



T.C.
ÇEVRE VE EHRCLK BAKANLI I
Altyapı ve Kentsel Dönüm Hizmetleri Genel Müdürlü ü

Sayı : E-74637056-622.02-265096

10.12.2020

Konu : Görüş Ve Teklifler

MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 02.12.2020 tarihli ve E-45279793-756.02[3313.35911]-255834 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazıda; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16 ncı maddesine göre, üzerindeki yapı için Yapı Kayıt Belgesi alınan Hazine taşınmazlarının Yapı Kayıt Belgesi sahiplerine satışına ilişkin işlemler 396 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği hükümleri çerçevesinde yürütüldüğü, Valiliklerden (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) alınan yazılarda; Yapı Kayıt Belgesi alınan yapının bir kısmının Hazine taşınmazına, bir kısmının ise Yapı Kayıt Belgesi sahibinin mülkiyetinde bulunmayan ya da paylı şekilde malik olduğu taşınmaza isabet ettiği durumlarda, bu yerlerin 3194 sayılı Kanunu'nun Geçici 16 ncı maddesi ve 396 sıra sayılı Milli Emlak Genel Tebliği kapsamında Yapı Kayıt Belgesi sahibine satış konusunda yapılacak işlemin bildirilmesinin istenildiği belirtilerek, bir kısmı Hazine taşınmazına, bir kısmı ise Yapı Kayıt Belgesi sahibinin mülkiyetinde bulunmayan ya da paylı şekilde malik olduğu taşınmaza isabet eden yapıya ilişkin olarak alınan Yapı Kayıt Belgesinin geçerli olup olmadığı veya güncellenmesinin gerekip gerekmediği hususunda görüşümüzün bildirilmesinin talep edilmesi üzerine keyfiyet incelenmiştir

Bilindiği üzere, 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16 ncı maddesi kapsamında Yapı Kayıt Belgesi alınamayacak yapılar, bu maddenin (9) ncu ve (11) nci fıkralarında sayılmış olup, zikredilen fıkralarda belirtilen alanlar dışında kalan diğer bütün alanlardaki 31/12/2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak inşa edilmiş yapılar için Yapı Kayıt Belgesi alınması mümkündür. Bu kapsamda, anılan Geçici 16 ncı maddenin 7 nci fıkrası uyarınca Hazineye ait taşınmazlar ve 8 nci fıkrası uyarınca da mülkiyeti Belediyeye ait olan taşınmazlar üzerinde 31/12/2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapı inşa edenler bu yapıları için Yapı Kayıt Belgesi alabilecektir.

Bu çerçevede, söz konusu (9) ncu fıkrada yer alan "*Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar ile Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar bu madde hükümlerinden yararlandırılmaz.*" hükmü uyarınca, üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar için Yapı Kayıt Belgesi alınamayacaktır. Bu bağlamda, yapının tamamının üçüncü kişilere ait taşınmazlar üzerinde bulunması halinde Yapı Kayıt Belgesi alınamayacağı hükme bağlanmış ise de yapının büyük bir kısmı kendi parselinde veya Hazineye ait bir parselde kalmasına rağmen bir bölümü üçüncü şahsa ait bir parselde tecavüzlü olan yapılar için, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun "taşkın yapıları" düzenleyen 725 nci maddesi hükümleri de gözetildiğinde, Yapı Kayıt Belgesi alınabilecektir. Bu durumda Geçici 16 ncı madde hükümleri uyarınca usulüne uygun alındığı tespit edilen Yapı Kayıt Belgelerinin iptali söz konusu değildir. Ancak, böyle bir durumda, alınan Yapı Kayıt Belgesi'ne istinaden tapuda işlem yapılırken, parseline tecavüzlü kısım için üçüncü şahısların muvafakatlarının alınması gerekmektedir. Aksi bir durumda yani yapının büyük bir kısmı özel

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : GRDUAQDM

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>

Mustafa Kemal Mahallesi Eski ehir Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. Km No:278

Çankaya / ANKARA

Telefon: (0312) 410 10 00 Faks: (0312) 474 03 59

Bilgi için: Demet ÖNDER

ehir Plancısı



mülkiyete konu taşınmazda kalıyorsa bu yapı için alınmış olan Yapı Kayıt Belgesinin iptal edilmesi gerekmektedir.

Ayrıca, anılan Geçici 16 ncı maddenin (9) uncu fıkrası hükmü uyarınca, üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar için Yapı Kayıt Belgesi alınamayacağı öngörülmüş ise de, elbirliği ve paylı mülkiyette taşınmaz üzerinde bütün hissedarlar mülkiyet hakkına sahip olduğundan, el birliği ve paylı mülkiyetlerde 31/12/2017 tarihinden önce ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan yapılar/aykırılıklar için yapıyı/aykırılığı yapan malik/hissedar veya yapının hissedarı tarafından diğer maliklerin/hissedarların muvafakatı aranmaksızın, Yapı Kayıt Belgesi alınması mümkündür. Ancak, el birliği ve paylı mülkiyetlerdeki yapılar/aykırılıklar için alınan Yapı Kayıt Belgesine istinaden tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti işlemlerinin yapılabilmesi için tüm maliklerin muvafakatı gerekmektedir. Buna göre, bahse konu alanlarda yapılan yapılar/aykırılıklar için alınan Yapı Kayıt Belgesi, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16 ncı maddesi kapsamında usulüne uygun alınmış bir belge ise iptal edilmesi söz konusu değildir. Bu kapsamda, yapının bir kısmının Hazineye ait bir taşınmazda bir kısmının ise yapı sahibinin hissedar olduğu bir taşınmazda kalması durumunda da söz konusu yapı için Yapı Kayıt Belgesi alınarak anılan Geçici 16 ncı madde hükümlerinden faydalanılması mümkündür.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Suna KOTAN
Genel Müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : GRDUAQDM

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>

Mustafa Kemal Mahallesi Eski ehir Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. Km No:278
Çankaya / ANKARA
Telefon: (0312) 410 10 00 Faks: (0312) 474 03 59

Bilgi için: Demet ÖNDER
ehir Plancısı

