

T.C.
SAKARYA
1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/1036
KARAR NO : 2026/111

DAVACI :
VEKİLİ : AV. BATUHAN SEVERCAN

DAVALI : ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

VEKİLİ :

DAVANIN ÖZETİ : Davacı tarafından maliki olduğu Sakarya ili Adapazarı ilçesi Tepekum mahallesindeki Ada, Parsel sayılı taşınmaz üzerinde bulunan bina hakkında tesis edilen yapı kayıt belgesinin iptali talebine yönelik başvurunun reddine dair Sakarya Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 05.07.2024 tarihli ve E-66070440-754-9895074 sayılı işlemin; davacının mülkiyetindeki taşınmaz üzerinde bulunan mevcut yapının müteahhidi ile aralarında kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapıldığı, sözleşme hükümlerine göre apartmanın bir dairesinin kendisine teslim edildiği, ancak daha sonra yapının müteahhidi tarafından daire sayısını arttırmak ve kendi lehine daha fazla menfaat elde edebilmek amacıyla, sözleşmeye ve imara aykırı olacak şekilde ortak alan mahiyeti bulunan çatı katı ve kömürlük kısımları daireye çevirerek çatı ve kömürlük niteliğini ortadan kaldırdığını, rızası alınmadan, ortak alan niteliği değiştirilen bölümler hakkında yapı kayıt belgesi alındığını, mevcut durumun, ortak alan üzerinde kullanım hakkı bulunan davacının sahip olduğu hakkını açıkça ihlal ettiğini, ortak alan niteliğindeki kısımlar hakkında yapı kayıt belgesi alınabilmesi için tüm paydaşların rızasının bulunması gerektiğini ve bu durumun Kat Mülkiyeti Kanunu ve Medeni kanunu hükümlerine ve hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Usul yönünden; davanın süresinde açılmadığı, davacının, Yapı kayıt belgesi verilen taşınmaz ile mülkiyet bağı kesilmediğinden dava konusu edilen yapı kayıt belgesinin iptalini talep etmeye ehliyeti bulunmadığını, esas yönünden ise, yapı kayıt belgesi için yapı maliklerinden herhangi birisi tarafından başvuru yapılmasının mümkün olduğu, dava konusu işleme konu yapı, yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek yapılar arasında sayılan üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerindeki yapılar kapsamına girmediğini, hukuka uygun olarak tesis edildiği belirtilerek açılan davanın reddine karar verilmesi gerektiği savunulmaktadır

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Sakarya 1. İdare Mahkemesince, davalı idarenin usule yönelik itirazı yerinde görülmeyerek dava dosyası incelendikten sonra işin esası hakkında gereği düşünüldü:

3194 sayılı İmar Kanunu'na 7143 sayılı Kanun ile eklenen Geçici 16. maddenin 1. fıkrasında "Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 (30/06/2019) tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde **Yapı Kayıt Belgesi verilebilir**. 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." hükmü yer almış; aynı maddenin 4. fıkrasında "Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları



ESAS NO : 2024/1036

KARAR NO : 2026/111

iptal edilir." hükmüne yer verilmiş; 10. fıkra ise, "**Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar** ile Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar **bu madde hükümlerinden yararlandırılmaz.**" denilmiş ve son fıkrasında, bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasların Bakanlık ve Maliye Bakanlığı tarafından müştereken belirleneceği öngörülmüştür.

Anılan Yasa'nın verdiği yetkiye dayanılarak hazırlanan ve 06/06/2018 tarih ve 30443 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan **Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar'ın** "Yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek yapılar" başlıklı **8. maddesinde**, "(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.

(2) (Değişik:RG-20/9/2018-30541) **Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek 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.**" hükümlerine yer verilmiştir.

İmar barışının sağlanması amacını taşıyan anılan düzenlemelerden, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için belirlenen tarihe kadar yapılacak başvurularda, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve öngörülen süre içinde kayıt bedelinin ödenmesi halinde **yapı kayıt belgesi verilebileceği**; başvuruya konu yapının ve arsasının **mülkiyet durumu**, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususların Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedileceği; **yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, yapı kayıt belgesinin iptal edileceği** anlaşılmaktadır.

Uyuşmazlığın çözümü için **öncelikle**, anılan 3194 sayılı İmar Kanunu'na 7143 sayılı Kanun ile eklenen Geçici 16. maddeye göre **"ortak alanlar" için yapı kayıt belgesi düzenlenip düzenlenemeyeceğinin** açıklığa kavuşturulması zorunlu bulunmaktadır.

