

Hukuk Platform Bülteni

Temmuz 2018 | Sayı 3

**MBB HUKUK PLATFORMU YEREL YÖNETİMLERDE
GÜNCEL HUKUKİ SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ
II. HUKUK ÇALIŞTAYI RAPORU YAYIMLANDI S: 3**



**İMAR BARIŞI VE YAPI KAYIT
BELGESİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR S: 6**

**MAHKEMELERİMİZDE
PARASAL SINIRLAR S: 11**



Editörden...

MBB Hukuk Platformu Bültenimizin üçüncü sayısını sizlerle paylaşmaktan mutluluk duyuyoruz. Bültenimizde yer alan içerik değerli üstatlarımızın katkılarıyla gerçekleşmekte ve bilgi verme amacıyla oluşturulmaktadır.

Hukuk bültenimizin üçüncü sayısında öncelikle MBB Hukuk Platformunun II. Hukuk Çalıştay rapo-
runu sunarak başlıyoruz. Yerel Yönetimlerde Güncel Hukuki Sorunlar ve Çözüm önerilerinin tartı-
şıldığı ve çözüm önerilerinin masaya yatırıldığı çalıştay sonucu raporu yayımlanmıştır. Gündemimizi
oluşturan diğer bir husus ise İmar Barışı. Bu konuya ilişkin ve yapı kayıt belgesini ayrıntılarıyla açıkla-
yan bir makale ile Mahkemelerimizde görülen davalara ilişkin parasal sınırların belirtildiği bir tablo ile
Kamulaştırmasız el atama davalarında düzenlemelerin sürecini anlatan açıklayıcı bir diğer tabloyu bu
sayımızda sizlerle paylaşmaktayız.

Tüm ilgililere faydalı olması dileği ile...

Av. Gamze Güler
Editör

KÜNYE

Bu bülten yılda 4 adet yayınlanmak üzere Marmara Belediyeler Birliği Hukuk Platformu tarafından hazırlanmıştır.

Genel Yayın Yönetmeni | M. Cemil Arslan

Editör | Av. Gamze Güler

Katkıda bulunanlar

Av. Ali Rıza İlgezdi, *Ataşehir Belediyesi*

Av. Celil Çelik, *Bayrampaşa Belediyesi*

Temmuz 2018, Sayı 3

MBB HUKUK PLATFORMU YEREL YÖNETİMLERDE GÜNCEL HUKUKİ SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ II. HUKUK ÇALIŞTAYI RAPORU YAYIMLANDI



İlk çalıştayı 1 Haziran 2016 tarihinde gerçekleştiren platform, ikinci çalıştayı yapıldığı tarihe kadar olan tüm güncel gelişmeler ışığında, ilk çalıştay raporunda yer alan “Kamulaştırma ve Kamulaştırmasız El Atma, İmar Uygulamaları ve Kentsel Dönüşüm, Belediye Gelirleri ve Kamu İhale Mevzuatı” konularını yeniden gözden geçirerek genel bir değerlendirme yapmış, I. Çalıştayda temas edilmiş sorunlara yasal değişikliklerle çözüm bulunduğu gözlemlenmiş ve fakat bazı problemlerin hali hazırda devam ettiği görülmüştür. Mevcut hukuki durumun eksik yönleri yeniden ele alınmış, çeşitli çözüm önerileri belirlenmiştir. Yerel yönetimlerde temel olarak sorun teşkil eden bu konu başlıklarının tabi olduğu hukuksal mevzuattan yola çıkılarak,

hukukçuların belediyelere yöneltti- len davalarda karşı karşıya geldikleri zorluklar ve uygulamada yaşanan problemler yuvarlak masa toplantıları şeklinde dile getirilmiştir.

Çalıştayı ikinci oturumunda ise, “Toplu Sözleşmeler ve Sosyal Denge Tazminatları, Belediyelerin Yargı Harca Yükü, Kamu Hukukçularının Özlük Hakları” konu başlıklarında güncel mevzuat değerlendirilmiş, mevzuatın sağladığı koruma kabiliyetindeki yetersiz olan noktalara değinilmiş ve yerel yönetimlerin sıklıkla problem yaşadığı bu konular üzerinde tartışılarak öneri metinleri belirlenmiştir. Sonuç olarak belediyelere ilişkin temel mevzuatın yeniden düzenlenmesine ihtiyaç duyulan konular çözüm öneri ve teklifleri ile ortaya

konulmaya çalışılmıştır.

Çalıştay İstanbul İlçe belediyelerinin hukuk müşavirleri, hukuk işleri müdürleri ve avukatlarından 67 hukukçu ile gerçekleştirilmiştir. Program süresince belirlenen temel konu başlıkları altında mevcut hukuki durumlar yeniden değerlendirilmiş, deneyimler ve yapılan faaliyetler paylaşılmış ve çözüm önerileri geliştirilmiştir. Çalıştay sonucu ortaya çıkan öneri, teklif ve metinler bir araya getirilerek ilk çalıştayda olduğu gibi bir rapor oluşturulmuştur. Raporda yer alan konu başlıkları altında yer verilen sorunlar özetle aşağıdaki gibi olup, MBB Hukuk Platformu II. Hukuk Çalıştayı raporunun tam metni için tıklayınız.

KAMULAŞTIRMA VE KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA

- Kamulaştırma, kamulaştırmaz el atma ve özellikle İdari yargıda görülen hukuki el atma davalarında hazırlanan bilirkişi raporları eksik ve yetersizdir.
- Bedel tespiti ve artırımı davalarında kanunda belirlenen 4 aylık süre çok kısadır.
- Bedel tespiti ve tescil davaları ile kamulaştırmaz el atma davalarında tapudaki kayıtlar ile nüfustaki kayıtlar çelişmekte, tescil işlemleri yapılamamaktadır.
- Kamulaştırma davalarında dava konusu taşınmazla ilgili olarak davalıdır şerhi mahkeme tarafından gecikmeksizin tapu kaydına işletilmelidir.
- Haciz yasağı uygulamalarında 1983 yılı öncesi ve 1983 yılı sonrası ayrımı kaldırılmalıdır.
- Kamulaştırmaz el atma davalarında mahkeme kararı kesinleş-

meden icra takibi yapılırken, tescil yapılamamaktadır.

- Yeşil alan, rekreasyon alanı, ibadet, eğitim, sağlık gibi tesis alanları ile ilgili hukuki el atma davaları belediyelere yöneltilmektedir.
- Kamulaştırmaz el atma davaları ile bedele dönüştürme davaları sonucunda hükmedilen bedeller belediye bütçesine büyük yük getirmektedir.

İMAR UYGULAMALARI VE KENTSEL DÖNÜŞÜM

- Kanunda belirtilen bina tanımı kaçak yapıları kapsamamaktadır.
- Kentsel dönüşüm parsel değil ada bazlı olmalıdır.
- Kentsel dönüşümüne ait Danıştay kararları ile idare mahkemeleri kararları kapsam itibarıyla birbiriyle çelişkilidir.

BELEDİYE GELİRLERİ

- Adli yargıda görülen konusu belli bir miktar paranın ödenmesine

hükmedilen, özellikle tazminat, kamulaştırma ve tapu iptal ve tescil davalarında idareye başvurmaksızın yapılan ilamlı icra vekalet ve harçları belediyeler için ayrı bir yük teşkil etmektedir.

