılması" başlıklı 8.maddesinin 5.fıkrasında da güçlendirme koşulları yer almaktadır. Bu hükme göre "Riskli yapının yıktırılması yerine güçlendirilmesinin istenilmesi durumunda riskli yapının yıktırılması için ikinci fıkra uyarınca maliklere verilen süreler içerisinde; maliklerce, güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunun tespit ettirilmesi, Kat Mülkiyeti Kanununun 19 uncu maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen şekilde güçlendirme kararı alınması, güçlendirme projesinin hazırlanması ve imar mevzuatı çerçevesinde ruhsat alınması gerekir. Güçlendirme işi, yapılacak güçlendirmenin mahiyetine göre ruhsatı veren idare tarafından belirlenecek süre içerisinde tamamlandıktan sonra tapu kaydındaki riskli yapı belirtmesinin kaldırılması için Müdürlüğe başvurulur."

V. GÜÇLENDİRME İZİNİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ

İmar Kanunu'nun geçici 16.maddesinin 1.fıkrasına göre "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." Üstelik ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olan bu yapılar hakkında İmar Kanunu'na göre verilmiş olan yıkım kararları ve tahsil edilemeyen para cezaları da iptal edilir. Böylelikle yapı sahibinin beyanına göre kayıt altına alınan, ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olan bu yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğü abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir ve yapı kullanma izni dahi alınmadan, yapı kullanılabilir. Ancak bu yapılar can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturabilir. Yapı kayıt belgesi ile kullanılabilir hale gelen bu yapıların daha fazla tehlike oluşturmaması için

⁶³ "Kişilerin mülkiyet hakkına sahip olmadıkları idarenin mülkiyetinde olan yerler üzerine inşa edilen yapılar için verilmiş olan Yapı Kayıt Belgesi de tapuya dönüşüncüye kadar, kişiler için hak sahipliğini ve fiili kullanmayı belirleyen bir zilyetlik belgesi olarak değerlendirilebilecektir". ÇAKIR, 2018, s.45.

güçlendirilmesine imkan tanınmıştır. Diğer bir deyişle, güçlendirme izni, ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olan ve yapı kayıt belgesi ile kayıt altına alınan yapıların güçlendirilmesini sağlayan bir belgedir. Ancak yapının güçlendirme izni alınarak güçlendirilmesi, yapıyı ruhsatlı veya ruhsat ve eklerine uygun yapı haline getirmemektedir. İlgili mevzuattaki şartlara ve kısıtlamalara tabi olmadan güçlendirilen yapıların, herhangi bir sebeple yıkılmaları hâlinde, bu alanlarda yeniden yapılacak yapılar için yürürlükteki plan ve mevzuat hükümleri uygulanacaktır. Bu nedenle, güçlendirme izni de yapı kayıt belgesi gibi geçici nitelikte bir işlemdir. Ancak geçici nitelikte de olsa, güçlendirme izni de icrai niteliktedir. Çünkü güçlendirme yapılmasının ardından, yapı kayıt belgeli yapı kentsel dönüşüme kadar güçlendirilmiş haliyle uzun bir süre kullanılabilir. Ayrıca İmar Kanunu'nun geçici 16.maddesinin beşinci fıkrasına göre *“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 hükme göre, yapı kullanma izin belgesi olmayan veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilmesi ve ayrıca yapının güçlendirilmesiyle birlikte kentsel dönüşüme kadar, belirsiz bir süre yapının bu haliyle kullanılması mümkündür. Ancak geçici m.16/6'ya göre, kat mülkiyetine geçilmiş olması, 6306 sayılı Kanunun ek 1.maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmez. Ayrıca geçici madde 21.maddenin üçüncü fıkrasına göre ise, 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 hükümlerden hem yapı kayıt belgesinin hem de güçlendirme izninin geçici işlemler olduğu, nihai amacın bu yapıların kentsel dönüşüme tabi tutulması olduğu anlaşılacakla birlikte, söz konusu yapılar bu belgelere dayanılarak fiilen yıllarca kullanılabilir. Kısacası, kentsel dönüşümün gerçekleştirilmemesi durumunda, ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olan,

hatta hakkında yıkım kararı verilmiş olan yapının ömrü uzayacak ve yapı kayıt belgesinin ve güçlendirme izninin geçici bir belge olduğundan söz etmek mümkün olmayacaktır⁶⁴.

Güçlendirme izni, ruhsatsız ya da ruhsat ve eklerine aykırı bir yapının güçlendirilmesine izin veren, diğer bir deyişle yapı sahibine güçlendirme hakkı veren bir işlem olduğundan yapıcı işlem niteliğindedir⁶⁵. Aynı zamanda muhatabı bakımından yararlandırıcı bir işlem olarak da ifade edilebilir. Ayrıca Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar m.6/7'ye göre, yapı kayıt belgeli yapılarda, sadece ruhsat alınmaksızın yapılabilecek basit onarım ve tadilatların yapılabileceği belirtilse de Kanun'da yapılan değişlikle, güçlendirme izni alınarak esaslı değişikliklerin yapılması mümkün hale gelmiştir. Bu açıdan güçlendirme izni, ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı bir yapıyı esaslı değişiklikler yapılarak güçlendirilen yapı statüsüne soktuğundan koşul işlem olarak da ifade edilebilir.

İmar Kanunu'nun geçici 21.maddesinde, güçlendirme izninin güçlendirme projesine istinaden ilgili idaresince verileceği belirtilmektedir. Kanun'da güçlendirme izni verme yetkisinin hangi idareye ait olduğuna açıkça belirtilmemekle birlikte, güçlendirmenin yapıda esaslı değişiklikler gerektirmesi nedeniyle, kanımızca bu izin, İmar Kanunu'nun 21. ve 22. maddelerine göre yapı izni verme yetkisini haiz olan belediyeler ve valilikler tarafından verilmelidir. Uygulamada da bu izinlerin belediyeler ve valilikler tarafından verildiği görülmektedir⁶⁶. Dolayısıyla, güçlendirme izni açıklanan iradenin sayısı ve açıklanma usulü bakımından basit işlem olarak ifade edilebilir.

⁶⁴ PEHLİVAN, Vedat, **2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu Kapsamında İmar Barışı ve Yapı Kayıt Belgesi Hakkında Hukuki Bir İnceleme** (13.07.2020), <https://blog.lexpera.com.tr/2863-sayili-kultur-ve-tabiat-varliklari-koruma-kanunu-kapsaminda-imar-barisi-ve-yapi-kayit-belgesi-hakkinda-hukuki-bir-inceleme>, (erişim tarihi 24.06.2021).

