

7/8404

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Strateji Geliştirme Başkanlığı

Sayı : B.09.0.SGB.0.21.00.610/1286
Konu : İzmir Milletvekili
Abdurrezzak ERTEN'in
Yazılı Soru Önergesi

SÜRELİ
24...7/2009

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İlgi: 17.06.2009 tarihli ve A.01.0.GNS.0.10.00.02-14016 sayılı yazınız.

İzmir Milletvekili Abdurrezzak ERTEN'in, T.B.M.M. 7/8404 Esas sayılı yazılı soru önergesi incelenmiş olup, cevabımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Mustafa DEMİR
Bakan

EK:

Cevap Yazısı (3 Sayfa)

DAĞITIM:

Gereği:

T.B.M.M. Başkanlığına

Bilgi:

Başbakanlığa

İZMİR MİLLETVEKİLİ
SAYIN ABDURREZZAK ERTEN'İN
T.B.M.M. 7/8404 ESAS SAYILI
YAZILI SORU ÖNERGESİNE AİT
SORULAR VE CEVAPLARI

SORULAR:

Bilindiği üzere, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nda 5711 sayılı kanunla yapılan değişiklik gereği 28 Kasım 2009'a kadar kat irtifaklı tapuların kat mülkiyetine çevrilmesi gerekmektedir. Emlak vergisi tahsilatını arttırmak amacıyla yürürlüğe sokulan bu uygulama bağlamında, kat mülkiyetine dönüştürülmeden iskan izni verilen arsaların sorun teşkil ettiği görülmektedir. Arsalar üzerinde bağımsız yüzlerce bölüm olmasına karşın envanterlerin güncellenmemesi belediyelerin de vergi tahsilatını gerektiği gibi yapamamasına yol açmaktadır. Bu sorunu ortadan kaldırmak için düşünülen anılan dönüştürmenin isabetli olduğu açıkken bazı noktalar uygulama zafiyetinin doğabileceğini göstermektedir. Öncelikle, yapı kullanım izin (iskan) belgesi, Kadastro Müdürlüğünce verilen cins tahsisi-değişiklik beyannamesi ve zorunlu deprem sigortasına ilişkin yapılacak ödemeler(döner sermaye ücreti, geçiş parası, harç vb.) özellikle dar gelirli vatandaşları düşündürmektedir. Buna ek olarak, iskan almamış olanlar için bu tür bir uygulamanın ve bu uygulamanın tamamlayıcısı konumundaki 1000 TL'lik ceza yaptırımının öngörülmemesi de uygulamanın bir diğer zayıf tarafı olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bu bilgiler ışığında;

- 1) Kat irtifaklı yapıların kat mülkiyetli yapılara dönüştürülmesine ilişkin prosedür 'ortak başvuru şartı' getirmekte ve uygulamada bu şartın ciddi sıkıntılara gebe olduğu görülmektedir. Hem vergi tahsilatını hedeflendiği üzere arttırma yolunda hem vatandaşın mağduriyetini ortadan kaldırma yolunda 'bireysel başvuru olanağı'nın getirilmesi düşünülmemekte midir? Düşünülmemekte ise, ortak başvuru üzerinde ısrarla durulmasının gerekçesi nedir?
- 2) İlgili düzenleme uyarınca, iskanlı olmayan yapılar için öngörülen herhangi bir düzenleme mevcut mudur? İskansız yapılar için müteahhidin/evin projesi gibi eski binalar açısından bulunması oldukça güç belgelerin istendiği bilgisinde doğruluk payı var mıdır? Şayet varsa, bunun uygulamayı sekteye uğratacağı düşünülmemekte midir?
- 3) En son 1964'te yapılan iskan affının bir benzerinin yapılması gündeminizde midir? Bakanlığınızın iskan affına bakışı ana hatlarıyla hangi çerçevededir?
- 4) Bu uygulamanın vatandaş(masraf) ve idareye(personel) yükleyeceği maliyete ilişkin kalemler nelerdir? Öngörülen kanuni zaman kısıtı göz önünde bulundurulunca gerek vatandaş gerek idare açısından uygulamanın hayata geçirilebilirliğinden bahsetmek mümkün müdür? Bu yolda, bugüne dek kaç dönüştürme işlemi gerçekleştirilebilmiştir?

CEVAPLAR:

1- Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun, TBMM Genel Kurulunda 23.06.2009 tarihinde kabul edilmiştir.

Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin 5912 sayılı Kanunun 1 nci maddesi uyarınca, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 3 ncü maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki gibi değiştirilmiştir.

“Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, bu Kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine resen çevrilir. Bu işlem arsa malikinin veya kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin istemi ile dahi gerçekleştirilebilir.”

2- Kat mülkiyeti işleminin yapılabilmesi için öncelikle, kat mülkiyeti kurulmak istenilen binanın tamamının yapı kullanma izninin bulunması gerekmekte olup, yapı kullanma izni alınmayan (iskana açılmayan) bir binada kat mülkiyeti kurulması söz konusu değildir.

