



ANAYASA MAHKEMESİ BOĞAZİÇİ SAHİL ŞERİDİ VE ÖN GÖRÜNÜM BÖLGESİNDEKİ BAZI ALANLARI İMAR BARIŞINA DÂHİL EDEN DÜZENLEMİYİ İPTAL ETTİ

18.05.2018 tarih ve 30425 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7143 sayılı Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na geçici madde 16 eklenmiş ve sektörde sıklıkla "imar barışı" olarak adlandırılan bu uygulama ile 31.12.2017 tarihinden önde inşa edilmiş ruhsatsız ya da ruhsat ile eklerine aykırı yapıların ya da yapıların ilgili kısımlarının sahiplerine Yapı Kayıt Belgesi alma hakkı getirilmiştir.

Düzenleme ilk yürürlüğe girdiğinde 2960 sayılı Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesinin tamamı, kapsam dışı bırakılmış iken, 28 Aralık 2018 tarihinde yapılan bir değişiklik ile birlikte 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içerisinde sınırları yeniden belirlenen alanlarda bulunan taşınmazlar da imar barışının kapsamına dâhil edilmiştir. Bu minvalde, bina sahipleri, en geç 31 Ekim 2018 tarihine kadar başvuru yaparak, Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesinin ilgili bölgesinde bulunan yerler için Yapı Kayıt Belgesi alma hakkına sahip oldu.

Durum böyle olmakla birlikte, 15 Aralık 2020 tarih ve 31335 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Anayasa Mahkemesi'nin E. 2019/21, K. 2020/51 sayılı ve 24 Eylül 2020 tarihli kararı ile Boğaziçi sahil şeridi ve ön görünüm bölgesindeki bazı alanları imar barışına dâhil eden ilgili düzenleme iptal edilmiştir.

Anayasa Mahkemesi söz konusu kararında Anayasa'nın 63'üncü maddesinde düzenlenen tarih, kültür ve tabiat varlıklarını ve değerlerini koruma yükümlüğüne de vurgu yapılmış ve Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesinde yer alan belirli bölgelerin imar barışına dâhil edilmesinin çevre ve kültür varlıklarına vereceği zarara dikkat çekilmiştir.

Anayasa'nın 153'üncü maddesi uyarınca, Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararları geçmişe etkili değildir. Bu kapsamda, Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesini imar barışına dâhil eden düzenlemeye ilişkin iptal kararının, bu alanlardaki taşınmazlar için daha önce alınmış olan Yapı Kayıt Belgelerine etkisi belirsizliğini korumaktadır.

Anayasa Mahkemesi'nin iptal ettiği düzenlemeye benzer nitelikteki bir düzenleme, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9 Mayıs 1985'te Resmi Gazete'de yayımlanan ilk halinin geçici 7'nci maddesinde yer almaktaydı. Boğaziçi'nde yer alan imara aykırı yapıları 2981 sayılı İmar Affı Kanunu kapsamına dâhil eden bu düzenleme, Anayasa Mahkemesi'nin 11 Aralık 1986 tarih ve E. 1985/11, K. 1986/29 sayılı kararı ile iptal edilmişti. Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararının, Boğaziçi'nde yer alan ve İmar Affı Kanunu'ndan faydalanan yapılara etkisi ise Danıştay 1. Dairesi'nin 19 Aralık 1988 tarih ve E. 1988/336, K. 1988/355 sayılı kararına konu olmuştur. Danıştay 1. Dairesi bu kararında Boğaziçi'nde yer alan ve imar barışından faydalanan tamamlanmış binalara tanınan hakların geri alınması mümkün

THE CONSTITUTIONAL COURT OF TURKEY HAS ANNULLED THE REGULATION THAT INCLUDED REAL ESTATE LOCATED ON THE BOSPHORUS COAST LINE AND PARTS OF THE PREVIEW AREA AS PART OF THE "ZONING PEACE" LAW

The Law Regarding the Restructuring of Tax and Some Other Receivables and Amending Some Other Codes No. 7143, published in the Official Gazette dated 18 May 2018 and numbered 30425, introduced provisional Article 16 to the Zoning Law No. 3194 and, with the "zoning peace" law, owners of buildings that were constructed prior to 31 December 2017 without a permit or at variance with relevant permits and plans were entitled to receive a Building Registration Certificate.