Anayasa'nın "XII. Mülkiyet hakkı" başlığını taşıyan 35. maddesinde yer verilen "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir.

Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.

Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz." hükümleri ile, mülkiyet hakkı Anayasal güvence altına alınmış olup, bu hakkın ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabileceğine işaret edilmiştir.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 4. maddesinde "Ortak yerlerin konusu sözleşme ile belirtilebilir. Aşağıda yazılı yerler ve şeyler bu Kanun gereğince her halde ortak yer sayılır.

a) Temeller ve ana duvarlar, taşıyıcı sistemi oluşturan giriş, kolon ve perde duvarlar ile taşıyıcı sistemin parçası diğer elemanlar, bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar, tavan ve tabanlar, avlular, genel giriş kapıları, antreler, merdivenler, asansörler, sahanlıklar, koridorlar ve buralardaki genel tuvalet ve lavabolar, kapıcı daire veya odaları, genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, genel kömürlük ve ortak garajlar, elektrik, su ve havagazı saatlerinin korunmasına mahsus olup bağımsız bölüm dışında bulunan yuvalar ve kapalı kısımlar, kalorifer daireleri, kuyu ve sarnıçlar, yapının genel su depoları,



ESAS NO : 2024/1036

KARAR NO : 2026/111

sığınaklar,

b) Her kat malikinin kendi bölümü dışındaki kanalizasyon tesisleri ve çöp kanalları ile kalorifer, su, havagazı ve elektrik tesisleri, telefon, radyo ve televizyon için ortak şebeke ve antenler sıcak ve soğuk hava tesisleri,

c) Çatılar, bacalar, **genel dam terasları**, yağmur olukları, yangın emniyet merdivenleri.

Yukarıda sayılanların dışında kalıp da, yine ortaklaşa kullanma, korunma veya faydalanma için zaruri olan diğer yerler ve şeyler de (Ortak yer) konusuna girer." hükmü yer almış; **aynı Kanun'un 16. maddesinin 1. fıkrasında ise, "Kat malikleri anagayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre malik olurlar."** hükmüne ve **19. maddesinin 2. fıkrasında, "Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz...Kat maliki kendi bağımsız bölümünde ana yapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz..."** hükmüne yer verilmiştir. (Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nin 23/03/2016 tarih ve E: 2015/23121, K: 2016/4865 sayılı ve "... bilirkişi raporu ile projeye aykırı olduğu tespit edilen bodrum kata iniş merdiveninin kapatılması, diğer merdiven girişinin sonuna kapı yapılması ve pasaj girişine barkot sisteminin konulması Kat Mülkiyeti Kanununun 19/2. maddesi uyarınca kat maliklerinin 4/5 çoğunluğunun kararı ile yapılabilir ise de Yargıtayın yerleşik uygulamalarına göre kat maliklerinin 4/5 yazılı muvafakatı olsa dahi yapılan projeye aykırılıklar diğer kat malikinin veya maliklerinin bağımsız bölümlerinden doğrudan yararlanmalarını engelleyici ve zorlaştırmacı nitelikte olmaması gerektiğinden; yukarıda sözü edilen giriş çıkışlarda yapılan değişikliklerin davacının bağımsız bölümünü kullanmasını zorlaştırdığı da dikkate alınarak sözü edilen projeye aykırılıkların eski hale getirilmesine karar verilmesi yerine, kat maliklerinin 4/5 muvafakatlarının bulunduğu gerekçesi ile bu istemin reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir." gerekçesiyle verdiği bozma kararında, **projeye aykırılıkların diğer kat malikinin veya maliklerinin bağımsız bölümlerinden doğrudan yararlanmalarını engelleyici ve zorlaştırmacı nitelikte olması halinde kat maliklerinin 4/5 yazılı muvafakatının dikkate alınamayacağına işaret edilmektedir.)**

Yine **Kat Mülkiyeti Kanunu'nun "Yasak işler" başlıklı 24. maddesinin 2.fıkrasında:** "Anagayrimenkulün, kütükte mesken olarak gösterilen bağımsız bir bölümünde sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, pavyon, bar, kulüp, dans salonu ve emsali gibi eğlence ve toplantı yerleri ve fırın, lokanta, pastahane, süthane gibi gıda ve beslenme yerleri ve imalathane, boyahane, basımevi, dükkan, galeri ve çarşı gibi yerler, ancak kat malikleri kurulunun oybirliği ile vereceği kararla açılabilir." hükmüne yer verilmiş bulunmaktadır.