⁶⁵ GÖZLER/KAPLAN, **2018**, s.260; AKYILMAZ, Bahtiyar/SEZGİNER, Murat/KAYA, Cemil, **Türk İdare Hukuku**, 12.Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara, **2020 (a)**, s.361.

⁶⁶ Danıştay 14.D., E.2016/4193, K.2018/5976, 4.10.2018 (www.kazanci.com.tr) ; Danıştay 6.D., E.2016/13135, K.2020/1407, 11.2.2020 (www.kazanci.com.tr).

VI. GÜÇLENDİRME İZİNİNİN İPTALİ

Güçlendirme izninin iptali bir idari işlemle ya da yargı kararıyla mümkün olabilir. Güçlendirme izni hukuka aykırı ise koşulları olduğu takdirde idare tarafından bir idari işlemle iptal edilebilir veya idari yargıda açılan bir iptal davasının sonucunda da iptal edilebilir. Yargı organı tarafından, bir idari işlemin hukuka aykırı olduğunun tespiti durumunda verilen iptal kararı, işlemi geriye yürütür bir şekilde tesis edildiği andan itibaren tüm sonuçlarıyla birlikte ortadan kaldıran ve kesin hüküm olabilen bir yargı işlemidir⁶⁷. Aynı şekilde, belgenin, idare tarafından iptal edilmesi de geri alma işlemi niteliğinde olup, işlemi tesis edildiği andan itibaren tüm sonuçları ile birlikte ortadan kaldırır⁶⁸. İşlemin yargı kararı ile iptali de idari işlemle geri alınması da idari işlemin geriye yürümezliği ilkesinin istisnasıdır. Bir idari işlemin yargı organı tarafından iptal edilmesi veya idare tarafından geri alınması sonucunda, işlem hiç yapılmamış sayılır ve tesis edildiği andan itibaren doğurduğu tüm hukuki sonuçlarıyla birlikte hukuk aleminden silinir⁶⁹. Bu bakımdan iptal kararı ile geri alma aynı hukuki sonuçları doğurur⁷⁰. Güçlendirme izninin idari yargı yeri tarafından iptali ile idare tarafından geri alınması da geçmişe etkilidir; aynı hukuki etkiyi yaratır ve her ikisinde de bu belge ile bir birlikte meydana gelen hukuki sonuçlar ortadan kalkar.

Güçlendirme izninin koşullar oluşmadan verilmiş olması ya da güçlendirmenin projeye aykırı olarak yapılması güçlendirme izninin iptalini gerektirir. Örneğin, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası bulunmadan güçlendirme izni verilmiş olması (güçlendirmenin zorunlu olduğunun mahkeme kararıyla tespit edilmesi durumu hariç),

⁶⁷ ULER, Yıldırım, **İdari Yargıda İptal Kararlarının Sonuçları**, Sevinç Matbaası, Ankara, 1970, s.4.

⁶⁸ GÖZLER/KAPLAN, 2018, s.373; ULUSOY, Ali, **Türk İdare Hukuku**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019, s.423; SANCAKDAR, Oğuz/ ÖNÜT, Lale Burcu/US DOĞAN, Eser/ KASAPOĞLU TURHAN, Mine/SEYHAN, Serkan, **İdare Hukuku**, 8.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019, s.329.

⁶⁹ GÜNDAY, 2011, s.171; AKYILMAZ/SEZGİNER/KAYA, 2020 (a), s.434.

⁷⁰ ULER, 1970, s.10; TAN, Turgut, **İdare Hukuku**, 2.Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2013, s.282; AKYILMAZ/SEZGİNER/KAYA, 2020 (a), s.447.

güçlendirmenin projeye aykırı olarak yapılması, ilave inşaat alanı ihdas edilmesi, diğer bir deyişle güçlendirme projesine aykırı ilaveler yapılması, güçlendirilecek olan yapının üzerinde bulunduğu taşınmazın mülkiyetinin belediyeye veya Hazineye ait olması ve söz konusu taşınmaz satın alınmadan güçlendirme yapılması, güçlendirilecek yapının üçüncü kişilere ait taşınmazlara muvafakat alınmadan tecavüzlü olması gibi durumlarda güçlendirme izninin iptal edilmesi gerekir. Ayrıca, yapı kayıt belgesinin iptal edilmesi durumunda, güçlendirme izninin dayanağı ortadan kalkacağından, güçlendirme izninin de iptal edilmesi gerekir. Danıştay’ın bir kararına göre, güçlendirme projesine aykırı ilaveler yapılması durumunda da idari para cezası verilir: “*Dava; İstanbul İli, F. İlçesi, Laleli Tavşantaşı Mahallesi (Mimar Kemalettin Mahallesi), 689 pafta, 135 ada, 42 parsel sayılı taşınmaz üzerindeki binada onaylı güçlendirme projesine aykırı ilaveler yapıldığından bahisle, 3194 Sayılı İmar Kanununun 32.maddesi uyarınca düzenlenen 17/05/2013 günlü, 37 Sayılı yapı tatil tutanağının iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince; aynı Mahkemenin E:2014/541 Sayılı dosyasında yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda hazırlanan rapor neticesinde, yapı tatil tutanağının fiili durum ile uyumlu olduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, bu karar, davacı tarafından temyiz edilmiştir.*”⁷¹

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın 24.09.2020 tarihli ve 2020/24 sayılı Güçlendirme İzni Genelgesi’ne göre “*güçlendirme projesine aykırı olarak imalat yapıldığının ilgili idarece tespit edilmesi halinde, yapı mühürlenecek ve projesine aykırı imalatlar en çok bir ay içerisinde düzeltilmezse, güçlendirme izni iptal edilecektir*”. Güçlendirme izninin iptal edilmesi üzerine İmar Kanunu’nun 32. ve 42.maddelerine göre işlem tesis edilmelidir. Güçlendirme izninin iptalinin ardından, mahallinde yapılan inceleme neticesinde yapının mühürlenmesine ilişkin yapı tatil tutanağı düzenlenmesi gerekir⁷². Güçlendirme izni

⁷¹ Danıştay 14.D., E.2015/8069, K.2018/844, 22.2.2018 (www.kazanci.com.tr).

