AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

İMAR HUKUKU

Taşınmaz Kültür Varlığı Tescil Kararına Nasıl İtiraz Edilir?

MAKALE ÖZETİ

Tarihî yapı tesciline karşı itiraz, 60 günlük süre, tapu kaydı, kurul kararı ve iptal davasında incelenecek belgeler.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için: WhatsApp ile Danışın →

Taşınmaz kültür varlığı tescil kararına karşı, usulüne uygun bildirimden itibaren kural olarak 60 gün içinde Koruma Yüksek Kuruluna idari itiraz; özel süre yoksa 60 gün içinde idare mahkemesinde iptal davası açılabilir. Başvuruların süreye etkisi ayrı hesaplanır. İdari itiraz veya dava **tescilin uygulanmasını kendiliğinden durdurmaz**; yürütmenin durdurulması için şartları varsa mahkeme kararı gerekir.

Tescil, tapuda binanın malikinin değişmesi anlamına gelmez. Yapının korunmasına ilişkin özel yükümlülükler doğurur; tadilat, yıkım ve yeni proje uygulamaları üzerindeki hukuki denetimi değiştirir. İtirazdan önce kararın dayandığı **tespit raporu, tescil ölçütleri, korunma alanı kararı ve tapu kaydı** birlikte incelenmelidir.

İdari itiraz, iptal davası ve yürütmenin durdurulması farkı

Hukuki yol	Süre / başvuru	Tescil kararına etkisi
Koruma Yüksek Kuruluna itiraz	Kararın **tebliğ veya ilanından itibaren kural olarak 60 gün** (Kurullar Yönetmeliği m.18)	**Uygulamayı kendiliğinden durdurmaz**; Bakanlık değerlendirmesiyle Yüksek Kurul gündemine alınabilir.
İdare mahkemesinde iptal davası	Özel süre yoksa **60 gün** (İYUK m.7); başlangıç uygun bildirim türüne göre belirlenir	Dava açılması tek başına tescili askıya almaz; kararın hukuka uygunluğu incelenir.
Yürütmenin durdurulması	İptal davası kapsamında **İYUK m.27 şartlarıyla** istenir; bağımsız bir genel 60 günlük itiraz yolu değildir	**Mahkeme kabul ederse**, kararın uygulanması geçici olarak durabilir; açık hukuka aykırılık ve telafisi güç zarar birlikte aranır.

İdari itirazın dava süresine etkisi otomatik kabul edilmemelidir. İYUK m.11 ve başvurunun niteliği dikkate alınarak iki yolun süreleri ayrı hesaplanır.

Kültür varlığı olarak tescil kararı ne anlama gelir?

Tescil kararı, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında korunması gereken taşınmazın yetkili koruma bölge kurulunca belirlenmesidir. Bu işlem, mülkiyet devri değil kültürel değeri korumaya yönelik idari statü tespitidir.

Bir binanın eski olması tek başına tescil anlamına gelmez: 2863 sayılı Kanun m.6–7'deki ölçütler, teknik tespit ve kurul kararı gerekir. **Fakat tescilsiz olması da kültür varlığı özelliği gösteren yapının hemen yıkılabileceği anlamına gelmez.** 5 Kasım 1999 tarihli **662 sayılı İlke Kararı**, henüz tespit ve tescili tamamlanmamış kültür varlığı niteliğindeki yapılarla kararda belirtilen diğer yapılar hakkında **koruma kurulu görüşü alınmadan yıkım yapılmaması** için belediye/valilikçe önlem alınmasını öngörür. Bu önlem bütün gündelik bakım işlemlerinin otomatik olarak yasaklandığı şeklinde genişletilemez.

Tek yapı ölçeğinde tescil ile **kentsel veya arkeolojik sit alanı ilanı** birbirinden farklıdır. Bir yapı tescilli olmasa da sit alanındaki kullanım koşullarına tabi olabilir.

Tescil kararını kim verir ve hangi belgelerle karar alınır?

Tescil yetkisi kültür varlıklarını koruma bölge kurulundadır. Tespit aşamasında Bakanlığın ilgili birimleri ve yetkili kurumlar görev alabilir; fakat teknik tespit yapılmış olması, kurulun tescil kararı vermiş olduğu anlamına gelmez.

Tescile ilişkin dosyada, somut olayın niteliğine göre **envanter veya anıt fişi, tarihli fotoğraflar, mimari özellikler, konum ve kadastral bilgiler, varsa rölöve ve uzman raporları** bulunmalıdır. Koruma bölge kurulu ayrıca tek yapı ölçeğindeki tescilde **yapı grubunu ve korunma alanını** belirleyebilir.

