

## YAPI KULLANMA İZİN BELGESİYLE UYUMLU OLMAYAN BİNALARIN CİNS DEĞİŞİKLİKLERİ

Nezvat İhsan SARI / Tapu ve Kadastro Müfettişi

Yapılı hale gelme cins değişikliklerinde, binanın tamamı için verilen yapı kullanma izin belgesine dayalı işlemlerde zeminde izin verilenden fazla kat bulunması durumunda veya yatay konum olarak bina taban alanının, yapı kullanma izin belgesinde gösterilenden fazla olması durumunda uygulamaya nasıl yön verileceği hususunda açık bir düzenleme yoktur.

2010/4 sayılı “Talebe Bağlı Olarak Yapılan Değişiklik İşlemleri Hakkında Genelge”de kullanma izni almış ve zeminde bulunan kat adedine göre cins değişikliği işleminin yapılacağı belirtilmiş ancak tespit edilen fazla katlar için nasıl bir işlem yapılacağı açıklanmamıştır. Aynı Genelge’de kullanma izninde gösterilen bina taban alanından fazla yer kaplayan binalar için de uygulamaya nasıl yön verileceği belirtilmemiştir.

Örneğin; yapı kullanma izin belgesinde binanın tamamı 3 kat olarak belirtilmesine rağmen, yapı zeminde 5 katlı ise, ya da binanın taban alanı yapı kullanma izninde 150 m<sup>2</sup> olarak görünüyorken zeminde yapılan ölçümde yapının 200 m<sup>2</sup> olduğu tespit edilirse nasıl bir yol izlenecektir? Bu tür durumlarda, işlem reddedilecek midir? Veya kullanma iznine aykırılık durumu tescil bildirimine düşünceler sütununda ve tapu kütüğünün beyanlar hanesinde mi belirtilecektir? Ya da talep karşılanıp ilgili idareye bildirimde mi bulunulacaktır?

Bu tür durumlarda talebin reddedilmesi doğru bir uygulama olmayacaktır. Zira ortada kullanma izni almış formal bir bina bulunmaktadır ve talep olması halinde bu yapının taşınmazın niteliğinde gösterilmesi gerekir.

Öte yandan, bu aykırılığın tescil bildirimine düşünceler sütununda ve tapu kütük sayfasının beyanlar hanesinde gösterilmesi de yerinde olmayacaktır. Çünkü Tapu Sicili Tüzüğü’nün 52. maddesine göre tapu kütüğünün beyanlar hanesine ancak mevzuatın açıkça yazılmasını öngördüğü hususlar yazılabilir. Kullanma iznine aykırılığı bulunan binanın beyanlar hanesinde gösterileceğine ilişkin bir mevzuat yoktur.

Kanaatimizce kadastro müdürlüklerince yapılan kontrol sonucu binanın yatayda ve dikeyde yapı kullanma izin belgesine aykırılığının tespit edilmesi durumunda, cins değişikliği talebi karşılanmalı, durum tescil bildiriminde ve beyanlar hanesinde gösterilmemeli sadece işlem sonucu kullanma iznini veren mercie bildirimde bulunulmakla yetinilmelidir.

1 Haziran 2005 tarihinde yürürlüğe giren 5237 sayılı yeni Türk Ceza Kanunu ile (yeni bir suç tipi olarak) imar kirliliğine neden olma suçu ihdas edilmiştir. 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 184. maddesine göre, ruhsat alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapan veya yaptıran kişiler, bir yıldan beş yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılmaktadır. Cins değişikliğine konu edilecek binanın yatay ve dikey konum olarak kullanma iznine aykırı olması durumu 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 184. maddesinde belirtilen imar kirliliğine neden olma suçuna işaret edebilir.

Bu nedenle kadastro müdürlüklerinin üstlendikleri kamusal sorumluluk gereği, zeminde kullanma iznine aykırı olan bu durumu kullanma iznini veren yetkili mercie bildirmelerinin yerinde olacağı değerlendirilmektedir. Zira kullanma izni alındıktan sonra, iskan ruhsatını veren idarenin bilgisi olmadan yatayda ve düşeyde ruhsata aykırı yapılaşma olmuş olabilir. Bu durumun kullanma iznini veren mercinin ıtılmasına girmesini sağlamak için bilgi mahiyetinde ilgili mercie bildirimde bulunulmasının yerinde olacağı düşünülmektedir.

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİYLE UYUMLU OLMAYAN BİNALARIN  
CİNS DEĞİŞİKLİKLERİ**

Nevzat İhsan SARI / Tapu ve Kadastro Mufettiři

Nitekim Genel M¼d¼rl¼k Kadastro Dairesi Başkanlığı'na İzmir Bölge M¼d¼rl¼ğü'ne verilen 19.12.2011 tarih 12595 sayılı talimatta, “Yapı kullanma izin belgesinde belirtilen inşaat taban alanı ile ölç¼len yapının taban alanında farklılık olduğu görül¼r ise, tescil bildirimini yapının ölç¼len değerlerine göre hazırlanmalı ve çelişkili durum hakkında yapı kullanma izin belgesini veren mercie bildirimde bulunulmalıdır.” şeklinde gör¼ř bildirilmiştir.

Sonuç olarak, yapılı hale gelme cins değişikliklerinde, binanın tamamı için verilen yapı kullanma izin belgesine dayalı işlemlerde zeminde izin verilenden fazla kat adedi bulunması durumunda veya yatay konum olarak bina taban alanının, yapı kullanma izin belgesinde gösterilenden (yanılma sınırı dışında) fazla olması durumunda, bu hususun kadastro m¼d¼rl¼klerinde kullanma iznini veren yetkili mercie bildirilmesinin yerinde olacağı değerlendirilmektedir.