⁷² Danıştay 14.D., E.2016/4193, K.2018/5976, 4.10.2018 (www.kazanci.com.tr).

alınmaksızın güçlendirme yapılması durumunda da yine İmar Kanunu'nun 32. ve 42.maddeleri uygulanacaktır⁷³.

3194 sayılı İmar Kanunu'nda, güçlendirme izninin iptalinde yetkili idari makâmı düzenleyen bir hüküm yer almamaktadır. Kanun'da bu konuda bir hüküm bulunmadığından, yetki ve usulde paralellik ilkesi uyarınca⁷⁴, güçlendirme iznini vermeye yetkili makam olan belediye başkanlığı ya da valilik tarafından iptal edilebileceğini söyleyebiliriz.

Güçlendirme izninin iptali talebiyle idari yargıda dava açabilmek için menfaat ihlalinin varlığı gereklidir. Güçlendirme izni, belge sahibi bakımından yararlandırıcı bir işlem olduğundan, belge sahibinin bu davayı açması beklenmez. Ancak menfaat ihlali bulunan üçüncü kişilerin bu davayı açması mümkündür. Ayrıca bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası alınmadan güçlendirme izni alınması durumunda da yazılı rıza vermemiş olan kat malikleri de bu davayı açabilir. İptal davasında dava açma süresi kural olarak, işlemin tebliğ tarihini izleyen günden itibaren işlemeye başlar. Ancak üçüncü kişinin işlemin iptali talebiyle dava açması durumunda, kendisine işlemin tebliği söz konusu olmadığından, eğer işlem ilan edildiyse dava açma süresinin bu tarihten, ilan edilmediyse dava açma süresinin işlemden haberdar olduğu tarihten itibaren işlemeye başladığını kabul

⁷³ “Dava, yapı içerisinde ruhsat almaksızın çelik konstrüksiyon marifetiyle güçlendirme yapıldığından bahisle İmar Kanununun uyarınca imar para cezası verilmesine dair Belediye Encümeni kararının iptali istemine ilişkindir.” Danıştay 14.D., 2015/3746, K.2018/5531, 20.9.2018 (www.kazanci.com.tr).

⁷⁴ GÖZLER/KAPLAN, 2018, s.278; ULUSOY, 2019, s.382; SANCAKDAR/ÖNÜT/US DOĞAN/KASAPOĞLU TURHAN/SEYHAN, 2019, s.276-277; AKYILMAZ/SEZGİNER/KAYA, 2020 (a), s.450.

etmek gerekir⁷⁵. Danıştay da üçüncü kişiler bakımından öğrenme tarihini esas almaktadır⁷⁶. Kısacası üçüncü kişiler bakımından, belgenin varlığının öğrenilmesinden itibaren 60 gün içinde iptal davasının açılacağı söylenebilir. Ancak öğrenme tarihinin nasıl belirleneceği konusu tartışmaya açıktır. Danıştay öğrenme tarihini çeşitli ölçütlere dayanarak belirlemeye çalışmaktadır⁷⁷

⁷⁵ TAN, 2013, s.1022; KAPLAN, Gürsel, **İdari Yargıda Dava Açma Süreleri**, 3.Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2011, s.188; AKYILMAZ, Bahtiyar/SEZGİNER, Murat/KAYA, Cemil, **Türk İdari Yargılama Hukuku** 4.Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara, 2020 (b), s.313-314; AYANOĞLU ise doktrindeki ve Danıştay kararlarındaki hakim görüşün aksine, üçüncü kişiler bakımından öğrenme tarihinin esas alınmaması gerektiğini, yazılı olmayan öğrenmenin eksik veya yanlış bilgilere dayanabileceğini, işlem hakkında tam ve sağlıklı bilgi sahibi olunmadan dava açılmasının hak arama hürriyetini kısıtlayacağını, bu durumun Anayasa'ya ve İYUK'a aykırı olduğunu belirterek, işlemde haberdar olan üçüncü kişinin öncelikle idareye başvurması, işlemin kendisine de tebliğ edilmesini talep etmesi ve tebliğden itibaren dava açma süresinin işlemeye başlaması şeklinde bir çözüm yolu önermiştir. Bkz AYANOĞLU, Taner, **Bireysel İdari İşlemlere Karşı Dava Açma Süresinin Başlangıcı**, 1.Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017, s.150-151.

⁷⁶ “Düzenleyici işlemler dışında kalan bireysel nitelikteki idarî işlemlerin iptali istemiyle açılan davalarda, dava açma sürelerinin hesabında, işlemin ilgisine tebliğ edildiği tarihin esas alınması gerekmektedir. Özellikle idarenin tesis ettiği işlemin doğrudan tarafı olmayan ve bu nedenle de idarece yazılı bildirim zorunluluğu bulunmayan kişilerin açacakları davalarda, bu kişilerin idari işlemi öğrenme tarihinin belirlenebildiği durumlarda, öğrenme tarihinin esas alınması gerektiği yargısal içtihatlarla kabul edilmektedir. Dosyanın incelenmesinden, uyumsuzluğa konu ihalenin iptali istemiyle açılan davanın, idarenin tesis ettiği işlemin doğrudan tarafı olmayan ve bu nedenle de idarece yazılı bildirim zorunluluğu bulunmayan şahıslar tarafından açılmış olduğu, bu şahıslar tarafından açılan davada dava açma süresinin hesaplanmasında, davacı şahısların dava konusu işlemi öğrenme tarihlerinin esas alınması gerektiği anlaşılmaktadır.” Danıştay 13.D., E.2016/150, K.2018//2105, 25.6.2018 (www.kazanci.com.tr). Aynı yöndeki kararlara örnek olarak bkz Danıştay 8.D., E.1999/3912, K.2000/2438, 30.3.2000 (www.kazanci.com.tr) ; Danıştay 13.D., E.2016/3359, K.2018/2104, 25.6.2018 (www.kazanci.com.tr).

