

İmar Hakkı Transferi ve İmar Hakkı Transferi Sertifikası



İlknur Sudaş

İller Bankası ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Ankara'da düzenlenen İmar Hakkı Transferi Çalıştay'ında imar hak sahiplerinin imar transferi ve sertifikası konuları mülkiyet hakları çerçevesinde yeniden düzenlendi.

Avukat Ali Güvenç Kiraz'ın kamuoyunu bilgilendiren yazısı şöyle:

Ülkemizin mülkiyet alanında en büyük sorunlarından bir tanesi belediyelerce yapılan imar planları ile bazı alanlara konulan yeşil alan, okul, yol, ibadet alanı gibi alanlarda imar kanunu ile getirilen 5 yıllık hakkın suiistimal edilmesi olmuştur. Yine birçok arazide tarihi sit alanı, öngörünüm alanlarında kısıtlılık olduğu bu arazi sahiplerinin onlarca yıl bu arazilerini kullanamadıkları görülmektedir.

Anayasanın 35.maddesi ile güvence altına alınan mülkiyet hakkı ülkemizde maalesef ki imar planları, sit alanları ve öngörünüm yasaları gibi yasalarla kısıtlanmıştır. Türkiye Cumhuriyeti Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi nezdinde en fazla mülkiyet hakkının haksız kısıtlanması tazminata mahkum olmuş devleti konumundadır.

Yargıtay'ın 2010 yılında vermiş olduğu bir karar pandoranın kutusunu açmış Yargıtay bu şekilde kısıtlanan alanlarda belediyelerin 5.yıldan sonra yapmış oldukları kısıtlamanın ya kaldırılmasını ya da bedelinin ödenmesi gerektiğine hükmetmiştir. Bu şekilde bulunan tüm taşınmaz sahipleri ciddi oranda mahkemelere yönelmiş ve açılan davalar Türkiye bütçesi açısından korkunç rakamlara ulaşmış ve derhal ilk by-pass gelerek bu davaların görev yerini idari yargı olduğu kararı verilerek devlete bir nefes aldırılmıştır. Sonrasındaki torba yasa ile belediyelere idari başvuru ve 6 aylık süre öngörülmüş ardından idari dava açılması kararı verilmiş olup taşınmaz sahiplerinin inadı ve ısrarı ile bu süreç de yine idari yargıda devam etmektedir. Danıştay'dan geçen ilk kararların vatandaş lehine olması ve 2010 yılında Yargıtay kararını aynı şekilde belirten yönde karar alınması ile devletin artık bu bedeller için yargıda gidebileceği bir başka yolun kalmadığı görülmüştür. Anayasa Mahkemesinin 13.11.2014 tarihli kamulaştırmasız el atmalar için torba yasaya konulan belediye bütçesinin %5'i fazlası ödeme yapılamayacağı, kamu mallarının bu nedenle haczedilemeyeceğine yönelik hükmünü de iptal etmesi artık bu büyük KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA TAZMİNAT kabusunu yeniden diriltmiş bu bedellerin kamu bütçesinden karşılanma imkanının olmayışı devleti yeni bir alternatife itmiştir.

29 Kasım 2014 tarihinde Ankara'da düzenlenen İmar Hakkı Transferi Çalıştayı İller Bankası-Çevre ve Şehircilik Bakanlığı öncülüğünde yapılmış ve bu şekilde yukarıda belirtilen kangrenleşmiş soruna kökten bir çözüm bulunmak istenmektedir. İmar hakkı transferi ile imar planları ile alanları 5 yıldan fazla kısıtlananlar ile sit alanları, öngörünüm alanları sahipleri gibi hak sahiplerinin arazilerinin değerinin SPK lisanslı bir kuruluşa tespit ettirilmesi ve sonrasında ise isterse kendisine oluşacak yeni bir alandan bu değerde bir imar hakkı tanınması veya kendisine bu değer üzerinden bir sertifika verilerek bunu piyasada kullanması ve değerini alması sağlanmak istenmektedir. Ayrıca bu sertifikanın 2.piyasasıda oluşturularak bir yatırım aracı olarak da kullanılması sağlanmak istenmektedir.

Mevcut imar hakkı transferi ve sertifikası doğru bir şekilde kurgulanabilir ve daha da önemlisi imar hakkı transferi yapılacak olan alanlar gerçekten sit alanı, gerçekten yol yeşil alan olarak bırakılacak ve bu şekilde sosyal donatı alanları ve tarihi kültürle sit alanları korunabilecek ise yani buralar sonrasında yapılaşmaya açılmayacak ise bu imar hakkı transferi yaklaşık 40-50 yıldır süren büyük bir sorunun temel ve kökten çözümü olabilecektir.

Kaynak:<http://www.arkitera.com/haber/23602/imar-hakki-transferi-ve-imar-hakki-transferi-sertifikasi>

02.12.2014