- Emlak vergi değerlendirme sürelerinin uzunluğu değer değişimlerinin yansıtılmasını ve öngörülmesini zorlaştırmaktadır.
- Emlak ve çevre temizlik vergisi gibi belediye vergi gelirleri üzerine hacizler konmaktadır.
- Tellaliye harçları taşınmazın bulunduğu ilçe belediyesinden alınmalıdır.
- Yüzölçümü ve hizmet alanı geniş olan belediyelerin vergi gelirlerinden aldıkları pay arttırılmalıdır.
- Belediyeler sabit telefon hatları ve telekomünikasyon hatlarının geçtiği yerlerden bedel almalıdır.

İHALE MEVZUATI

- Kiralanan taşınmazın tahliyesin-





de, kira süresi sonunda Devlet İhale Kanununa göre tahliye edilmekte ve yeniden kiraya vermekte zorluk çıkmaktadır.

- Devlet İhale Kanununda pazarlık usulü ile yapılacak işlerin kapsamında belediye taşınmazları belirtilmemektedir.
- Kamu İhale Kanununda pazarlık usulü ile ihale yapılacak hallere küçük ölçekli yapım işleri dahil edilmemektedir.
- Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununa göre kanunda belirtilen haller dışında değişiklik yapılamamakta ve ek sözleşme düzenlenememektedir.
- Kamu ihale ve çözüm sürecini yürüten ve sonuçlandıran personellerin bilgi ve tecrübe yönünden yetiştirilmesi gerekmektedir.

TOPLU SÖZLEŞMELER VE SOSYAL DENG TAZMİNATLARI

- Sosyal denge tazminatlarında belediyeler arasında farklı uygulamalar bulunmaktadır.
- Personele yersiz ödeme yapıldığı gerekçesiyle verilen Sayıştay tazmin hükümleri kamu çalışanlarına yük getirdiğinden çalışma barışını olumsuz etkilemektedir.

TOPLU SÖZLEŞMELER VE SOSYAL DENG TAZMİNATLARI

- Sosyal denge tazminatlarında belediyeler arasında farklı uygulamalar bulunmaktadır.
- Personele yersiz ödeme yapıldığı gerekçesiyle verilen Sayıştay tazmin hükümleri kamu çalışanlarına yük getirdiğinden çalışma barışını olumsuz etkilemektedir.

- Belediyelerin Yargı Harcı Yükü
- Belediyeler yargı harçlarından muaf olmalıdır.
- İdari yargı mercileri tarafından bakiye harçlar dâhil ilam ve onama harçlarının tahsilinde, idareye ödeme öneli verilmesi yönünde yazılı bildirimde bulunulmalıdır.

KAMU HUKUKÇULARI

- Kamu hukukçularının özlük hakları iyileştirilmelidir.
- Vekalet ücretine getirilen limit motivasyonu olumsuz etkilemektedir.
- Belediye avukatlarının amirleri net olarak belirlenmelidir.

[Rapora buradan erişebilirsiniz.](#)

İMAR BARIŞI VE YAPI KAYIT BELGESİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

Av. Ali Rıza İLGEZDİ



İmar barışını da kapsayan 7143 sayılı VERGİ VE DİĞER BAZI ALACAKLARIN YENİDEN YAPILANDIRILMASI İLE BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA İLİŞKİN KANUN 11.05.2018 tarihinde TBMM Genel Kurulu'nda kabul edildi.

Yasa; 11.05.2018 tarihinde TBMM Genel Kurulu'nda kabul edilmiş olup Cumhurbaşkanı tarafından onaylanarak 18.05.2018 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Çevre ve şehircilik Bakanlığı tarafından da imar barışının nasıl uygulanacağına ilişkin usul ve esaslara ilişkin tebliğ de 06.06.2018 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

En sonda belirtilmesi gereken hususları en başta belirtelim:

- İMAR BARIŞI BİR İMAR AFFI DEĞİLDİR.
- İMAR BARIŞI VE YAPI KAYIT BELGESİ TAPUSU OLMAYAN İŞGALCİLERE YA DA HAK SAHİPLERİNE BİR TAPU HAKKI GETİRMEMEKTEDİR.
- İMAR BARIŞINDAN ARSA DEĞİL YAPI FAYDALANIR. YANİ ÜZERİNDE YAPI OLMAYAN BİR ARSA İÇİN İMAR BARIŞINDAN FAYDALANILMAZ.
- TAPU TAHSİS BELGELİ YERLERDE İMAR BARIŞINDAN FAYDALANABİLİR AMA BU DURUM TAPU TAHSİS BELGESİ SAHİPLERİNE MÜLKİYET HAKKI VERMEZ.
- İMAR BARIŞI / YAPI KAYIT BELGESİ KAZANILMIŞ BİR HAK VERMEZ. ÖRNEĞİN 5 KAT BİNA YAPILMASI GEREKEN YERE 15 KAT BİNA YAPMIŞ OLMANIZ VE BUNUN İÇİN YAPI KAYIT BELGESİ ALMANIZ FAZLA OLARAK YAPILAN 10 KAT İÇİN KAZANILMIŞ BİR HAK VERMEZ. YANİ BİNA YENİDEN YAPILIRKEN O ANKI İMAR DURUMU NE İSE ONDAN FAYDALANIR.
- BAŞVURULAR BELEDİYELERE DEĞİL ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NA YAPILACAK. ÜCRETLER DE BU BAKANLIĞA ÖDENECEK.
- İNŞAAT HALİNDEKİ YAPILARDA 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA BİTMİŞ KISIMLARI İÇİN İLAVE İNŞAAT ALANI İHDAS ETMEMEK ŞARTIYLA YAPI KAYIT BELGESİ VERİLEBİLECEK. AYRICA YAPI KAYIT BELGESİ VERİLEN KISIMLARIN EKSİK İNŞAAT İŞLERİ TAMAMLANABİLECEK.
- YAPI KAYIT BELGESİ VERİLEN YAPILARIN MALİKLERİ, BU BELGENİN BİR ÖRNEĞİNİ BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN

SINIRLARI İÇİNDE İLGİLİ BELEDİYESİNE, BU SINIRLAR DIŞINDA İL ÖZEL İDARESİNE VERMEK ZORUNDA OLACAK.

- ŞİRKET MÜLKLERİNİN YAPI KAYIT BELGESİ ALABİLMESİ İÇİN YÖNETİM KURULU KARARI İLE YETKİLİ BİR KİŞİNİN T. C. KİMLİK NUMARASI İLE BAŞVURU YAPILABİLECEK.
- YALAN DEĞİL DE YANLIŞ BEYANDA BULUNULDUĞU ZAMAN DÜZELTME VE İLAVE PARA YATIRMA İMKÂNI GETİRİLİYOR. BAŞVURU YAPILDIKTAN SONRA BİLGİLER 24 SAAT ASKIDA KALİYOR. 24 SAAT SONRA BAKANLIK SİSTEMİNE DÜŞÜYOR. BU AŞAMADAN SONRA DÜZELTME OLMUYOR. ANCAK BU SORUN İÇİN DE SİSTEMDE DÜZELTME ÇALIŞMALARI YAPILIYOR. BAŞVURU EKRANINA "İŞLEMİ/BAŞVURUYU DÜZELT" BUTONU GETİRİLMESİ İÇİN ÇALIŞMALAR DEVAM EDİYOR.
- METREKARE HESABI YANLIŞ OLURSA BU DURUM KAT MÜLKİYETİNE GEÇİŞ ESNASINDA ORTAYA ÇIKIYOR. FAZLA YAPILAN ÖDEMELER GERİ ALINAMAYACAK ANCAK EKSİK ÖDEME DURUMUNDA EKLEME YAPILABİLECEK.
- ECRİMİSİL ÖDENEN YERE TAPU ALANA KADAR ÖDEME YAPILMAYA DEVAM EDİLECEK.
- İSKÂNLİ YAPIDA ORTAK ALANLAR; DAİRE VEYA DÜKKAN OLARAK KULLANILIYORSA, BUNUN İÇİN MÜRACAAT EDİLEBİLİYOR. YAPI KAYIT BELGESİ ALINMASINDA KAT MALİKLERİ ONAYINA İHTİYAÇ OLUNMAMASINA KARŞIN, KAT MÜLKİYETİ İÇİN YÜZDE 100 MUVAFAKATIN ALINMASI GEREKİYOR.
- YAPI KAYIT BELGESİNDE

ALANLAR NET DEĞİL KAT BRÜTÜNDEN HESAP YAPILIYOR.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bu tebliği ile 03/05/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi uyarınca Yapı Kayıt Belgesi verilmesine ilişkin usul ve esasları düzenlemiştir. İşbu Usul ve Esaslar, Yapı Kayıt Belgesi müracaatına, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin hesaplanması ve ödenmesine, Yapı Kayıt Belgesi verilen Hazineye ait taşınmazların satışına, Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmeyecek yapılar ile bu belgenin düzenlenmesi safhasında yalan beyanda bulunanlar hakkında yapılacak işlemlere ilişkin hususları kapsar.

YAPI KAYIT BELGESİ MÜRACAATI NASIL YAPILACAK?

Yapı Kayıt Belgesi; 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için verilir. Yapı Kayıt Belgesi için müracaatın 31/10/2018 tarihine kadar yapılması ve Yapı Kayıt Belgesi bedelinin 31/12/2018 tarihine kadar ödenmesi gerekir. Yasa gereği; başvuru ve ödeme süresini bir yıla kadar uzatmaya Bakanlar Kurulu yetkilidir.

Yapı Kayıt Belgesi için yapı maliklerinden herhangi birisi veya vekili tarafından, e-Devlet üzerinden Yapı Kayıt Sistemindeki Yapı Kayıt Belgesi formunun doldurulması suretiyle müracaatta bulunulabileceği gibi kurum ve kuruluşlara başvurulmak suretiyle de müracaatta bulunulabilir.

Müracaatın e-Devlet üzerinden yapılması durumunda, Yapı Kayıt Belgesi formunun eksiksiz olarak doldurulmasından ve Yapı Kayıt Belgesi bedelinin yatırılmasından sonra, Yapı Kayıt Sistemi tarafından oluşturulan Yapı Kayıt Belgesi talepte bulunan yapı sahibince e-Devlet üzerinden alınır.

Müracaat kurum ve kuruluşlara yapılmış ise, Yapı Kayıt Belgesi formu

müracaat sahibinin beyanına göre eksiksiz olarak doldurulur, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin yatırılması sağlanır, Yapı Kayıt Belgesi formu sistem üzerinden onaylanmak üzere Müdürlüğe gönderilir ve formun Müdürlükçe onaylanmasından sonra bir örneği talepte bulunan yapı sahibine verilir.

Her yapı için sadece bir Yapı Kayıt Belgesi düzenlenir.

YAPI KAYIT BELGESİNİN BEDELİ NE KADARDIR VE NASIL ÖDENİR?

Yapı Kayıt Belgesi bedeli, yapının bulunduğu arsanın 29/07/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na göre belirlenen emlak vergi değeri ile yapının yaklaşık maliyet bedelinin toplamı üzerinden, konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş oranındadır. Yapı Kayıt Belgesi bedeli belirlenirken; Yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri, ilgili belediyesinden temin edilen arsa ve arazi asgari metrekare birim değerleri esas alınmak suretiyle hesaplanır.

Yapının yaklaşık maliyet bedeli belirlenirken birim maliyet bedeli 2018 yılı için şu şekilde belirlenir :

- 1) Tarımsal amaçlı basit binalar için 200 TL/ m2
- 2) 1-2 katlı binalar ve basit sanayi yapıları için 600 TL/m2
- 3) 3-7 katlı binalar ve entegre sanayi yapıları için 1000 TL/m2
- 4) 8 ve daha yüksek katlı binalar için 1600 TL/m2
- 5) Lüks binalar, villa, alışveriş kompleksi, hastane, otel ve benzeri yapılar 2000 TL/m2
- 6) Güneş Enerjisi Santralleri (GES) 100.000 TL/MW esas alınmak suretiyle hesap yapılır.

Yapı Kayıt Belgesi bedeli; yapının bulunduğu arsanın emlak vergi değeri ile binanın toplam yapı alanı dikkate alınarak hesaplanacak yapı yaklaşık maliyet bedelinin toplamı



üzerinden, yapının konut veya ticaret olarak tek kullanımlı veya karma kullanımlı olup olmadığı da gözetilerek ve karma kullanımlı yapılarda konut ve ticari olarak kullanılan alanların arsa oranları ayrı ayrı dikkate alınarak konutlarda yüzde üç, ticari kullanımlarda yüzde beş kat-sayısı ile çarpılması suretiyle belirlenir.

Yapı malikleri; yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılardaki aykırılıklarda, tebliğde belirtilen miktarlarda tamamı için hesaplanan Yapı Kayıt Belgesi bedeline, kendi bağımsız bölümünün kullanım durumuna göre eşit olarak katılmak zorundadır. Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılardaki aykırılıklarda, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin tamamı ödenmeden Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmez. Yapı Kayıt Belgesi bedelinin tamamını ödeyen yapı maliki genel hükümler çerçevesinde diğer yapı maliklerinden kendi paylarına düşen miktarı talep etme hakkına sahiptir.

Yapı kullanma izni bulunan yapılardaki aykırılıklarda, aykırılıktan dolayı meydana gelen alan da dahil olmak üzere, kendi bağımsız bölümünün alanının, bağımsız bölümü ile aynı kullanıma sahip bölümlerin alanının toplamına hesaplanan Yapı Kayıt Belgesi bedeli ile çarpılması suretiyle hesap edilen bedeli ödemek zorundadır.

Yapı kullanma izni bulunan yapılardaki aykırılıklarda, aykırılık hangi bağımsız bölüm/bölümler ile ilgili ise o bölüm/bağımsız bölümlerin yapı maliklerinin, kendi bağımsız bölümleri için ödenmesi gereken bedeli ödemeleri durumunda aykırılığı olan bağımsız bölüm belirtilerek Yapı Kayıt Belgesi düzenlenir. Bağımsız bölümünde aykırılık olmasına rağmen kendi bağımsız bölümüne düşen bedeli ödemeyen ve aykırılığı olan bağımsız bölümünü gösteren Yapı Kayıt Belgesi almayanlar aynı binada başka bir bağımsız bölüm için düzenlenen Yapı Kayıt Belgesinden faydalanmaz.

Yapı Kayıt Belgesi bedeli, genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır.

YAPI KAYIT BELGESİNİN KULLANIM YERLERİ NERELERDİR?

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapıların malikleri, bu belgenin bir örneğini belediye ve mücavir alan sınırları içinde ilgili belediyesine, bu sınırlar dışında il özel idaresine vermek zorundadır.

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir.

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili 3194 sayılı Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile TAHSİL EDİLEMEYEN idari para cezaları iptal edilir.

Yapı Kayıt Belgesi alındıktan son-

ra yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın kullanım maksadı değişiklikleri de dahil olmak üzere tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi yapılabilmesi için;

a) Yapı Kayıt Belgesi,

b) Mevcut yapının veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı ve yapı maliklerini de gösteren ve mimar tarafından yapılan ve ana gayrimenkulün yapı maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak imzalanan ve elektronik ortamda Tapu Müdürlüğüne ibraz edilen proje,

c) İmar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edildiğine ilişkin ilgili belediyesinden alınan belge,

ç) Bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran yapı maliki veya malikleri tarafından imzalanmış yönetim planı,

d) Yapı Kayıt Belgesi ile zemin ve mimari proje uyumunu gösteren özel harita mühendislik büroları veya Lisanslı Harita Kadastro Büroları (LİHKAB) tarafından düzenlenmiş olan zemin tespit tutanağı,

ile birlikte ilgili tapu müdürlüğüne müracaatta bulunulur ve daha evvel Yapı Kayıt Belgesi için ödenen meblağ kadar bir bedelin genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığının merkez muhasebe birimi hesabına yatırılmasından sonra tapu müdürlüğüne belirtilen işlemler yapılır.

(B) bendinde belirtilen projeyi hazırlayan mimar ile (D) bendinde belirtilen zemin tespit tutanağını hazırlayan mühendisler bu belgelerin içeriklerinin doğruluğundan yapı malikleri ile birlikte hukuken sorumludur.

Kat mülkiyetine geçilmiş olması 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Ek 1 inci maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmez.

İnşaat halindeki yapılarda 31.12.2017 tarihi itibarı ile bitmiş olan kısımlar için ilave inşaat alanı ihdas etmemek şartı ile Yapı Kayıt Belgesi verilir ve Yapı Kayıt Belgesi verilen kısımların eksik inşaat işleri tamamlanabilir.

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda ruhsat alınmaksızın yapılabilecek basit onarım ve tadilatlar yapılabilir.

Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda işyeri açma ve çalışma ruhsatı yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın verilir.

HAZİNEYE VE BELEDİYEYE AİT TAŞINMAZLAR ÜZERİNDEKİ YAPILARDA İMAR BARIŞI VE YAPI KAYIT BELGESİ NASIL UYGULANACAK?

Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların Hazine'ye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlardan özel kanunları kapsamında kalan ve bu özel kanunlara göre değerlendirilmesi gerekenler dışında kalanlar Bakanlığa tahsis edilir.

Tahsis işleminden sonra, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bu taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. Rayiç bedel Bakanlıkça tespit edilir veya ettirilir. Bu suretle yapılacak satışlarda satış bedeli, en az yüzde onu peşin ödenmek üzere beş yıla kadar taksitlendirilebilir. Taksit tutarlarına

ödeme tarihine kadar kanuni faiz oranının yarısı uygulanır.

Taşınmazın yüzölçümü büyük olmakla birlikte üzerindeki yapının küçük bir alanı kaplaması halinde yapının bulunduğu alan ifraz edilerek, ifrazın mümkün olmaması durumunda taşınmaz hisseli olarak satışa konu edilir.

Yapılan satışlardan elde edilen gelirler genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının merkez muhasebe birimi hesabına yatırılır. Bu gelirler hakkında 29.06.2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 5. maddesinin beşinci fıkrası hükmü uygulanmaz.

Belediyelerin özel mülkiyetinde olan taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olan yapılara Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Böyle bir durumda, Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödenmek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelerce doğrudan bunlara satılır.

YAPI KAYIT BELGESİ DÜZENLENEMEYECEK YAPILAR NELERDİR?

Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmeyecek yapılar şu şekilde sıralanmıştır :

a) 18.11.1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde, 3194 sayılı Kanunun geçici 16. 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. maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda,

c) 19.05.2014 tarihli ve 6546 sayılı



Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanun'un 2. maddesinin 1. 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 Bakanlığı'nca aynı amaçla değerlendirilmek üzere ilgili kurumlara tahsis edilmiş Hazineye ait taşınmazlar

YAPI KAYIT BELGESİ DÜZENLENEMEYECEK YAPILARIÇİN BU BELGENİN DÜZENLENMESİ HALİNDE NASIL BİR İŞLEM YAPILIR?

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 Belge-

si bedeli olarak yatırılmış olan bedel iade edilmez ve belge düzenlenmesi safhasında yalan ve yanlış beyanda bulunulan müracaat sahibi hakkında 26.09.2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun "Resmi belgenin düzenlenmesinde yalan beyan" başlıklı 206. maddesi uyarınca suç duyurusunda bulunulur.

YAPI KAYIT BELGESİNİN GEÇERLİLİK SÜRESİ NE KADARDIR?

Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır. Yapının depreme dayanıklılığı ve yapının fen ve sanat norm ve standartlarına aykırılığı hususu yapı malikinin sorumluluğundadır.

YAPI KAYIT BELGESİNİN DENETİMİ NASIL YAPILIR?

Yapı Kayıt Belgesi verilmesine ilişkin iş ve işlemler Bakanlık tarafından denetlenebilir.

Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmesi safhasında e-Devlet sistemi üzerinden veya kurum ve kuruluşlara yapılan müracaatta yalan ve yanlış beyanda bulunanlar hakkında 26.09.2004 tarihli ve 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun "Resmi belgenin düzenlenmesinde yalan beyan" başlıklı 206. maddesi uyarınca suç duyurusunda bulunulur.

Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmesi safhasında yalan ve yanlış beyanda bulunulan husus Yapı Kayıt Belgesi bedelinin eksik olarak hesaplanması neticesini doğurmuş ise, eksik alınan bedel ilgisinden alınır. Eksik alınan meblağın ilgisince ödenmesi halinde verilmiş olan Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir ve daha önce yatırılmış olan bedel iade edilmez.

MAHKEMELERİMİZDE PARASAL SINIRLAR

Av. Celil Çelik



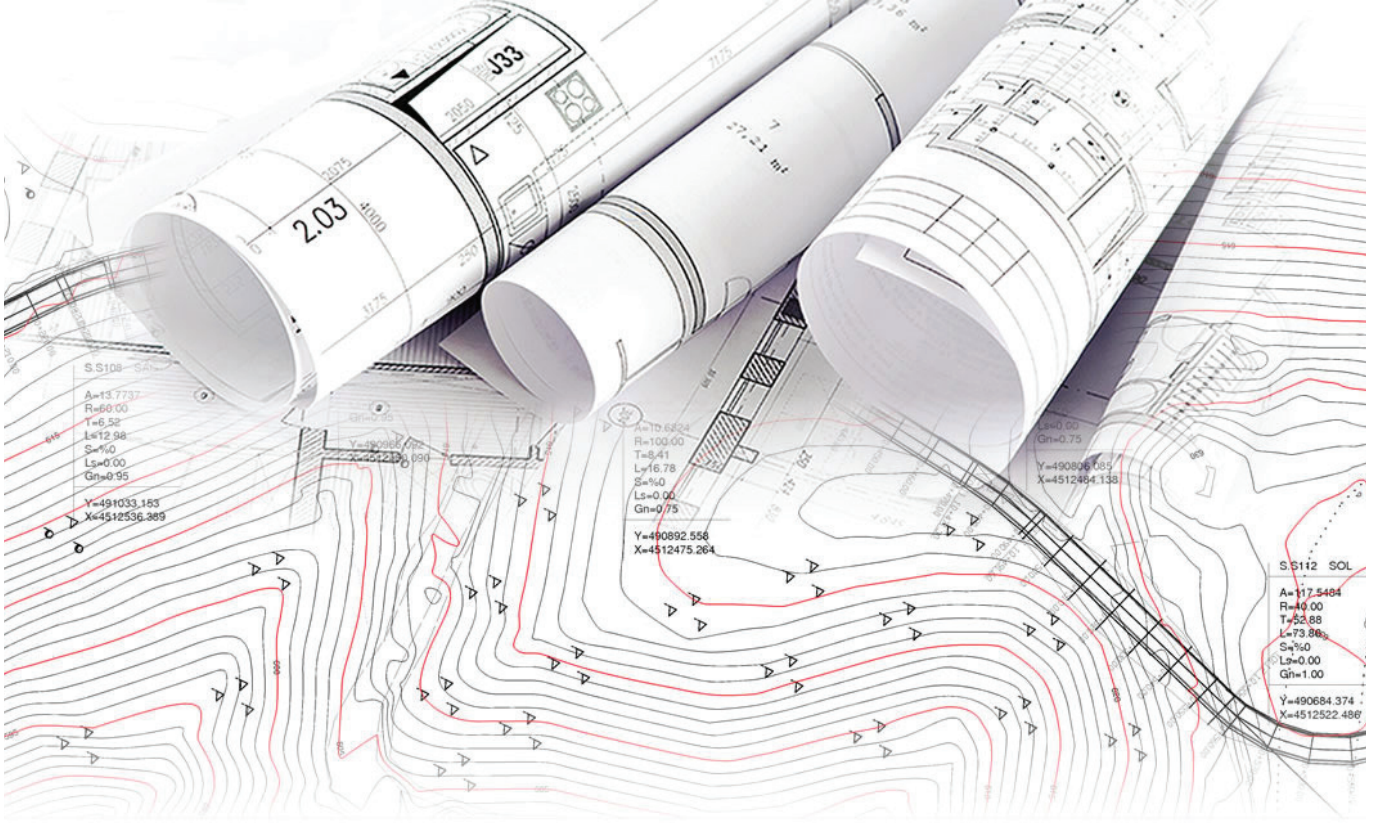
YILLAR >	2014	2015	2016	2017	2018
Hukuk Mahkemeleri İstinaf / Kesinlik sınırı (6100 m.341/2 ve 02.12.2016 tarihinde yürürlüğe giren ek m.1) 6100 sayılı kanunun 341. maddesinde istinaf sınırı 1.500TL olarak düzenlenmiş idi. 02.12.2016 tarihinde yürürlüğe giren 6763 sayılı kanunun 41. maddesiyle istinaf sınırı (2016 yılı için) 3.000TL olarak belirlenmiştir. Manevi tazminat davalarında miktar ve değere bakılmaksızın istinaf yoluna başvurulabilir.	1.500,00	1.500,00	1.500,00 02.12.2016'dan sonra 3.000,00	3.110,00	3.560,00
Hukuk Mahkemeleri Temyiz / Kesinlik sınırı (6100 m.362/1-a ve 02.12.2016 tarihinde yürürlüğe giren ek m.1) 6100 sayılı kanunun 362. maddesinde temyiz sınırı 25.000TL olarak düzenlenmiş idi. 02.12.2016 tarihinde yürürlüğe giren 6763 sayılı kanunun 42. maddesiyle temyiz sınırı (2016 yılı için) 40.000TL olarak belirlenmiştir.	25.000,00	25.000,00	25.000,00 02.12.2016'dan sonra 40.000,00	41.530,00	47.530,00
Hukuk Mahkemeleri Temyizde Duruşma (6100 m.369/2 ve 02.12.2016 tarihinde yürürlüğe giren ek m.1)	60.000,00	60.000,00	60.000,00	62.290,00	71.300,00
İcra Mahkemeleri İstinaf / Kesinlik sınırı (2004 m.363/1 ve 30.07.2003 tarihinde yürürlüğe giren ek m.1) 01.04.2005 tarihinde yürürlüğe giren 5311 sayılı kanunun 24. maddesiyle istinaf sınırı (2005 yılı için) 1.000TL olarak belirlenmiş idi. 02.12.2016 tarihinde yürürlüğe giren 6763 sayılı kanunun 3. maddesiyle istinaf sınırı (2016 yılı için) 7.000TL olarak belirlenmiştir.	1.890,00	2.080,00	2.190,00 02.12.2016'dan sonra 7.000,00	7.260,00	8.310,00
İcra Mahkemeleri Temyiz / Kesinlik sınırı (2004 m.364/1 ve 30.07.2003 tarihinde yürürlüğe giren ek m.1) 01.04.2005 tarihinde yürürlüğe giren (RG 18.03.2005) 5311 sayılı kanunun 25. maddesiyle temyiz sınırı (2005 yılı için) 10.000TL olarak belirlenmiş idi. 02.12.2016 tarihinde yürürlüğe giren 6763 sayılı kanunun 4. maddesiyle temyiz sınırı (2016 yılı için) 40.000TL olarak belirlenmiştir.	19.280,00	21.220,00	22.400,00 02.12.2016'dan sonra 40.000,00	41.530,00	47.530,00
İş Mahkemeleri İstinaf / Kesinlik sınırı (5521 sayılı kanunun 8. maddesinin 1. fıkrası ve bu maddenin 5. fıkrasına ilişkin olarak 02.12.2016 tarihinde yürürlüğe giren 6763 sayılı kanunun 5.maddesi) 01.04.2005 tarihinde yürürlüğe giren (RG 18.03.2005) 5308 sayılı kanunun 1. maddesiyle istinaf sınırı (2005 yılı için) 1.000TL olarak belirlenmiş idi. 02.12.2016 tarihinde yürürlüğe giren 6763 sayılı kanunun 5. maddesiyle istinaf sınırı (2016 yılı için) 3.000TL olarak belirlenmiştir.	1.000,00	1.000,00	1.000,00 02.12.2016'dan sonra 3.000,00	3.110,00	3.560,00

İş Mahkemeleri Temyiz / Kesinlik sınırı (5521 sayılı kanunun 8. maddesinin 3. fıkrası ve bu maddenin 5. fıkrasına ilişkin olarak 02.12.2016 tarihinde yürürlüğe giren 6763 sayılı kanunun 5.maddesi) 01.04.2005 tarihinde yürürlüğe giren (RG 18.03.2005) 5308 sayılı kanunun 1. maddesiyle temyiz sınırı (2005 yılı için) 5.000TL olarak belirlenmiş idi. 02.12.2016 tarihinde yürürlüğe giren 6763 sayılı kanunun 5. maddesiyle temyiz sınırı (2016 yılı için) 40.000TL olarak belirlenmiştir.		5.000,00	5.000,00	5.000,00 02.12.2016'dan sonra 40.000,00	41.530,00	47.530,00
Ticaret Mahkemeleri Tek Hâkimle/Kurul halinde Görülme sınırı (5235 m.5/3 ve 28.06.2014 tarihinde yürürlüğe giren 6545 sayılı kanun m.45.)		28.06.2014'ten sonra 300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00
Ticaret Mahkemeleri Basit/Yazılı Yargılama Usulü sınırı (15.03.2018 tarihinde yürürlüğe giren 7101 sayılı kanun m.61 ile değişik 6102 sayılı kanun m.4/2)						15.03.2018'den sonra 100.000,00
İdari Yargı İstinaf / Kesinlik sınırı (2577 m.45/1 ve 15.06.2000 tarihinde yürürlüğe giren ek m.1) 2577 sayılı kanunun 45. maddesini değiştiren ve 28.06.2014 tarihinde yürürlüğe giren 6545 sayılı kanunun 19. maddesiyle istinaf sınırı (2014 yılı için) 5.000TL olarak belirlenmiştir.		28.06.2014'ten sonra 5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
İdari Yargı Temyiz / Kesinlik sınırı (2577 m.46/1-a ve 15.06.2000 tarihinde yürürlüğe giren ek m.1) 2577 sayılı kanunun 46. maddesini değiştiren ve 28.06.2014 tarihinde yürürlüğe giren 6545 sayılı kanunun 20. maddesiyle temyiz sınırı (2014 yılı için) 100.000TL olarak belirlenmiştir.		28.06.2014'ten sonra 100.000,00	110.000,00	116.000,00	120.000,00	137.000,00
İdari Yargıda Tek Hâkimle / Kurul halinde Görülme ve Duruşa İsteme sınırı (2576 m.7/1-2 ve 15.06.2000 tarihinde yürürlüğe giren ek m.1) (2577 m.17/1 ve 15.06.2000 tarihinde yürürlüğe giren ek m.1) 05.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6352 sayılı kanunun 50 ve 55 nolu maddeleri ile sınır (2012 yılı için) 25.000TL olarak belirlenmiştir.		28.000,00	30.000,00	31.000,00	32.000,00	36.000,00
İlçe Tüketici Hakem Heyetleri Görev sınırı (6502 m.68) 28.05.2014 tarihinde yürürlüğe giren 6502 sayılı kanunun 68. maddesi ile sınır (2014 yılı için) 2.000TL olarak belirlenmiş idi. 20.12.2017 tarihinde yürürlüğe giren 7063 sayılı kanunun 11. maddesiyle sınır (2017 yılı için) 4.000TL olarak belirlenmiştir.		1.272,19 28.05.2014 sonrası < 2.000,00	< 2.200,00	< 2.320,00 20.12.2017 sonrası < 4.000,00	< 2.400,00 20.12.2017 sonrası < 4.570,00	< 4.570,00
İl Tüketici Hakem Heyetleri Görev sınırı (6502 m.68) 28.05.2014 tarihinde yürürlüğe giren 6502 sayılı kanunun 68. maddesi ile sınır (2014 yılı için) 3.000TL olarak belirlenmiş idi. 20.12.2017 tarihinde yürürlüğe giren 7063 sayılı kanunun 11. maddesiyle sınır (2017 yılı için) 6.000TL olarak belirlenmiştir.		3.321,17 28.05.2014 sonrası < 3.000,00	< 3.300,00	< 3.480,00 20.12.2017 sonrası < 6.000,00	< 3.610,00 20.12.2017 sonrası < 6.860,00	< 6.860,00
Senetle / Tanıkla İspat sınırı (6100 m.200 ve 02.12.2016 tarihinde yürürlüğe giren ek m.1)		2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.590,00	2.960,00
Yıllık Kıdem Tazminatı Tavan Miktarı İlk altı ay ve Son altı ay (1475 m.14/13)		3.438,22	01.01.2015- 3.541,37 01.07.2015- 3.709,98 01.09.2015- 3.828,37	4.092,53 4.297,21	4.426,16 4.732,48	5.001,76
Ceza Mahkemeleri para cezaları İstinaf / Kesinlik sınırı (5271 m.272/3-a-b) (Hapisten çevrilenler hariç)	Beraat >			20.07.2016'dan sonra 500 gün	500 gün	500 gün
	Mahkumiyet >			20.07.2016'dan sonra 3.000,00	3.000,00	3.000,00
İdari para cezalarına karşı başvuru üzerine Sulh Ceza mahkemesi İtiraz / Kesinlik sınırı (5326 m.28/10)		3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00

1086, 2004, 2576, 2577, 6502, 5521 ve 6100 sayılı kanunlardaki sınırlar, her yıl için bir önceki yılın kasım ayında ilan edilen Yeniden Değerleme Oranına göre yeniden belirlenir. Ancak 1086, 2004, 6502, 5521 ve 6100 sayılı kanunlarda on lirayı 2576 ve 2577 sayılı kanunlar-

da ise bin lirayı aşmayan kusurlar dikkate alınmaz. 5235, 5271, 5326 ve 6102 sayılı kanunlarda ise parasal sınırların arttırılacağı yönünde bir düzenleme olmadığından bu kanunlardaki sınırlar yürürlük tarihinden sonraki seneler için de aynen uygulanır.

Yerel mahkeme ilam tarihi Bölge Adliye ve Bölge İdare mahkemelerinin kuruluş tarihi olan 20.07.2016 tarihinden önce olan davalarda kanun yolları açısından eski usuldeki sınırlar uygulanır. (6100 geçici m.3, 2577 geçici m.8, 2004 geçici m.7, 5521 geçici m.1, 5320 m.8)



Kamulaştırmasız elatma kavramı, 6830 sayılı İstimlak kanunun yürürlüğe girdiği 09.10.1956 tarihinden sonraki olaylar için söz konusudur. Bu tarihten önceki elatmalar ise, 221 sayılı kanun ile kamulaştırılmış sayılmıştır. Kamulaştırmasız elatmaya ilişkin düzenlemeler, birikmiş problemleri temizlemeye matuf af yasası görünümündedirler. Her bir düzenlemenin ilişkin olduğu dönem ile düzenlemenin yürürlük süresi farklılık arz eder. Aşağıda kamulaştırmasız elatmaya ilişkin düzenlemeler kolay anlaşılabilmesi için tablo haline getirilmiştir.

KAMULAŞTIRMASIZ ELATMA TABLO

Hazırlayan: Av. Celil Çelik
Bayrampaşa Belediyesi

DÜZENLEME	YÜRÜRLÜK	DÖNEM	DAVA	SÜRE	DEĞER	HUKUKİ DURUM
-221 sayılı kanun	12.01.1961 tarihinden itibaren halen YÜRÜRLÜKTEDİR.	09.10.1956 tarihinden önceki elatmalar	Bedel	12.01.1961'den itibaren 2 yıl hak düşürücü süre	Filii tahsis tarihindeki değer	09.10.1956 tarihinden önce idarece elatılan yerler, 221 sayılı kanun ile kamulaştırılmış sayılmıştır. Bu döneme ait elatmalar için yasanın yürürlüğe girdiği 12.01.1961 tarihinden itibaren 2 yıllık hak düşürücü süre içinde sadece bedel davası açılabilir.
-16.05.1956 tarihli 1956/1 Esas 1956/6 Karar sayılı İçtihadî birleştirme kararı -16.05.1956 tarihli 1954/1 Esas 1956/7 Karar sayılı içtihadî birleştirme kararı	16.05.1956 tarihli içtihadî birleştirme kararları, 09.10.1956 tarihinden sonraki elatmalarda aksini düzenleyen kanun yürürlükte olmadığı sürece uygulanır.	16.05.1956 ile 5999 sayılı yasanın yürürlüğe girdiği 30.06.2010 tarihi arası	Meni Müdahale Bedel Ecrimisil	Süre yok Süre yok 5 yıl zamanaşımı	Dava tarihindeki değer	16.05.1956 tarihli içtihadî birleştirme kararları, idarece yerine el atılan mülk sahibinin dilerse müdahalenin menî davası açabileceğini ve dilerse bedel davası açabileceğini, mülk sahibinin bu davalardan birini tercih etmeye zorlanamayacağını, ancak mülk sahibinin bu davalardan sadece birini açabileceğini, bu davalarda zamanaşımının söz konusu olmadığını, bedel davalarında dava tarihindeki değere hükmedileceğini düzenlemiştir.
-2942 sayılı kanunun 38. maddesi -16.05.1956 tarihli içtihadî birleştirme kararları	2942 sayılı kanunun 38. maddesinin yürürlüğe girdiği 08.11.1983 tarihi ile bu kanunu iptal eden Anayasa mahkemesinin 2002/112 Esas 2003/33 Karar sayılı ve 10.04.2003 tarihli kararının yürürlük tarihi olan 04.11.2003 tarihi arası	09.10.1956 tarihi ile 2942 sayılı kanunun 38. maddesini iptal eden Anayasa mahkemesinin 2002/112 Esas 2003/33 Karar sayılı ve 10.04.2003 tarihli kararının yürürlük tarihi olan 04.11.2003 tarihi arası elatmalar	Meni Müdahale Bedel Ecrimisil	20 yıl hak düşürücü süre 20 yıl hak düşürücü süre 5 yıl zamanaşımı	Filii tahsis tarihindeki nitelikler dikkate alınarak dava tarihindeki değer	2942 sayılı kanunun 38. maddesi, 16.05.1956 tarihli içtihadî birleştirme kararlarını yürürlükten kaldırmamış, dolayısıyla dava çeşitlerini artırmamış veya sınırlanmamış, sadece hak düşürücü süreyi düzenlemiş, ayrıca mülk sahibi dışında zilyet ve mirasçılara da dava açma hakkı tanımıştır. Anayasa mahkemesinin iptal kararlarının geriye yürümeveceği ilkesi gereği, 2942 sayılı kanunun 38. maddesini iptal eden kararın yürürlük tarihi olan 04.11.2003 tarihinden önceki kazanılmış haklara uygulanması imkânı bulunmamakta idi. Anayasa Mahkemesinin iptal kararının yürürlük tarihine kadar ve ayrıca dava tarihine kadar 20 seneden fazla süre geçmiş ise, davacının her türlü dava hakkının düşeceği benimsenmiş idi.
-16.05.1956 tarihli içtihadî birleştirme kararları	2942 sayılı kanunun 38. maddesini iptal eden Anayasa mahkemesinin 2002/112 Esas 2003/33 Karar sayılı ve 10.04.2003 tarihli kararının yürürlük tarihi olan 04.11.2003 tarihi arası	09.10.1956 tarihinden sonraki elatmalar	Meni Müdahale Bedel Ecrimisil	Süre yok Süre yok 5 yıl zamanaşımı	Dava tarihindeki değer	Kademeli normlar sıralamasında içtihadî birleştirme kararları kanunlardan sonra gelirler. 2942 sayılı Kamulaştırma kanunun 38. maddesinin iptal edilmesiyle kamulaştırmazsız elatmayı düzenleyen bir kanun kalmadığından 16.05.1956 tarihli içtihadî birleştirme kararları uygulamaya başlanmıştır.
-5999 sayılı kanun (22.02.2012 tarihli değişiklikten önceki hali)	5999 sayılı kanunun yürürlüğe girdiği 30.06.2010 tarihi ile kanunun altıncı fıkrasının ilk cümlesinde yer alan "sadece" kelimesini iptal eden Anayasa mahkemesinin 2010/83 Esas 2012/169 Karar sayılı ve 01.11.2012 tarihli kararının A/2a maddesinin yürürlük tarihi olan 22.02.2013 tarihi arası	09.10.1956 ile 04.11.1983 tarihi arası elatmalar	Bedel Ecrimisil	Süre yok ancak uzlaşma müraعاتı yapılmış ise 3 aylık hak düşürücü süre 5 yıl zamanaşımı	El koyma tarihindeki nitelikler esas alınarak idareye müraعات tarihindeki değer	5999 sayılı kanun, müdahalenin menî davasını açma imkânını ortadan kaldırmış, bununla birlikte bedel davalarında 20 yıllık hak düşürücü süreyi de geriye dönük olarak kaldırmış, hak düşürücü süreden dolayı reddedilen bedel davalarının tekrar açılmasını sağlamış, ancak bedel davası açmak için en önce idareye müraعات edilmesini şart koşmuş, bedele ilişkin alacağı da ilama bağlı olsa bile haciz yasağı getirmiş, buna karşılık idareye aynı kamulaştırmaya pay ayırır gibi kamulaştırmazsız elatmalar için yıllık bütçeden %2 pay ayırmasını ve ödemelerin sadece bu ödenekten yapılmasını emretmiştir. 5999 sayılı kanun, ayrıca tesile ilişkin yerel mahkeme kararının kesin olduğunu, bedele ilişkin yerel mahkeme kararının ise temyiz edilebilir olduğunu, bedele ilişkin yerel mahkeme kararının kesinleşmesi bile icra takibine konabileceğini, alacağı da kanunî faizin uygulanacağını düzenlemiştir. 5999 sayılı kanun, müraعات için bir süre öngörmemiş ancak müraعات var ise sessiz geçen altı aylık sürenin sonundan itibaren veya uyumsuzluk tutanağının düzenlendiği tarihten itibaren dava hakkını üç aylık hak düşürücü süre ile sınırlanmıştır. Yargıtay, idareye müraعات etmeden direkt açılan davalarda uzlaşmazlık iradesi içeren dava dilekçesinin müraعات ve uzlaşmazlık iradesi yerine geçeceğini, dava açmadan önce idareye müraعات etmenin dava şartı sayılmadığını ve dolayısıyla bir süre sınırlamasına tabi olmaksızın direkt dava açabileceğini karar altına almıştır. (Yargıtay 5.HD, E:2011/5754 T:31.03.2011, E:2011/17580 K:2011/20948 T:13.12.2011) Ancak dava açmadan idareye müraعات yapılmış ise veya açılan dava takipsizlikten dolayı düşmüş ise üç aylık hak düşürücü süre söz konusudur.

DÜZENLEME	YÜRÜRLÜK	DÖNEM	DAVA	SÜRE	DEĞER	HUKUKİ DURUM
-5999 sayılı kanun (22.02.2012 tarihli değişiklikten sonraki hali) -16.05.1956 tarihli içtihadı birleştirme kararları	Anayasa mahkemesinin 2010/83 Esas 2012/169 Karar sayılı ve 01.11.2012 tarihli kararının A/2a maddesinin yürürlük tarihi olan 22.02.2013 tarihi ile 6487 sayılı kanunun 21. maddesinin yürürlük tarihi olan 11.06.2013 tarihi arası	09.10.1956 ile 04.11.1983 tarihi arası elatmalar	Meni Müdahale Bedel Ecrimisil	Süre yok Süre yok ancak uzlaşma müraعاتı yapılmış ise 3 aylık hak düşürücü süre 5 yıl zamanaşımı	El koyma tarihindeki nitelikler esas alınarak idareye müraعات tarihindeki değer	5999 sayılı kanunun altıncı fıkrasının ilk cümlesinde yer alan "sadece" kelimesinin Anayasa mahkemesi tarafından iptal edilmesiyle, bu dönem elatmalar için dava sınırlaması ortadan kaldırılmış ve mülk sahibine müdahalenin menî davası açma hakkı da tanınmıştır. 5999 sayılı kanunda düzenlenen müraعات şartı, haciz yasağı, idarenin %2 pay ayrırması vs. hususlar, yürürlük süresince bu döneme ait elatmalar için aynen geçerli olmuştur.
-6111 sayılı kanunun geçici 2. maddesi -5999 sayılı kanun (22.02.2012 tarihli değişiklikten önceki hali)	6111 sayılı kanunun geçici 2. maddesinin yürürlüğe girdiği 25.02.2011 tarihi ile Anayasa mahkemesinin 2010/83 Esas 2012/169 Karar sayılı ve 01.11.2012 tarihli kararının A/2a maddesinin yürürlük tarihi olan 22.02.2013 tarihi arası	04.11.1983 tarihinden sonraki elatmalar	Bedel Ecrimisil	Süre yok ancak uzlaşma müraعاتı yapılmış ise 3 aylık hak düşürücü süre 5 yıl zamanaşımı	El koyma tarihindeki nitelikler esas alınarak idareye müraعات tarihindeki değer	6111 sayılı kanunun geçici 2. maddesi, bu döneme ait elatmalar için 5999 sayılı kanunun (22.02.2012 tarihli değişiklikten önceki halinin) aynen uygulanmasını öngörmüş, ancak bu döneme ait elatmalar için idarenin yıllık bütçesinden ayracağı payı %5'e çıkarmıştır. Yürürlük süresinde bu dönem elatmalar için sadece bedel davası açılabilir.
-6111 sayılı kanunun geçici 2. maddesi -5999 sayılı kanun (22.02.2012 tarihli değişiklikten sonraki hali) -16.05.1956 tarihli içtihadı birleştirme kararları	Anayasa mahkemesinin 2010/83 Esas 2012/169 Karar sayılı ve 01.11.2012 tarihli kararının A/2a maddesinin yürürlük tarihi olan 22.02.2013 tarihi ile 2942 sayılı kanunun 6487 sayılı kanunun 21. maddesiyle değişik geçici 6. maddesinin 13. fıkrasının yürürlük tarihi olan 11.06.2013 tarihi arası	04.11.1983 tarihinden sonraki elatmalar	Meni Müdahale Bedel Ecrimisil	Süre yok Süre yok ancak uzlaşma müraعاتı yapılmış ise 3 aylık hak düşürücü süre 5 yıl zamanaşımı	El koyma tarihindeki nitelikler esas alınarak idareye müraعات tarihindeki değer	Anayasa mahkemesinin 2010/83 Esas 2012/169 Karar sayılı ve 01.11.2012 tarihli kararının 5999 sayılı kanunun altıncı fıkrasının ilk cümlesinde yer alan "sadece" kelimesini iptal eden A/2a maddesi, 22.02.2013 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Aynı kararın 6111 sayılı kanunun geçici 2. maddesini iptal eden B maddesinin yürürlük tarihi her ne kadar 22.08.2013 ise de aynı dönem düzenleyen 6487 sayılı kanunun 21. maddesi daha önce 11.06.2013 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu durumda 22.02.2013 ile 11.06.2013 tarihleri arası, 5999 sayılı kanunun 22.02.2012 tarihli değişiklikten sonraki hali ile birlikte kanunun boş bıraktığı alanda 16.05.1956 tarihli içtihadı birleştirme kararları da uygulama alanı bulur. Yürürlük süresinde bu dönem elatmalar için mülk sahipleri bedel davası yerine müdahalenin menî davası açabilir. Yürürlük süresinde bu dönem elatmalar için 5999 sayılı kanunda düzenlenen müraعات şartı, haciz yasağı, idarenin %2 pay ayrırması vs. hususlar aynen geçerlidir.

07.09.2016 tarihinde yürürlüğe giren 6745 sayılı kanunun 35. maddesi ile 2942 sayılı Kamulaştırma kanununa eklenen geçici 12. madde, 2981 imar uygulamalarından kaynaklı davalarda tapu tescil tarihinin değerlendirme tarihi olarak esas alınmasını ve o tarihteki nitelikler gözetilmek suretiyle bedelin tespit edilmesini, tespit edilen bu bedelin Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (ÜFE) tablosu esas alınmak suretiyle dava tarihi itibarıyla güncellenmesini, 2942 sayılı kanunun geçici 6. maddesinde düzenlenen haciz yasağı, özel ödenekten ödenme ve harçların ve vekalet ücretinin maktu olması kuralının 2981 imar uygulamalarından kaynaklı davalar ve icra takipleri için de uygulanacağını düzenlemiştir.

Hukuki elatmalara ilişkin 6745 sayılı kanunun 33. maddesi ile 2942 sayılı Kamulaştırma kanununa eklenen ek 1. maddesi de, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programlarının yapılacağını ve bütçe imkânları dâhilinde taşınmazların kamulaştırılacağını, beş yıllık süre içerisinde belirtilen işlemlerin yapılmaması hâlinde malikler tarafından (bu kanunun geçici 6. maddesindeki uzlaşma sürecini tamamlandıktan sonra) idari yargıda dava açılabileceğini, mahkemece tasarrufun kısıtlandığı tarihteki nitelikler esas alınarak değer tespit edileceğini ve taşınmazın idare adına tesciline kara verileceğini, açılacak veya açılmış bu davalarda da 2942 sayılı kanunun geçici 6. maddesinde düzenlenen harçların ve vekalet ücretinin maktu olması, özel ödenekten ödenme ve haciz yasağı kuralının uygulanacağını, kesinleşmiş ancak ödemesi yapılmamış olan alacaklarda ise özel ödenekten ödenme ve haciz yasağı kuralının uygulanacağını düzenlemiştir. Ek 1. maddenin yürürlüğe girdiği 07.09.2016 tarihinden önce tasarrufu hukuken kısıtlanmış olan taşınmazlar hakkında da bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren beş yıl bekleneneğini düzenleyen 2942 sayılı kanuna 6745 sayılı kanunun 34. maddesi ile eklenen geçici 11. madde, 25.05.2018 tarihli 30431 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan ve yine bu tarihte yürürlüğe giren Anayasa mahkemesinin 2016/196 Esas 2018/34 Karar sayılı ve 28.03.2018 tarihli kararı ile iptal edilmiştir.

İdarelerce fiili kamulaştırmaz elatmalar için ayrılan %2 oranındaki ödeneye ilaveten (1) 2981 imar uygulamalarından kaynaklı alacaklar, (2) yürürlüğe girecek imar planlarında tasarrufu kısıtlı olacak olan taşınmazlarla ilgili alacaklar ve (3) mevcut imar planlarında tasarrufu kısıtlı olan taşınmazlarla ilgili alacaklar için ayrıca %2 ödenek ayrılır. (2942 ek m.1/4)