

Yapı Kayıt Belgesi Kentsel Dönüşümde Hak Sahipliğini veya Metrekareyi Artırır mı?

Yapı Kayıt Belgesinin geçici kullanım niteliği, mülkiyet ve imar hakkı yaratmaması, riskli yapı tespitini engellememesi ve yeni projede metrekare/paylaşım hesabına etkisi açıklanmaktadır.

İmar Barışı kapsamında alınan Yapı Kayıt Belgesi, binanın mevcut kullanımını geçici olarak kayıt altına alır. Belgedeki metrekare veya bağımsız bölüm beyanı, dönüşümde aynı büyüklüğün yeniden yapılacağını ya da başvuru sahibinin tapuda bulunmayan mülkiyeti kazandığını göstermez.

Kısa cevap

Yapı Kayıt Belgesi kural olarak:

- mülkiyet belgesi değildir,
- tapudaki arsa payını kendiliğinden değiştirmez,
- yeni imar hakkı yaratmaz,
- riskli yapı tespitini ve 6306 uygulamasını engellemez,
- yeni projede kaç m² veya kaç bağımsız bölüm alınacağını tek başına belirlemez.

3194 sayılı Kanun geçici m.16 açıkça belgenin yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerli olduğunu; yenilemede yürürlükteki imar mevzuatının uygulanacağını söyler.

1. Belgenin işlevi nedir?

Yapı Kayıt Belgesi, 31 Aralık 2017'den önce yapılmış ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı yapıları belirli beyan ve ödeme koşullarıyla kayıt altına alan geçici rejimin ürünüdür. Başvuru verileri büyük ölçüde yapı sahibinin beyanına dayanır.

Belge kullanım amacına yöneliktir; geçici abonelik, mevcut yıkım/para cezası yönünden kanundaki sonuçlar ve şartları varsa cins değişikliği/kat mülkiyeti gibi sınırlı imkânlar sağlamıştır. Bu sonuçlar, yapının teknik olarak güvenli olduğu veya imar planına uygun hâle geldiği anlamına gelmez.

2. Mülkiyet yaratır mı?

Hayır. Başkasının arsası üzerindeki kaçak yapıya belge alınması, arsa mülkiyetini başvuru sahibine geçirmez. Hazine veya belediye taşınmazlarında kanunda öngörülmüş doğrudan satış başvuruları ayrı koşullara ve sürelerle bağlıydı; Yapı Kayıt Belgesi tek başına tescil sebebi değildir.

Özel mülkiyette arsa malikinin aynı hakkı devam eder. Yapıyı yapan kişinin malik, kiracı, yüklenici veya haksız işgalci olması; yapı bedeli ve sebepsiz zenginleşme taleplerini etkileyebilir, fakat belgedeki "yapı sahibi" kaydı tapu sicilinin yerine geçmez.

3. Arsa payını artırır mı?

Belgede daha büyük kullanım alanı yazması tapudaki arsa payını değiştirmez. Örneğin tapuda 80 m² projeli daireye sonradan kapatılmış 20 m² teras eklenip belge 100 m² üzerinden alınmışsa, bu beyan komşuların arsa payından otomatik pay aktarmaz.

Arsa payı, KMK m.3 çerçevesinde bağımsız bölümlerin kat mülkiyeti kurulduğu tarihteki değerleriyle bağlantılıdır. Hatalı payın düzeltilmesi mahkeme veya bütün maliklerin hukuka uygun tapu işlemini gerektirir. Arsa payı düzeltme ile Yapı Kayıt Belgesi farklı kurumlardır.

4. Yeni projede aynı metrekare korunur mu?

Yenilemede yürürlükteki plan ve imar mevzuatı uygulanır. Belgeyle kayıt altına alınmış kaçak çıkma, çatı katı, kapalı balkon veya bodrum kullanımının yeni projede aynen yapılması zorunlu değildir.

Yeni yapılabilir alanı:

- yürürlükteki imar planı,
- parsel yüzölçümü ve terkler,
- emsal, yükseklik ve çekme mesafesi,
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği,
- otopark, sığınak ve ortak alan zorunlulukları,
- varsa özel koruma rejimi

belirler. Maliklerin paylaşım sözleşmesi mevcut yasal alanı dağıtır; imar hukukunun vermediği alanı yaratamaz.

