

görülmüyor. Biz de, bu sorunları ve çözüm önerilerini iş bu yazımızda aşağıdaki gibi özetleyerek gündeme getiriyoruz.

1 - Yapı kayıt belgesi için, çok katlı veya çok malikli binalarda sadece bir kişinin tüm malikler adına başvurusunun ve tüm bina için gereken harcı yatırmasının yeterli olduğu ifade ediliyor. Oysa konuya muhalif olacak herhangi bir malik çıkması halinde sorun çözümsüz hale geliyor.

2 - Kat mülkiyetine geçmek için, konutlar için ilave yüzde 3, işyerleri için ilave yüzde 5 oranında harç ödenmesi ayrı bir maliyet olduğundan, kat mülkiyetine geçiş için birçok vatandaşın imtina ettiği görülüyor.

3 - Kat mülkiyetine geçmek için, binadaki tüm kat maliklerinin oy birliği ile katılmayı kabul ettiklerine dair kat malikleri kurul kararı gerekiyor. Bu durumda, tüm kat maliklerinin onayının alınmasında zorluklar olduğu görülüyor.

4 - Gerek yapı kayıt belgesi için, gerekse kat mülkiyeti tapusu için ödenecek harçlar, imara aykırı veya sorunlu kısım yerine tüm bina için alınması yüksek bir maliyet oluşturacağından dolayı başvuruda imtina edildiği görülüyor.

5 - Müracaatların e-Devlet kapısı üzerinden yapılması ve çok sayıda belge/bilgi istenmesi karşısında, birçok vatandaşın uygulamada müracaat sürecini tamamlamakta zorlandığı görülüyor.

### ÇÖZÜM İÇİN ÖNERİLER

Getirilen bu önemli düzenlemenin uygulamada daha başarılı olabilmesi için bazı önerileri de aşağıdaki gibi sıralamak mümkün.

1 - Çok katlı veya çok malikli binalarda yapı kayıt belgesi müracaatında, malikler arasında ileride olası ihtilafları önlemek için, kat mülkiyetinde olduğu gibi tüm maliklerin beyanı zorunlu olmalı veya bir kişinin başvurması halinde diğer tüm maliklerin imzasının alınması (taahhütname) zorunlu kılınmalı.

2 - Kat mülkiyetine geçiş için, şartlar ve bürokratik işlemler yumuşatılmalı, proje ve tapu masrafları da dikkate alınarak harç miktarında indirim yapılmalı, bölgelere ve binanın yapı farkına göre harç oranı uygulanmalı.

3 - E-Devlet üzerinden müracaatın zorluğu ve çok sayıda belge istenmesi karşısında birçok vatandaş müracaat etmekte zorlanıyor. Vatandaşın anlayabileceği bir şekilde kamuoyunda tanıtımlar yapılmalı, e-Devlet kapısından ziyade bürolar vasıtasıyla vatandaş



müracaat için kolaylıklar sağlanmalı.

4 - Sorunlu yapılarda, tüm yapı üzerinden harç alınması yerine sorunlu alan kapsamında harç alınması veya bu da mümkün değil ise hukuki dayanaklarıyla vatandaş bilgilendirilerek bu konudaki bilgi kirliliğine son verilmeli. Sorunlu alanlar için mesken veya işyeri ayırımı yapılmamalı.

5 - Gerekirse, müracaat süresi uzatılmalı, ödenecek bedellere taksitle ödeme imkanı getirilmeli.

### FIRSAT KAÇIRILMAMALI

Bazı eleştirilere rağmen, düzenlemenin sorunlu yapılar için çok önemli avantajlar getirdiği de bilinmeli. Müracaat sayısına göre sonuçlanan başvuru miktarının azlığı, maddi boyutunun yüksek olması, bürokratik işlemlerin zorluğunu da ortaya koyuyor. Faydasının taraflara çok iyi anlatılması, mülk sahiplerini de bu tarihi fırsatı kaçırmadan sorunlarına çözüm bulmaları gerekiyor.

Yetkililerce özellikle İstanbul'da 39 ilçede 40 merkezde imar barışı noktalarının kurulduğu, ayrıca 0212 318 41 00 numaralı çağrı merkezi numarasının da faaliyete geçtiği, bu numaradan soruların kabul edildiğini, soru ve taleplerin alınarak cevaplandırılmaya hazır olduğu belirtiliyor. Ancak, konunun Türkiye sınırları içerisindeki tüm yapıları kapsamaması nedeniyle, birçok verleşim yerindeki mülk sahiplerinin henüz konuyu kavrayamadıkları görülüyor.

İmar barışından 10 milyar dolar gelir bekleniliyordu. Aldığımız son bilgilere göre, bugüne kadar başvurunun çok düşük olduğu, dolayısıyla beklenen gelire de çok zor ulaşılabileceği gözüküyor. Düzenlemenin, son yıllarda yaşanan en önemli ekonomik sıkıntılara denk gelmesi de başka bir sorun.

Son müracaat hakkı 31 Ekim de, ödemeler ise 31 Aralık da sona eriyor. Uygulamaya yönelik mevcut sorunlara çözüm anlamında 20 Eylül 2018 tarihinde çıkarılan yönetmeliğin de beklentilere fazla cevap veremediği görülüyor. Ancak gelinen noktada kafaların halen karışık olduğu, uygulamada bazı sorunların devam ettiği ve çözüm beklediği görülüyor. Konunun kamuoyunda daha geniş tanıtılması, aksaklıkların giderilmesi ve beklenen

sonucun alınabilmesi için başvuru süresinin en az altı aylığına uzatılması, maliyetlerin biraz daha düşürülerek, ödenecek bedellerin de taksitle ödenebilmesi imkanı getirilmesi beklentiler arasında yer alıyor.