While the entire Bosphorus coastline and preview areas were not included in the initial form of the regulation, an amendment that came into force on 28 December 2018 included real estate located on the Bosphorus coast line and preview areas whose borders were re-defined by the Bosphorus Code No. 2960 within the zoning peace rule. Within this context, owners of buildings located on the Bosphorus coast line and preview areas were granted the right to obtain Building Registration Certificates by applying for such certificates before 31 October 2018.

However, with the decision rendered by the Constitutional Court of Turkey dated 24 September 2020 and numbered M. 2019/21, D. 2020/51, which was published in the Official Gazette dated 15 December 2020 and numbered 31335, the relevant regulation that included the Bosphorus coast line and some parts of the preview area in the zoning peace has been annulled.

In its abovementioned decision, the Constitutional Court emphasized the obligation to protect historical, cultural, and natural assets and values as per Article 63 of the Constitution and drew attention to the damage that has been made to environmental and cultural assets due to the inclusion of real estate located on the Bosphorus coastline and certain regions in the preview areas in the zoning peace law.

As per Article 153 of the Constitution, annulment decisions of the Constitutional Court are not retroactively effective. Within this scope, the effect the annulment of the regulation that included the Bosphorus coastline and preview areas within the zoning peace law with respect to Building Registration Certificates that were issued beforehand remains unclear.

A regulation similar to the one that has been annulled by the Constitutional Court was provided under provisional Article 7 of the Zoning Law No. 3194 in its first version as published in the Official Gazette dated 9 May 1985. This regulation, which included the buildings in the Bosphorus and at variance with the zoning plans in the Zoning Peace Law No. 2981, was annulled by the decision of the Constitutional Court dated 11 December 1986 and numbered M. 1985/11, D. 1986/29. The implication of the annulment decision of the Constitutional Court on the buildings in the Bosphorus enjoying the Zoning Peace Law were evaluated in the decision of the 1st Chamber

olmadığından bu hakların kazanılmış hak olarak korunması gerektiği sonucuna varmıştır. Danıştay'ın bu yaklaşımının Anayasa Mahkemesi'nin vermiş olduğu son karar sonrasında da benimsenmesi durumunda, Yapı Kayıt Belgelerinin kazanılmış hak kapsamında korunabileceği söylenebilir.

Yürürlükte kalmaya devam eden düzenlemeler doğrultusunda imar barışı düzenlemeleri ile ilgili detaylı bilgi için konuya ilişkin hukuk bültenimizi [buraya](http://www.herguner.av.tr) tıklayarak inceleyebilirsiniz.

Daha fazla bilgi ve sorularınız için:

Serkan Gül (sgul@herguner.av.tr)
Nazım O. Kurt (nkurt@herguner.av.tr)
Serhat Cengiz (secengiz@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 İSTANBUL
Telefon: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2020 Hergüner Bilgen Özeke Avukatlık Ortaklığı
- Hergüner Bilgen Özeke Türk ve yabancı müvekkillere hukukun her alanında hizmet veren bir avukatlık ortaklığıdır. Bu bülten Türkiye'de hukuk alanındaki gelişmeleri paylaşmak amacıyla hazırlanmıştır. Bülten hukuki bir görüş veya yönlendirme olarak düşünülmemelidir. Özel sorular ve sorunlar bakımından hukuki danışman görüşü alınmalıdır.

of Council of State dated 19 December 1988 and numbered M. 1988/336, D. 1988/355. 1st Chamber of Council of State held in its decision that as it is not possible to retract the rights granted to the completed buildings in the Bosphorus within the context of zoning peace law, such rights shall be protected as "vested rights". If the approach of the Council of State in its mentioned decision is to be implemented following the recent decision of the Constitutional Court, Building Registration Certificates may be protected as vested rights.

For further information on zoning peace in light of the surviving regulations, you may review our previous client alert [here](#).

For further information please contact:

Serkan Gül (sgul@herguner.av.tr)
Nazım O. Kurt (nkurt@herguner.av.tr)
Serhat Cengiz (secengiz@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 İSTANBUL
Telefon: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2020 Hergüner Bilgen Özeke Attorney Partnership
- Hergüner Bilgen Özeke is a full-service Turkish law firm with major local and international clientele. This bulletin is to inform the recipients concerning certain recent legal developments in Turkey. It does not constitute legal advice or legal opinion on any specific facts or circumstances, and the contents are intended to be general information purposes only. The advice of legal counsel should be obtained for specific questions and concerns.