⁷⁷ “İdari davalarda dava açma süresinin başlangıç tarihi; idari işlemin tebliğ, yayın veya ilân tarihidir. Ancak yasanın öngörülen bu durumların söz konusu olmadığı hallerde, davacının dava konusu işlemi öğrenme tarihinin iyiniyet kuralları çerçevesinde, olayın özelliği ve niteliği göz önünde tutulmak suretiyle yargı organınca belirleneceği kuşkusuzdur. İdari işlemin usulüne uygun tebliği ve bütün unsurlarıyla ilgililer tarafından öğrenilmesi; ilgililerin dava açma haklarını kullanmalarını ve açılan davanın da gereği gibi yargı

Kural olarak, idari işlemler geriye yürümez. Ancak bazı istisnai durumlarda idarenin işlemini geri alması gerekebilir. Güçlendirme izninin de idare tarafından hangi sürede geri alınabileceğinin belirlenmesi gerekir. Geri alma bir idari işlemdir ve geri alınan işlemi yapıldığı andan itibaren tüm hüküm ve sonuçları ile birlikte ortadan kaldırır, diğeri bir deyişle hukuk aleminden siler⁷⁸. İdare tarafından hukuka uygun olan güçlendirme izni geri alınmaz.

mercileri önüne getirilebilmesini doğrudan etkiler. Bu anlamda; bir idari işlemin iptali istemiyle açılan davada usul ve esas yönünden hukuki denetim yapılabilmesi; işlemin içeriğinin tebliğ veya duyuruya ilişkin olarak düzenlenen belgeden kuşkuya yer vermeyecek şekilde açıkça anlaşılabilmesi halinde mümkündür.” Danıştay 14.D., E.2018/1606, K.2018/5593, 24.9.2018 (www.kazanci.com.tr).

“...Mahkemece davacıların dava konusu işlemi öğrenme tarihinin tespit edilmesi amacıyla yapılacak ara karar ile davacılar ve davalı idareden, dava konusu işlemin davacılar tarafından öğrenilme tarihinin sorulması suretiyle bir araştırma yapıldıktan sonra yeniden bir karar verilmesi gerektiğinden, eksik incelemeye dayalı olarak davanın süre aşımı nedeniyle reddi yolunda verilen İdare Mahkemesi kararında usul kurallarına uygunluk görülmemiştir.” Danıştay 13.D., E.2016/150, K.2018//2105, 25.6.2018 (www.kazanci.com.tr).

“Davalı idarece söz konusu işlemin daha önceki bir tarihte, davacıya tebliğ edildiği veya davacının öğrendiğinin ispatlanamaması halinde, davacının dava konusu işlemi öğrenme tarihi olarak, dava dilekçesinde belirttiği tarihin kabul edilmesi gerektiğinden İdare Mahkemesince anılan gerekçeyle davanın süre yönünden reddine karar verilmesinde isabet görülmemiştir.” Danıştay 6.D., E.2009/355, K.2011/1371, 16.5.2011 (www.kazanci.com.tr).

“Dava konusu edilen Çeşme Limanı'nın 30 yıllık işletme hakkının ... Ortak Girişim Grubuna verilmesine ilişkin 28.04.2003 tarih ve 2003/17 sayılı ÖYK kararı, düzenleyici bir işlem niteliğinde olmadığından bu kararın Resmi Gazetede ilan tarihini dava açma süresinin başlangıcı olarak almaya 2577 sayılı Yasa uyarınca olanak bulunmadığından ve bu işlemin niteliği itibarıyla davacıya yazılı olarak bildirilmesi de söz konusu olmadığından davacının bu işlemden haberdar olduğu tarihin, dava açma süresinin başlangıcı olarak esas alınması gerekmektedir. Davacının söz konusu işlemi 07.06.2003 tarihinde öğrendiğini iddia etmesi ve bu işlemden daha önce haberdar olduğu yolunda hukuken itibar edilir herhangi bir bilgi ve belgenin de ortaya konulmaması karşısında davacının belirttiği öğrenme tarihinin dava açma süresinin başlangıcına esas alınması gerekmektedir.” Danıştay 13.D., E.2005/7150, K.2006/1231, 28.2.2006 (www.kazanci.com.tr).

⁷⁸ ULER, 1970, s.7; GÜNDAY, 2011, s.170-171; TAN, 2013, s.282; GÖZLER/KAPLAN, 2018, s.373.

“Gerek Türk, gerekse yabancı idare hukuku yazarlarına ve yargı kararlarına göre bir idari işlemin geri alınması onun yapıldığı tarihten itibaren hukuki hayattan çıkarılması, silinmesi neticesini doğuran ikinci bir idari işlemdir. Geri alma tasarrufu ile ilk işlem ortadan kalkar ve bu ortadan kalkış geriye yürür sonuçlu olup

Çünkü güçlendirme izni ilgisine yarar sağlayan, hak yaratıcı nitelikte bir işlemdir. Hak yaratıcı hukuka uygun işlemler geri alınamaz⁷⁹. Hukuka aykırı olan güçlendirme izni geri alınabilir. Ancak idari istikrar ilkesi uyarınca, hukuka aykırı olan güçlendirme izninin geri alınmasında sınırsız bir süre olduğunu söylemek de mümkün değildir. İdarenin güçlendirme iznini iptal etmesi, yani geri almasında süre nedir? Fransız Danıştay tarafından hak doğuran sakat bir idari kararın ancak dava açma süresi içinde veya dava açılmışsa karar verilinceye kadar geri alınabileceği görüşü benimsenmiştir⁸⁰. Nasıl ki bir idari işleme karşı dava açma süresi geçtikten sonra dava açılmıyor ve mahkeme de işlemin iptaline karar veremiyorsa, aynı şekilde idari istikrar ilkesinin gereği olarak idare de işlemini iptal davası açma süresi gibi sınırlı bir süre içinde veya iptal davası açılmışsa dava sonuçlandırılıncaya kadar geri alabilmelidir⁸¹. Geri almada süre sınırı bulunması gerektiğine ilişkin yaklaşım, sakat olan ve ilgilinin lehine hukuki durum yaratan, diğer bir deyişle yararlandırıcı işlemler bakımından geçerlidir; ilgili bakımından hak yaratmayan, yükümlülük yükleyen idari işlemler ise her zaman geri alınabilir ve bu durum idari istikrar ilkesine aykırılık teşkil etmez⁸². Bu konuda Danıştay İçtihadı Birleştirme Kurulu'nun 1973 yılında verdiği bir karara göre, ancak memurun gerçek dışı beyanı, hilesi veya işlemin yoklukla malul olması veya ilgilinin kolayca

işlemin ilk yapıldığı tarihe kadar uzar ve işlemin bu arada doğurduğu hukuki sonuçları da etkiler.” Danıştay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu, E.1968/8, K.1973/14, 22.12.1973 (www.kazanci.com.tr).

⁷⁹ GÖZLER/KAPLAN, **2018**, s.374.

⁸⁰ Danıştay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu, E.1968/8, K.1973/14, 22.12.1973 (www.kazanci.com.tr) ; GÜNDAY, **2011**, s.176.

⁸¹ ULER, **1970**, s.9; TAN, **2013**, s.285. AKYILMAZ/SEZGİNER/KAYA, **2020 (a)**, s.449; Günday, geri almada süre konusunda içtihatlarda somut bir ölçüt belirlenmediğinden, bir süre belirtmekten kaçınmakta ve her somut olayın özelliklerinin dikkate alınması suretiyle hukuka aykırı işlem nedeniyle istikrarın tesis edilip edilmediğinin belirlenmesi gerektiğini ileri sürmektedir. GÜNDAY, **2011**, s.179.

⁸² ONAR, Sıddık Sami, **İdare Hukukunun Umumi Esasları, C.I**, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul, 1960, s.551; GÜNDAY, **2011**, s.179; GÖZLER/KAPLAN, **2018**, s.376; AKYILMAZ/SEZGİNER/KAYA, **2020 (a)**, s.450.

anlayabileceği kadar açık bir hatanın⁸³ mevcut olması ve bu durumu idareye bildirmemiş olması durumunda, idare tarafından yanlış terfi ve intibak işlemlerine dayanılarak yapılan kanunsuz ödemeler her zaman geri alınabilir; ancak bunun dışındaki durumlarda ise hatalı ödemeler ödemenin yapıldığı tarihten itibaren dava açma süresi içinde geri alınabilir⁸⁴. Danıştay'ın söz konusu kararı sadece yanlış terfi ve intibak işlemlerine dayalı olarak yapılan hatalı ödemelere ilişkindir. Her ne kadar Danıştay'ın bu kararı sadece yanlış terfi ve intibak işlemleri nedeniyle yapılan hatalı ödemelere ilişkin olsa da bu karar ile idari işlemlerin geriye alınmasına ilişkin temel ilkeler ortaya konulmuş bulunduğundan, hukuka aykırı olan tüm bireysel işlemler bakımından da bu sebeplerin geçerli olabileceğini kabul etmek mümkündür⁸⁵. Dolayısıyla hukuka aykırı güçlendirme izninin de ilgilinin hilesi, ilgilinin gerçek dışı beyanı, işlemin yoklukla malul olması veya açık hatanın varlığı durumlarında her zaman geri alınabileceğini söylemek mümkündür⁸⁶. Aynı şekilde, bu durumların varlığı halinde üçüncü kişilerin de idari yargıda, süre sınırı bulunmaksızın her zaman iptal davası

⁸³ Danıştay bir kararında açık hata kavramını şu şekilde tanımlanmıştır: “Diğer taraftan, mevzuat hükmünün yorumuna ihtiyaç göstermeyecek kadar açık olduğu, idare edenlerin kasıt ya da ihmali içinde olmadıkları sürece, hükmü uygularken hataya düşmelerinin beklenemeyeceği hallerde, maddi olaya ve mevzuatın açık hükmüne aykırı davranılmış ve bu durum da işlemi yok denilecek kadar sakatlamış ise, idarenin açık hatasından söz edilebilir.” Danıştay 15.D., E.2014/2478, K.2017/6893, 23.11.2017 (www.kazanci.com.tr).

⁸⁴ Danıştay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu, E.1968/8, K.1973/14, 22.12.1973 (www.kazanci.com.tr); Aynı yönde ve konuda verilmiş olan ve 1973 tarihli İçtihadı Birleştirme Genel Kurulu kararına atıf yapan bazı Danıştay kararları için bkz Danıştay 8.D., E.2006/2880, K.2006/2896, 7.7.2006 (www.kazanci.com.tr); Danıştay 2.D., E.2012/8229, K.2012/9842, 13.12.2012 (www.kazanci.com.tr); Danıştay 11.D., E.2016/7553, K.2018/382, 25.1.2018 (www.kazanci.com.tr); Danıştay 12.D., E.2018/3158, K.2019/1808, 12.3.2019 (www.kazanci.com.tr).

⁸⁵ Nitekim Danıştay birçok kararında, yanlış terfi ve intibak işlemlerine dayanılarak yapılan kanunsuz ödemeler dışındaki konularda da aynı içtihadı benimsemiştir. Bkz Danıştay 10.D., E.1982/3328, K.1982/1232, 11.5.1982 (www.kazanci.com.tr); Danıştay 11.D., E.2008/5396, K.2010/9432, 25.11.2010 (www.kazanci.com.tr); Danıştay 8.D., E.2016/5772, K.2017/5545, 19.6.2017 (www.kazanci.com.tr); Danıştay 15.D., E.2014/2478, K.2017/6893, 23.11.2017 (www.kazanci.com.tr).

⁸⁶ GÜNDAY, 2011, s.179; AKYILMAZ/SEZGİNER/KAYA, 2020 (a), s.464.

açabilmeleri mümkündür. Her ne kadar idari yargıda bir işlemin yokluğunun tespitine ilişkin bir tespit davası türü bulunmamakla birlikte, hiç doğmamış işlemin idare tarafından uygulanma olasılığı vardır; dolayısıyla böyle bir işlemin iptali talebiyle dava açılmasında ve yokluğunun idari yargı yeri tarafından tespiti üzerine iptal edilmesinde hem ilgilinin yararı hem de kamunun yararı vardır⁸⁷. Üstelik ilgilinin söz konusu işlemin iptal edilebilir hukuka aykırı bir işlem mi, yoksa yok hükmünde bir işlem mi olduğunu dava açmadan bilmesi de mümkün değildir⁸⁸. Bu nedenle ister basit ister ağır olsun işlemin sakatlığının derecesine bakılmaksızın davacıların iptal davası açması ve mahkemenin de işlemin yokluğunun tespitine değil iptaline karar vermesi gerekmektedir⁸⁹. Danıştay'a göre, kural olarak yok hükmünde olan işlemlere karşı iptal davası açılması mümkün olmamakla birlikte, bazı durumlarda işlemin yok hükmünde sayılmayıp idare tarafından geri alınmaması ve uygulamaya devam edilmesi, ilgilinin menfaatini ihlal edebileceğinden, bu durum ilgiliyi iptal davası açmaya zorlayabilir. Böyle bir durumda, mahkemenin işlemin yokluğunu tespit ederek uyuşmazlığı çözmesi, diğer bir deyişle iptal kararı vermesi hukuk devleti ilkesinin de bir gereğidir⁹⁰. Kısacası ilgilinin hilesi, gerçek dışı beyanı, yokluk ve açık hata hallerinde, güçlendirme iznine dayanılarak yapılan inşaatın kişilerin can ve mal güvenliğini tehlikeye

⁸⁷ ERKUT, Celal, **İptal Davasının Konusunu Oluşturma Bakımından İdari İşlemin Kimliği**, Danıştay Matbaası, Ankara, 1990, s.152, GÜNDAY, **2011**, s.165; ULUSOY, **2019**, s.421.