Böylece kararın yalnızca “tarihî bina” ifadesine değil, ilgili taşınmazın **hangi korunma özelliklerini taşıdığına** dayanıp dayanmadığı anlaşılır.

Tescil kararı malike nasıl bildirilir?

Tek yapı ölçeğindeki kültür varlığı ve korunma alanı tescil kararlarının maliklere 7201 sayılı Tebligat Kanunu uyarınca tebliği öngörülür. Sit alanı kararları ile malikinin adresi tespit edilemeyen taşınmazlara ilişkin kararların ilan ve duyuru usulleri ise farklı olabilir.

Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik m.8 kapsamında **Resmî Gazete yayımı, Bakanlık duyurusu, bireysel tebligat ve tapuya bildirim** aynı işlem olarak değerlendirilmemelidir.

İdari itiraz ve iptal davası süreleri bakımından **hangi karara hangi bildirim usulünün uygulandığı** tespit edilmelidir. Malikin yalnızca tapudaki kaydı sonradan fark etmesi, dava süresinin mutlaka o tarihte başladığı sonucunu doğurmaz.

Tescil kararına kaç gün içinde itiraz edilir?

Koruma bölge kurulu kararları bakımından Koruma Yüksek Kuruluna itiraz süresi kural olarak 60 gündür (Koruma Yüksek Kurulu ve Koruma Bölge Kurulları Yönetmeliği m.18). İtirazın hangi tarihten itibaren hesaplanacağı, ilgili kararın tebliğ veya ilana tabi oluşuna göre belirlenir.

İdari itiraz ile mahkemeye başvuru aynı yol değildir. Özel dava süresi öngörülmedikçe iptal davasında da İYUK m.7'nin **60 günlük genel süresi** gündeme gelir. İtirazın dava süresine etkisi otomatik varsayılmamalı; başvurunun hukuki niteliği, tarihleri ve varsa Yüksek Kurulun aldığı yeni karar incelenmelidir.

Kararın dayanağını öğrenmek için belge talep etmek de **her durumda dava süresini durdurmaz**. Bu nedenle tebliğ veya ilan belgesi beklenirken olası hak düşürücü süreler hesaplanmalıdır.

Koruma Yüksek Kuruluna itiraz edilince tescil durur mu?

Hayır. Koruma Kurulları Yönetmeliği m.18 uyarınca Yüksek Kurula itiraz, bölge kurulu kararının uygulanmasını kendiliğinden durdurmaz. İtirazın Bakanlıkça değerlendirilerek gerekli görülürse kurul gündemine alınması da tescilin kaldırılacağı anlamına gelmez.

Bu nedenle malikin, itiraz süresinde **tescilli yapı üzerinde izinsiz tadilat veya yıkım yapabileceği** sonucuna varması doğru değildir. Tescil devam ettiği sürece koruma mevzuatı kapsamında izin ve koruma yükümlülükleri gündemdedir.

İşlem açıkça hukuka aykırıysa ve uygulanması telafisi güç veya imkânsız zarar doğuracaksa, iptal davasında **İYUK m.27 kapsamında yürütmenin durdurulması** talep edilebilir. Mahkeme kararı verilmeden yalnızca dava açılması işlemi durdurmaz.

Tescil kararının iptalini gerektirebilecek hatalar nelerdir?

Tescil kararının yargısal denetiminde asıl mesele yapının eski olup olmadığı değil, kanunun korunmaya değer kültür varlığı ölçütlerinin ve idari usulün somut olayda karşılanıp karşılanmadığıdır.

İncelemede özellikle şu sorular önem taşır:

- **Koruma değeri:** Kararda yapının hangi tarihî, mimari, estetik veya kültürel niteliği açıklanmıştır?
- **Teknik inceleme:** İnceleme konusu binanın mevcut hâli, geçmişi ve varsa değişiklikleri yeterince tespit edilmiş midir?

- **Taşınmazın teşhisi:** Tescile konu yapı ve ada-parsel bilgileri doğru mudur?
- **Yetki ve usul:** Karar, yetkili kurul tarafından gerekli işlem aşamalarına uyularak mı verilmiştir?
- **Kapsam:** Tescilli yapının sınırı ile komşu parseldeki korunma alanı hukuken birbirine karıştırılmış mıdır?

Bu sorular, **yetki, şekil, sebep, konu ve maksat** yönlerinden iptal denetiminin parçasıdır (İYUK m.2). Her teknik eksiklik tek başına iptal sonucu doğurmaz; eksikliğin kararın hukuki dayanağını etkileyip etkilemediği değerlendirilir.

Tapuda kültür varlığı kaydı bulunmasının sonucu nedir?