Her ne kadar, anılan **3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesinde "ortak alanlar" hakkında açık bir düzenleme bulunmamakta ise de, bu maddenin 10. fıkrasında "Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar ile Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar bu madde hükümlerinden yararlandırılmaz."** kuralına yer verilmek suretiyle, yasa koyucu tarafından, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 4. maddesinde sayılan ortak yerlerdeki diğer maliklerin mülkiyet haklarının da Anayasanın 35. maddesi kapsamında güvence altına alındığında kuşkuyla yer yoktur.

Dava dosyasının incelenmesinden; davacı tarafından, Sakarya ili Adapazarı ilçesi Tepekum mahallesi No:30 adresinde bulunan ve malik olduğu Ada, Parsel sayılı taşınmaz üzerinde bulunan mevcut yapının müteahhidi olan F. D. isimli şahıs ile aralarında kat karşılığı inşaat sözleşmesi tanzim edilerek, sözleşmeye istinaden mezkur arsa üzerine 3 katlı bir apartman inşa edildiği ve yine sözleşme hükümlerine göre apartmanın bir dairesinin kendisine teslim edildiği,akabinde yapının müteahhidi F. D. tarafından sözleşmeye ve imara aykırı olacak şekilde ortak alan mahiyeti bulunan çatı katı ve kömürlük kısımları daireye çevirerek yapı kayıt belgesi alması üzerine, ortak alan niteliğindeki kısımlar hakkında rızası olmadan yapı kayıt belgesi alınmasının hukuka aykırı olduğundan bahisle Sakarya ili Adapazarı ilçesi Tepekum mahallesindeki Ada, Parsel sayılı taşınmaz üzerinde bulunan bina hakkında tesis edilen yapı kayıt belgelerinin iptali talebine yönelik başvurunun reddine dair Sakarya Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 05.07.2024 tarihli ve E-66070440-754-9895074 sayılı işleminin iptali



1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2024/1036

KARAR NO : 2026/111

istemiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Mahkememizin 17/07/2025 tarihli ara kararı ile davalı idareden *Yapı kayıt belgesi verilen taşınmazla ilgili malikinin muvafakatının alınıp alınmadığının sorulmasına, şayet alınmış ise buna ilişkin bilgi ve belgelerin gönderilmesinin istenilmesi* zerine, ara kararına verilen cevabi yazıdan muvafakat alınmadığı anlaşılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. madde ile Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ hükümlerine göre; **yapı kayıt belgesi 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış** "ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar" için düzenlenebilecek ise de; somut olaydaki gibi ortak alan olan **"çatı katı ve kömürlük"** alanında değişiklik ve tadilat yapılması durumunda kat maliklerinin muvafakatı aranacaktır.

Buna göre, kat maliklerinin muvafakatı alınmaksızın yapıldığı anlaşılan, dava konusu ortak alan mahiyeti bulunan çatı katı ve kömürlük kısımları daireye çevirilerek yapı kayıt belgesi ile kayıt altına alınması hukuken olanaklı olmadığından Sakarya ili Adapazarı ilçesi Tepekum mahallesindeki Ada, Parsel sayılı taşınmaz üzerinde bulunan bina hakkında tesis edilen yapı kayıt belgelerinin iptali talebine yönelik başvurunun reddine dair Sakarya Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 05.07.2024 tarihli ve E-66070440-754-9895074 sayılı işleminde hukuka uyarlılık bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle, **dava konusu işlemin iptaline**, aşağıda dökümü yapılan 897,20-TL yargılama gideri ile kararın verildiği tarihte yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 30.000,00-TL avukatlık ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, adli yardım talebi reddedildiğinden resmi postadan karşılanan 65,00-TL gider avansının **davalı idareden tahsili için ilgili vergi dairesine müzekkere yazılmasına**, artan posta avansının talep edilmemesi halinde kararın kesinleşmesinden sonra Mahkememizce re'sen davacıya iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren **30 (otuz) gün** içerisinde içerisinde **Bursa Bölge İdare Mahkemesi'ne istinaf yolu** açık olmak üzere, 06/02/2026 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan

Üye

Üye

YARGILAMA GİDERLERİ :

Başvurma Harcı :	427,60 TL
Karar Harcı :	427,60 TL
Posta Gideri :	42,00 TL

TOPLAM : 897,20 TL