⁸⁸ GÜNDAY, **2011**, s.165.

⁸⁹ GÖZLER/KAPLAN, **2018**, s.350.

⁹⁰ “Bakılan dava; soyut bir olayın yargı kararıyla belirlenmesi isteminden çok, açıkça hukuka aykırı olan bir işlemin, mutlak butlanla batıl olması nedeniyle yok hükmünde olduğunun tespiti istenilmiş olması nedeniyle iptal davası formunda görülmesi gereken bir davadır.” Danıştay 10.D., E.1995/397, K.1997/1911, 20.5.1997 (www.kazanci.com.tr); “Yargısal ve bilimsel içtihatlarda, yokluk halinin ancak, işlemin, asli kurucu unsuru olan yetki unsuru yönünden incelenmesinde fonksiyon veya yetki gaspı hallerinin saptanması veya kanunun açıkça yasakladığı bir konuda yapılması halinde mümkün olabileceği kabul edilmektedir. Bu gibi durumlarda, işlemin "varlık koşulları" oluşmamış olduğundan bizzat işlemin yokluğu sonucu doğmakta, işlem hiç doğmamış, var olmamış sayılmaktadır. Bu tür işlemlere karşı açılacak davalarda süre aşımı bulunmamakta ve yargı yeri işlemin yok hükmünde olduğunun tespitine karar vermektedir.” Danıştay 10.D., E.2001/4040, K.2005/181, 2.2.2005 (www.kazanci.com.tr) .

atması da mümkün olabileceğinden, kamu yararının bir gereği olarak, böyle bir işlemin gerek idare tarafından her zaman geri alınabilmesi gerekse böyle bir işleme karşı ilgililer tarafından her zaman iptal davası açılabilmesi mümkündür.

SONUÇ

Deprem kuşağında yer alan ülkemizde, yapıların depreme dayanıklı olarak inşa edilmesi ve mevcut yapıların ise depreme dayanıklı hale getirilmesi, can ve mal güvenliğinin korunması bakımından oldukça önemlidir. 7221 Sayılı Kanun'la⁹¹ İmar Kanunu'na eklenen geçici 21'inci maddede, yapı kayıt belgesi alan yapılarda, ilave inşaat alanı yaratmamak koşuluyla, Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre güçlendirme izni alınarak güçlendirme yapılabileceği düzenlenmektedir. Ancak Kanun'da güçlendirme kavramının tanımı yapılmamaktadır. Güçlendirme izni, güçlendirme projesine istinaden ilgili idaresince verilir. İmar Kanunu'nda güçlendirme izni verme yetkisinin hangi idareye ait olduğu açıkça belirtilmemekle birlikte, kanımızca bu izin, İmar Kanunu'nun 21'inci ve 22'nci maddelerine göre yapı izni verme yetkisini haiz olan belediyeler ve valilikler tarafından verilmelidir. Bu izin, kat mülkiyetine geçmiş yapılar için verilebileceği gibi, kat mülkiyetine geçmemiş yapılar için de verilebilir. Ayrıca Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği'nin 6.maddesinin 7.fıkrasında ise, bu süre zarfında bu yapılarda sadece ruhsat alınmaksızın yapılabilecek basit onarım ve tadilatlar yapılabileceği düzenlenmekte ise de, geçici 21.maddenin yürürlüğe girmesiyle birlikte, artık ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılarda, yapı yıkılmadan, basit onarım ve tadilatlar dışında güçlendirme gibi esaslı tadilatlar da yapılabilecektir. Diğer bir deyişle, bu değişlikten önce, sadece ruhsatlı yapılar için güçlendirme izni verilebilirken, değişlikten sonra artık ruhsatsız yapılar için de güçlendirme izni verilebilecektir.

⁹¹ 7221 Sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, R.G. 20.2.2020, 31045.

Güçlendirme izni ilgiliye hak sağlayan, icrai nitelikte bir işlemdir. Güçlendirme izni, ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olan yapı kayıt belgeli yapıyı ruhsatlı veya ruhsat ve eklerine uygun bir yapı haline dönüştürmemekle birlikte, yapı yeniden yapılanaya kadar veya kentsel dönüşüm gerçekleştirilinceye kadar, yapının mevcut şekliyle kullanımı sırasında, yapının depreme karşı daha dayanıklı olmasını sağlayarak, can ve mal güvenliğinin korunmasına yardımcı olur.

İmar Kanunu'nun geçici 21.maddesine göre, güçlendirme izni, bu Kanunda ve ilgili diğer mevzuatta öngörülen şartlara ve kısıtlamalara tabi olmaksızın, güçlendirme projesine istinaden verilir. Bu durumda, yapı ruhsatlı bile olsa, yapı denetim kuruluşları hem ruhsat ve eklerine uygunluk bakımından, hem de ilgili mevzuattaki koşullara ve kısıtlamalara göre bir denetim yapamayacaktır. Dolayısıyla, yapı denetim kuruluşlarının güçlendirme iş ve işlemlerini hangi koşullara ve kısıtlamalara göre denetleyeceği belirsizdir. Yapı ister ruhsatlı olsun, ister ruhsatsız olsun, denetim sadece güçlendirilecek yapının projeye uygunluğu yönünden yapılabilecektir. Oysa Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 24.09.2020 tarihli ve 2020/24 sayılı Güçlendirme İzni Genelgesi'nin 3.maddesinde, bu projenin Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ve ilgili standartlara uygun olarak, statik proje müellifleri tarafından hazırlanacağı ifade edilmektedir. Ancak bu düzenleme, geçici 21.maddedeki, güçlendirme izninin, bu Kanunda ve ilgili diğer mevzuatta öngörülen şartlara ve kısıtlamalara tabi olmayacağı kuralı ile bağdaşmamaktadır. İmar Kanunu koşulları kaldırmakta iken, Genelge ise Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğindeki koşullara tabi tutmaktadır. Kanımızca İmar Kanunu'ndaki söz konusu düzenleme yapı güvenliğinin sağlanmasını güçleştirmektedir. Kanımızca, güçlendirme de İmar Kanunu'nda ve ilgili diğer mevzuatta öngörülen şartlara ve kısıtlamalara tabi olmalıdır.