5. Hak sahipliği hesabında hiç mi önemi yoktur?

Belge, belirli tarihte yapının fiilî varlığı ve beyan edilen kullanım hakkında yardımcı delil olabilir.

Maliklerin kendi aralarındaki paylaşım pazarlığında fiilî kullanım dikkate alınabilir. Fakat yardımcı delil ile aynı hak kaynağı karıştırılmamalıdır.

Alan bazlı kamu projelerinde “hak sahipliği” ilgili proje kararı, tapu/işgal durumu ve özel mevzuat kriterleriyle belirlenir. Yapı Kayıt Belgesine proje yönergesinin verdiğiinden daha geniş otomatik hak tanınmaz. Her proje için güncel hak sahipliği kararı incelenmelidir.

6. Riskli yapı tespiti yapılabilir mi?

Evet. Yapı Kayıt Belgesi taşıyan yapı da 6306 uyarınca riskli tespit edilebilir. Belge statik güvenlik raporu değildir. Kanun geçici m.16'nın cins değişikliği/kat mülkiyeti imkânı, 6306 ek m.1'deki riskli alan koşullarının uygulanmasını da engellemez.

Riskli tespit numune, hesap ve teknik esaslara göre yapılır. Belgedeki alanla fiilî taşıyıcı sistem arasındaki fark, incelemede doğru röleve alınmasını gerektirir; belgenin varlığı taşıyıcı performansı olumlu saydırmaz.

7. Belge yanlış veya iptal edilmişse

Belgenin yanlış beyan, kapsam dışı alan veya yapı nedeniyle iptali ayrı idari uyuşmazlıktır. İptal, geçmişteki özel hukuk ilişkilerini her durumda otomatik olarak çözmez; ödenen bedel, abonelik, tapu işlemi ve sorumluluklar ayrı değerlendirilir.

Yeni dönüşüm sözleşmesinde iptal edilmiş veya gerçeğe aykırı belgeye dayanarak ek bağımsız bölüm vaat edilmesi, ifa imkânsızlığı ve tazminat riski yaratır. Yüklenici teklifinden önce belediyeden güncel imar arşivi ve ruhsat/proje örnekleri alınmalıdır.

8. Malikler arasında kaçak alan paylaşımı

Uygulamada bir malik “benim Yapı Kayıt Belgem var, yeni projede önce o alanı alırım” derken diğerleri ortak alanın işgal edildiğini savunabilir. Çözüm için:

1. tapu ve yönetim planı,
2. ilk onaylı mimari proje,
3. sonraki tadilat ruhsatları,
4. Yapı Kayıt Belgesi ve beyan ekleri,
5. fiilî ölçüm,
6. ortak yer/eklenti niteliği,
7. arsa payı ve eski değer

birlikte incelenir. Belge, ortak terası özel mülkiyete tek başına dönüştürmez.

9. Sözleşmeye nasıl yansıtılmalı?

Sözleşmede eski alanlar “tapudaki”, “onaylı projedeki”, “fiilî” ve “Yapı Kayıt Belgesindeki” olarak ayrı sütunlarda gösterilmelidir. Yeni bağımsız bölüm taahhüdü ise yalnız ruhsat alınabilir alan ve paylaşım

çetveline bağlanmalıdır.

Yüklenicinin imar teyidi olmadan "belgedeki bütün m² korunacak" garantisi vermesi, ruhsat çıkmadığında uyuşmazlığı kaçınılmaz kılar. İmar sonucu farklı çıkarsa bedel/alan denkleştirmesi ve sözleşmeden dönme seçenekleri baştan yazılmalıdır.

Sonuç

Yapı Kayıt Belgesi mevcut kullanımın geçici kaydır; yeni yapının imar senedi veya mülkiyet tapusu değildir. Dönüşümde esas; güncel tapu, arsa payı, yürürlükteki imar planı ve maliklerin hukuka uygun paylaşım sözleşmesidir. Belgedeki m² ancak bu sistem içinde yardımcı olgu olarak değerlendirilebilir.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 3194 sayılı İmar Kanunu geçici m.16.
- 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği.