



TMMOB
İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI

Sayı : OB.1458

27 Ağustos 2026

Konu : Yapı Kayıt Belgeleri Hk.

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİLİĞİ BAKANLIĞINA
ANKARA

Kamuoyunda "imar barışı" olarak adlandırılan ve 2018 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. madde kapsamında; ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar için, başvuru aşamasında herhangi bir teknik inceleme veya denetim şartı aranmaksızın, "yapı sahibinin beyanına göre" Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmiştir.

Söz konusu belgeye dayanılarak bu yapılara su, elektrik ve doğal gaz bağlanmasının önü açılmış; böylece yapıların kullanılmasına ve yaşam alanı olarak varlığını sürdürmesine olanak tanınmıştır. Ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesi uyarınca bu yapılar hakkında alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilmiştir.

Geçici 16. maddede ayrıca, yapının depreme dayanıklılığına ilişkin sorumluluğun malike ait olduğu hükme bağlanmıştır. Bu düzenlemeyle birlikte idarenin denetim yükümlülüğünü yerine getirmediği ve yapının imar mevzuatına uygun biçimde inşa edilmediği açıkça kabul edilmiştir. Nitekim bu hüküm, Anayasa Mahkemesinin 23/07/2024 tarihli, E.2023/74, K.2024/141 sayılı kararıyla Anayasa'ya aykırı bulunarak iptal edilmiştir.

Anayasa Mahkemesi iptal kararında, devletin ve idarenin kişilerin yaşam hakkını koruma konusundaki pozitif yükümlülüğünün kanunla dahi ortadan kaldırılamayacağını açıkça hükme bağlamıştır.

Mahkeme kararının gerekçesinde de "*İdare yapı kayıt belgesi verdiği anda yapının depreme dayanıklı olup olmadığı yönünden denetim yapamamış olsa bile yaşam hakkının korunması ödevinin devlete yüklediği pozitif yükümlülüğün bir gereği olduğu anlaşılan denetim sorumluluğunun bütünüyle ortadan kalktığı söylenemez. İdarenin bu yükümlülüğü, yapı kayıt belgesinin düzenlenmesinden sonraki dönemde de devam etmektedir.*", "*Yapı kayıt belgesi verilen yapıların insan yaşamı yönünden tehlike arz edip etmediğinin ve depreme dayanıklı olup olmadığının denetlenmesi yükümlülüğünün idarece ifa edilmemesinden doğan sorumluluklardan idarenin kurtarılması, idarenin anayasal yükümlülüklerinin kanunla ortadan kaldırılması anlamına gelmektedir. Oysa idarenin anayasal yükümlülüklerininkanunlarla ortadan kaldırılması mümkün değildir.*" ifadelerine yer verilmiştir.

Böylece Anayasa ile düzenlenen devletin bireylerin can güvenliğini ve yaşam hakkını koruma hususundaki yükümlülüğü ile yapıları denetleme sorumluluğunun kesintisiz devam ettiği yargı kararıyla da bir kez daha teyit edilmiştir.

Bu süreçte idare; ruhsatsız veya ruhsata aykırı yapıları kayıt altına almıştır. Bu nedenle, söz konusu yapıların mevcut durumları, olası bir depremdeki riskleri ve buralarda yaşayan vatandaşların can güvenliğini tehdit eden unsurlar idarenin bilgisi dâhilindedir.



TMMOB
İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI

Aradan geçen sekiz yıl içinde bu yapıların bir kısmı satış veya kiralama yoluyla el değiştirmiş; Yapı Kayıt Belgesi'nin alınması sürecinde yer almayan üçüncü kişiler tarafından kullanılmaya başlanmıştır. Bu kişiler, yapılardaki ruhsat ve proje aykırılıklarından ve bunların doğurabileceği güvenlik risklerinden haberdar olmaksızın söz konusu yapılarda yaşamaya devam etmektedir, keza yapı kayıt belgesinin e-devlet üzerinden düzenlenmiş olması sebebi ile bu husus tapu kütüğüne otomatik olarak işlenmemiştir. Bu nedenle de Tapu Müdürlüğü nezdinde gerçekleştirilen alım-satım işlemlerinde dahi tarafların yapıda bulunan aykırılıklardan haberi olmamaktadır.

Bu durum devletin yaşam hakkını korumaya yönelik pozitif yükümlülüklerini daha da önemli kılmaktadır. T.C. Anayasası'nın 17. maddesinde güvence altına alınan yaşama hakkı ile 56. maddesinde düzenlenen sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkı; devletin, özellikle kişilerin kendi imkânlarıyla bilmesinin veya öngörmesinin mümkün olmadığı riskler karşısında, gerekli önleyici ve koruyucu tedbirleri almasını gerektirmektedir. Nitekim Anayasa Mahkemesinin 3 Aralık 2024 tarihli kararında da devletin, yurttaşların yaşamını tehdit eden riskler karşısında etkili önlem alma ve denetim yükümlülüğü vurgulanmıştır.

Bu nedenlerle olası bir depremde telafisi mümkün olmayan can ve mal kayıplarının yaşanmaması için Bakanlığınızca;

1. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenerek kayıt altına alınan tüm yapılara ve bağımsız bölümlere ait verilerin Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TAKBİS) veri tabanına entegre edilerek, tapuda gerçekleştirilecek tüm alım, satım ve devir işlemleri esnasında alıcı konumundaki vatandaşların bahse konu taşınmaz için Yapı Kayıt Belgesi düzenlendiğini doğrudan ve açıkça görebilmesini sağlayacak düzenlemelerin (tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenmesi vb.) yapılması,
2. Tüm Valiliklere ve Belediyelere ivedilikle bir genelge gönderilerek;
 - Yapı Kayıt Belgesi almış binaların idarenin denetim ve gözetim sorumluluğu altında olduğunun bildirilmesi ve idarelerin bu husustaki hukuki sorumluluklarının hatırlatılması
 - Anayasa Mahkemesinin iptal kararı öncesinde Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen tüm yapıların dosyalarına, deprem dayanımını ve performans analizini içeren teknik raporların eklenmesinin sağlanması,
 - Yetkili idarelerce, sorumluluk alanlarında bulunan ve İmar Barışından yararlanarak Yapı Kayıt Belgesi alan tüm yapıların; 3194 sayılı İmar Kanunu ile Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde deprem performans analizlerinin yapılması ve riskli olduğu tespit edilen binalar için tahliye, güçlendirme veya yıkım süreçlerinin gecikmeksizin başlatılması,

hususunda gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

Bülent TATLI
TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası
Genel Sekreteri