Güçlendirme izni verilen yapıların herhangi bir sebeple yıkılmaları halinde, bu alanlarda yeniden yapılacak yapılar için yürürlükteki plan ve mevzuat hükümleri uygulanacaktır (İmar Kanunu geçici madde 21/3). Ayrıca güçlendirme izni alan bu yapıların kat mülkiyetine geçmiş olması dahi, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Ek 1.maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmez

(İmar Kanunu geçici madde 16/6). Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 24.09.2020 tarihli ve 2020/24 sayılı Güçlendirme İzni Genelgesi'nde de, İmar Kanunu'nun geçici 21.maddesi kapsamında verilen güçlendirme izninin, yapı kayıt belgeli yapılardan imar planı ve mevzuat hükümlerine aykırılık nedeniyle ruhsatlandırılmayan veya yapı kullanma izni düzenlenemeyen yapılar için kazanılmış hak teşkil etmeyeceği ifade edilmektedir. Bu yapılar için güçlendirme izni alınarak güçlendirme yapılması, yapıyı ruhsatlı veya ruhsat ve eklerine uygun bir yapı statüsüne sokmamaktadır. Ancak bu yapılar yapı kayıt belgeli yapılar olduğundan, İmar Kanunu'nun 32. ve 42.maddelerine göre tesis edilmiş işlemler (yıkım kararı, idari para cezası gibi) iptal edilir. Kısacası, yapı kayıt belgesi alınmadan önce verilmiş olan yıkım kararı ve idari para cezalarının iptal edilmesi ve ayrıca yapının güçlendirilmiş olması, söz konusu yapının kentsel dönüşüme tabi tutulmasına engel değildir. Ancak, kentsel dönüşümün ne zamana kadar uygulanması gerektiğine ilişkin mevzuatta bir süre belirlenmediğinden, kentsel dönüşüm uygulanmadığı takdirde, yapı kayıt belgeli yapı yıkılmadan, mevzuatta öngörülen şartlara ve kısıtlamalara tabi olmaksızın, güçlendirilmiş haliyle uzun yıllar boyunca kullanılabilir. Bu durumda, her ne kadar Genelge'de güçlendirme izninin kazanılmış hak teşkil etmeyeceği ifade edilse de, imar mevzuatına aykırı olan bu yapılar, yeniden yapılarına kadar veya kentsel dönüşüme tabi olana kadar hukuka uygun kabul edileceklerdir. Dolayısıyla söz konusu yapıların imar mevzuatına aykırılıklarına rağmen, belirsiz bir süre kullanılabilmesi yapı sahibi bakımından kazanılmış hak olarak kabul edilebilir⁹². Bu durumda ruhsatlı yapı sahipleri ile ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı sahipleri arasında eşitlik ilkesine aykırı bir durum ortaya çıkmaktadır. Hatta ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapısı olup da, yapı kayıt belgesi olmayanlar da, güçlendirme izni alamayacağından, bu açıdan da eşitlik ilkesine aykırılık bulunduğu ifade edilebilir.

Güçlendirme izninin hukuka aykırı olması veya yapının güçlendirme projesine aykırı olarak güçlendirilmesi durumunda iptal edilmesi gerekir. Bu iptal, idari yargı kararı ile olabileceği gibi, idarenin güçlendirme iznini geri alması suretiyle de mümkün olabilir. Ayrıca, yapı kayıt belgesinin iptal edilmesi durumunda da, güçlendirme izninin hukuki

⁹² ÇAKIR, 2018, s.78-79.

dayanağı kalmayacağından, güçlendirme izni de iptal edilmelidir. Diğer taraftan, güçlendirme izni alınmadan güçlendirilen yapı, yapı kayıt belgesinin sağladığı koruma ve haklardan yararlanmamalıdır. Yapı kayıt belgeli yapı hakkında, güçlendirme izni alınmadan güçlendirme yapılırsa, yapı kayıt belgesinin de hukuka aykırı hale geldiği kabul edilmeli ve böyle bir durumda yapı kayıt belgesi de iptal edilmelidir. Ayrıca, bu yapılar hakkında İmar Kanunu'nun 32.ve 42.maddelerine göre işlem tesis edilmelidir.

Sonuç olarak, ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olan yapı kayıt belgeli yapılar bakımından getirilen güçlendirme imkanı, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar mümkün olup, yapının mevcut hali ile güvenle kullanılmasını sağlar. Ancak, bu geçici bir çözümdür. Önemli olan, yapı kayıt belgeli olan yapıların, vakit kaybetmeden, kentsel dönüşüme tabi tutularak, ruhsatlı veya ruhsat ve eklerine uygun yapılara dönüştürülmesinin sağlanmasıdır. İmar afları ile getirilen geçici çözümler yerine, daha planlı, kontrollü ve mevzuata uygun bir yapılaşma, depreme karşı daha iyi korunmamız da sağlar. İmar Kanunu'nun yapı kayıt belgesini düzenleyen geçici 16.maddesinde, her ne kadar yapının depreme dayanıklılığı hususunun malikin sorumluluğunda olduğu belirtilse de, idare, denetim yükümlülüğünü gerektiği gibi ve zamanında yerine getirmediği takdirde, meydana gelen zararlardan Anayasa'nın 125.maddesi uyarınca ve kusurlu sorumluluk esaslarına göre sorumlu olmalıdır.

KAYNAKÇA

ABACIOĞLU, Muhittin, **İmar Barışı Af Niteliği Taşımıyor** (29.5.2018) <https://www.memurlar.net/haber/752088/imarda-baris-af-niteligi-tasimiyor.html> (erişim tarihi 19.08.2021).

AKYILMAZ, Bahtiyar, **İdari Usul İlkeleri Işığında İdari İşlemin Yapılış Usulü**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2000.

AKYILMAZ, Bahtiyar/SEZGİNER, Murat/KAYA, Cemil, **Türk İdare Hukuku**, 12.Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara, 2020 (a).

AKYILMAZ, Bahtiyar/SEZGİNER, Murat/KAYA, Cemil, **Türk İdari Yargılama Hukuku** 4.Baskı, Savaş Yayınevi, Ankara, 2020 (b).

AY, İrfan, “Geçici İdari İşlem Türü Olarak TSK’da Geçici Görevlendirme İşlemi ve Bu İşlemin Benzer Geçici İdari İşlemlerle Karşılaştırılması”, **Askeri Yüksek İdare Mahkemesi Dergisi**, Yıl: 2008, Sayı:23, (s. 135-159).

AYANOĞLU, Taner, **Bireysel İdari İşlemlere Karşı Dava Açma Süresinin Başlangıcı**, 1.Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017.

AYBAY, Aydın, “Orman Kadastro ve 2/B Sorunu”, **Orman Kadastro ve 2/B Sorunu Sempozyumu / Bildiriler ve Panel (17 - 18 Eylül 2004)**, 1.Bası, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi, İstanbul, 2005, (s.50-54).

AYBEY ERDİDAL, Didem, **Riskli Alan-Riskli Yapı Tespiti ve Hukuku Sonuçları**, 1.Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara, 2020.

BAKHOUM, Mourad M. (Ed), **Case Studies of Rehabilitation, Repair, Retrofitting and Strengthening of Structures**, IABSE, Zurich, 2010.

ÇAKIR, Hüseyin Melih, “Yapı Kayıt Belgesi”, **İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Yıl: 2018, Cilt: 5, Sayı: 2, (s. 15-92).

ERBAŞ, İktbal, “Kimileri İçin Bir Fırsat, Kent İçin İse Bir Tehdit: İmar Barışı”, **Mimarlık Dergisi**, Yıl: 2018, Sayı: 403, (s.27-30).

ERDOĞAN, Murat/ÖMÜRGÖNÜLŞEN, Uğur, “Yeminli Özel Teknik Bürolar: Gecekondu Sorunu, İmar Affı ve Kamu Hizmetlerinin Özel Kişilere Gördürülmesi Açıklarından Bir Değerlendirme”, **Hacettepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, Yıl: 1989 Cilt: 7, Sayı: 1-2, (s.173-214).

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

GÖZLER, Kemal/KAPLAN, Gürsel, **İdare Hukuku Dersleri**, 20.Bası, Ekin Yayınevi, Bursa, 2018.

GÜNDAY, Metin, **İdare Hukuku**, 10.Bası, İmaj Yayınevi, Ankara, 2011.

GÜNGÖR, Hayrettin/MERCİMEK, Zeliha/TÜRKMEN, Cüneyt, **İmar Barışı ve Yapı Kayıt Belgesi (Türkiye Barolar Birliği)**,

http://www.tbb.gov.tr/storage/userfiles/rehber_ve_bilgi_notlari/imar_barisi.pdf, (erişim tarihi 24.06.2021).

İSTANBUL VALİLİĞİ, Güçlendirme ve Yeniden Yapım Çalışmaları Rehber Kitabı (2014), <https://www.guvenliyasam.org/wp-content/uploads/2016/02/GUCLENDIRME.pdf>, (erişim tarihi 24.06.2021).

KALABALIK, Halil, **İmar Hukuku Dersleri**, 8.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2017.

KALABALIK, Halil, **İmar Barışı**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2018.

KAPLAN, Gürsel, **İdari Yargıda Dava Açma Süreleri**, 3.Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2011.

KASPAROĞLU, Muhammet/SURİ Leyla, “İmar Barışı”, **İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi**, Yıl: 2019, Cilt: 2, Sayı: 1 (s. 47-60).

ONAR, Sıddık Sami, **İdare Hukukunun Umumi Esasları, C.I**, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul, 1960.

ÖZKAYA ÖZLÜER, Ilgın, “İmar Barışı Düzenlemesine Hukuki Bir Yaklaşım”, **İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Yıl: 2018, Cilt: 9, Sayı: 2, (s. 313-340).

ÖZTÜRK, Murat/ SEZER, Rıfat/KÖKEN, Ali, **Yapıların Deprem Güvenliği, Güçlendirme İlkeleri ve 11 Katlı Bir Yapıda Güçlendirme Uygulaması**, <http://www.imo.org.tr/resimler/ekutuphane/pdf/11061.pdf>, (erişim tarihi 24.06.2021).

PEHLİVAN, Vedat, **2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu Kapsamında İmar Barışı ve Yapı Kayıt Belgesi Hakkında Hukuki Bir İnceleme** (13.07.2020), <https://blog.lexpera.com.tr/2863-sayili-kultur-ve-tabiat-varliklari-koruma-kanunu-kapsaminda-imar-barisi-ve-yapi-kayit-belgesi-hakkinda-hukuki-bir-inceleme>, (erişim tarihi 24.06.2021).

SANCAKDAR, Oğuz/ BAŞAR, Cemal/YAĞCI, Pınar, “Kültürel Mirasın Afetlerde Korunmasının Hukuki ve Güvenlik Boyutu”, (Ed. Zerrin Toprak Karaman/Oğuz Sancakdar), **Afetler ve Güvenlik Yönetimi**, Palme Yayınevi, Ankara, 2019, (s. 179-202).

SANCAKDAR, Oğuz/ ÖNÜT, Lale Burcu/US DOĞAN, Eser/ KASAPOĞLU TURHAN, Mine/SEYHAN, Serkan, **İdare Hukuku**, 8.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019.

SANCAKDAR, Oğuz/YAĞCI, Pınar/TAŞYILDIZ, Şükür/ÇIRAK Ezgi, **Kültür ve Tabiat Varlıkları Hukuku**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021.

TAN, Turgut, **İdare Hukuku**, 2.Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2013.

ULER, Yıldırım, **İdari Yargıda İptal Kararlarının Sonuçları**, Sevinç Matbaası, Ankara, 1970.

ULUSOY, Ali, **Türk İdare Hukuku**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019.

YILMAZ, Dilşat, **İdari İşlemin İcrailik Özelliği**, 1.Bası, Astana Yayıncılık, Ankara, 2014.

YILMAZ, Züleyha/ÇANKAYA, Fikret/KARAKAYA, Aykut, “Bina Maliyet Oranı ve Bina Güçlendirme Maliyetini Etkileyen Faktörler Arasındaki İlişki”, **Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, Yıl: 2018, Sayı: 51, (s. 151-174).