Bir yapının inşasına başlayabilmek için yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan tüm mevzuat hükümlerine göre projelerinin hazırlanarak onaylanıp, ruhsat alınması gerekmektedir. Ruhsat alınarak inşasına başlanılan yapının kullanılabilmesi için de yine mevzuat hükümlerinde belirtilen süre içerisinde denetimli olarak tamamlanıp, mevcut onaylı projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun yapıldığının tespit edilerek, yapı kullanma izninin alınması gerekmektedir. Ayrıca, ilgili Kanun ve Yönetmelik hükümleri dahilinde hazırlanan, yapıya ilişkin ruhsata esas onaylı proje, hesap, rapor vb. dokümanlarla birlikte diğer tüm bilgi ve belgelerin, ilgili idaresince ruhsat dosyasında muhafaza edilmesi gerekmektedir.

Yapı ruhsatı bulunan ancak henüz iskan izni alınmayan yapıların, 3194 sayılı İmar Kanununun 29'ncü maddesi uyarınca süresi içerisinde tamamlanması ve aynı Kanunun 30'ncü maddesi uyarınca yapı kullanma izni alınması gerektiğinden, süresi içerisinde yapı kullanma izni alınmayan yapılar ruhsatsız duruma düşmekte, ruhsatsız yapılara yapı kullanma izni verilebilmesi için de yeniden ruhsat alınması gerekmektedir. Süresi içerisinde yapı kullanma izni alınmadığı için ruhsatsız duruma düşen ve bu nedenle de yeniden ruhsat alınması gereken yapılara ise, yeniden ruhsat alındığı tarihte yürürlükte olan mevzuat hükümleri uygulanır.

Şayet, yapı mevcut durumu itibariyle, yeniden ruhsat düzenleneceği tarihte yürürlükte bulunan tüm mevzuat hükümlerine uygunsa ve yapının ruhsata esas projeleri ruhsat dosyasında ve yapı sahibinde bulunmıyorsa, ilgili meslek odaları vasıtasıyla proje müelliflerine ulaşılarak, proje müelliflerinden bu projeler temin edilebilir. Yapılan tüm araştırmalar sonucunda, gerek onaylı projelerin gerekse proje müelliflerinin bulunamaması ve bulunamadığının ilgili kurum, kuruluş ve meslek odalarınca yazılı olarak bildirilmesi durumunda ise, mevcut yapının halihazırdaki durumu itibariyle, 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu da dikkate alınarak projelerinin yeniden hazırlanması, ruhsat ve akabinde yapı kullanma izni verilerek, sonrasında kat mülkiyeti işleminin yapılması mümkündür.

3- Bakanlığımızın şu an itibariyle yeni bir af Yasasıyla ilgili herhangi bir çalışması bulunmamaktadır.

Bakanlığımız, plan ve mevzuat hükümlerine uygun kentleşmeyi gerçekleştirmek amacıyla, gerekli yasal düzenlemeyi yapmak ve bunun uygulanmasını sağlamakla yetkili kılınmıştır. Bakanlığımızca çıkartılan mevzuatlarda, planlı ya da plansız yapılaşma koşulları dikkate alınarak, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun yapılaşmalar hedeflenmiştir.

Mevzuata aykırı yapılaşmalarla ilgili çıkarılan afların caydırıcılığı ortadan kaldırmamakla birlikte vatandaş benzer uygulamaları tekrarlama konusunda cesaretlendirdiği, mevzuata uygun işlem yapanların ise devlete olan inandırıcılığını zedelediği düşünülmektedir. Dolayısıyla, fen ve sağlık kurallarına uygun olmayan yapıların legal hale getirilmesine yönelik bu tür uygulamaların, yapılan tüm çalışmaları olumsuz etkilediği ve yarardan çok zarar getirdiği kanaatine varılmıştır.

4- 5912 sayılı Kanunun 4'ncü maddesi uyarınca, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun geçici 1'nci maddesi aşağıdaki gibi değiştirilmiştir.

“Geçici Madde 1- Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce kat irtifakı kurulmuş ve üzerindeki yapılar tamamlanıp yapı kullanma izin belgesi alınmış yapılarda, kat irtifakına sahip ortak maliklerden birinin başvurusu veya yapı kullanma izin belgesinin yetkili idarece tapu idaresine gönderilmesi üzerine zorunlu deprem sigortası poliçesi dahil başkaca hiçbir belge aranmaksızın kat mülkiyetine resen geçilir.”

Bu uygulamanın maliyetine ilişkin herhangi bir veri elimizde bulunmamaktadır. Bu güne kadar yapılan kat irtifakından kat mülkiyetine geçişle ilgili yapılan dönüştürme işlem sayısına ilişkin olarak sayısal istatistikler aşağıdaki tabloda verilmiştir..

TÜRKİYE GENELİNDE 24.06.2009 TARİHİ İTİBARIYLA KAT MÜLKİYETİ VE KAT İRTİFAKINA İLİŞKİN TAPU İSTATİSTİK BİLGİLERİ

YILLAR	KAT İRTİFAKI SAYISI	KAT MÜLKİYETİ SAYISI
1995	21.804	10.967
1996	21.721	12.416
1997	23.977	12.137
1998	25.346	12.315
1999	19.500	10.049
2000	19.453	12.652
2001	13.102	9.722
2002	12.997	8.181
2003	24.569	21.766
2004	22.232	13.933
2005	28.368	19.824
2006	41.221	23.640
2007	42.108	16.776
2008	40.624	21.556
2009	8.574	7.586
Toplam	365.596	213.520