Tescil kararı, ilgili tapu kaydına kültür varlığı veya korunma alanı niteliğinin işlenmesine neden olabilir. Tespit ve Tescil Yönetmeliği m.8, kadastral bilgilerle birlikte ilgili kayıtların **tapu kütüğünün beyanlar hanesinde** gösterilmesine ilişkin usulü düzenler.

Bu kayıt, kültür varlığının **malikinin Bakanlık olduğu** ya da taşınmazın **satılamayacağı** anlamına gelmez. Ancak yeni malik, taşınmazı mevcut koruma statüsü ve buna bağlı izin koşullarıyla edinir.

Tapu kaydında yazan **"korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı"**, **"korunma alanı"** veya **"sit"** ibareleri farklı nitelikleri gösterebilir. Satın alma, yatırım veya proje öncesinde asıl kurul kararının görülmesi gerekir.

Tescil kaldırılabilir mi veya yapı grubu değiştirilebilir mi?

Tescil kaydını kaldırmak için yetkili koruma organının yeniden değerlendirmesi gerekir. Tespit ve Tescil Yönetmeliği m.9 uyarınca kaldırma işlemi tescildeki usule uygun yapılır; tapu müdürlüğüne dilekçe verilmesi yeterli değildir. **20 Aralık 2005 tarihli 709 sayılı İlke Kararı**, ikinci kez kurul gündemine alınmayı yasaklayan **426 sayılı eski ilke kararını kaldırmıştır**; buna karşılık **709 sayılı karar tescilin hangi maddi ölçütle kaldırılacağını tek başına düzenlemez**. İlk tescilde maddi veya bilimsel hata yapıldığı ya da koruma niteliğine ilişkin yeni teknik veri bulunduğu iddiası **uzman raporu ve nesnel kayıtlarla** desteklenmelidir.

Yapının **tescilinin kaldırılması** ile **1. veya 2. grup statüsünün yeniden değerlendirilmesi** de farklı taleplerdir. Birinde koruma statüsünün devamı, diğerinde tescilli yapı için belirlenen sınıflandırma tartışılır.

Grup sınıflandırmasının sonuçları için 1. ve 2. grup tescilli yapı farkı yazımıza bakılabilir.

Tescilin kaldırılması veya grup değişikliği için hangi delil gerekir?

Ekonomik kullanım isteği, tek başına tescilin kaldırılması veya grup değişikliği gerekçesi değildir. Başvuruda eski ve güncel rölöveler, tescil fişi, tarihî fotoğraflar, uzman değerlendirmesi ve ilk

karardaki olası bilimsel hata **açıkça karşılaştırılmalıdır**. Yalnızca tapu kaydındaki şerhi sildirmeye odaklanmak, idari işlemin asıl dayanağını ortadan kaldırmaz.

Tescil kararı hangi davayla iptal ettirilir?

Kesin ve icrai tescil kararının iptali, şartları gerçekleşmişse idare mahkemesinde istenebilir. Dilekçede yalnızca "binanın tescilli olmasını istemiyoruz" demek yerine, tescil kararının **somut teknik ve hukuki sakatlıkları** açıklanmalıdır.

Dava hazırlığında **tescil kararı ve ekleri, tebliğ veya ilan belgeleri, anıt fişi, tapu kaydı, fotoğraflar, mimari raporlar ve varsa önceki kurul kararları** temin edilmelidir. Belgeler eksikse idari işlem dosyasının mahkemeden getirtilmesi istenebilir; ancak bu süreç dava açma süresini geçirmeye gerekçe oluşturmamalıdır.

Koruma kurulu kararlarının genel dava yolu için kurul kararına karşı iptal davası rehberimiz ayrıca incelenebilir.

Sonuç

Taşınmazın kültür varlığı olarak tescili **mülkiyeti devretmez**, fakat kullanım ve yapılaşma koşullarını etkiler. Bu karara karşı **idari itiraz ve iptal davası** değerlendirilebilir; başvuruların süreleri ve sonuçları birbirinden ayrılmalıdır.

Doğru değerlendirme, **yapının tescile esas kültürel niteliğinin, kararın kapsamının, tebligatın ve tapu kaydının** birlikte incelenmesiyle mümkündür.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Seçkin Yayıncılık tarafından 2024 yılında genişletilmiş 2. baskısı yayımlanan, Evindar Yeşilbaş ve Cüneyd Altıparmak editörlüğündeki *Kültürel Miras (Kültür Varlıkları) Hukuku* adlı eserin Mehriban Karaaslan tarafından kaleme alınan "Yüksek Kurul ve Bölge Kurullarının Oluşumu, İşleyişi ve Kararları" bölümünden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.