

İLGİLİ BİRİME

Ümraniye Belediyesi Encümeni'nin 28.10.2004 tarihli kararı ile kabul edilen 04.03.2005 tarih ve 2620 yevmiye numarası ile tapuya tescil edilen imar uygulaması (şuyulandırma) gerçekleşmiştir. Ümraniye Belediye Encümeninin 28.10.2004 tarih ve 5566 sayılı kararı ile tescil yapılan imar uygulaması (şuyulandırma) çalışmalarının İstanbul 3.İdare Mahkemesinin 03.07.2007 tarih ve 2005/1496E-2007/1878K. Sayılı kararı ile iptal edilmiş ve Danıştay 6.Dairesinin 14.05.2008 tarih 2008/1455E-2008/3027K. Sayılı kararı ile onanması ile karar kesinleşmiştir.

İlgili kararın gerekçesinde "... dava konusu parsellerin üzerinde bulunan yapıların imar planı koşullarında inşa edilen yasal yapılar olduğu, bu nedenle ıslah imar planına ve bu plana ve 2981 Sayılı Kanuna dayalı olarak yapılan uygulama işlemine konu olamayacağı, kamu eline geçen donatıların tamamının yeniden donatı olarak değerlendirilmediği, bu alanların bir kısmının Ümraniye Belediyesi adına ipotek tesis edilerek bedele dönüştürüldüğü belirlendiğinden dava konusu encümen kararı ile yapılan uygulama işlemi bu nedenlerle imar mevzuatına uygun değildir. ..." diyerek Belediyenin hem imarlı araziye yeniden imar uygulamasına sokması ve donatıları donatı olarak değerlendirmeyip kendini ipotek alacaklısı kılmasını mevzuata uygun bulmamış ve İŞLEMİN TAMAMEN İPTALİNE KARAR VERMİŞTİR.

İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Mimar Sinan Mah. 1032 ada 1 parsel sayılı taşınmazda bulunan YEDPA S.S. İstanbul Oto Yedek Parçacıları Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi yani Yedpa Ticaret Merkezi usul ve normlara uygun inşa edilen yasal bir binadır. İdare Mahkemesi de bu hususta kooperatif lehine karar vermiştir.

Binamız için, imar barışından faydalanılmış, cins tashihi yapılarak, kat mülkiyeti süreci tamamlanarak kooperatif ortaklarına ferdi mülkiyet tapuları teslim edilmiştir.

Ataşehir Belediyesi 12.03.2019 tarih ve 53203101-045-E.1144/5671 sayılı yazısı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığına bölgedeki sorunun kat mülkiyetine geçişe engel olup olmadığını sormuş ve Bakanlıktan "Olumlu" cevabı almıştır (EK-1). 3194 sayılı Kanun'un Geçici 16. Maddesi ile Kanunun uygulanmasına yönelik Tebliğde ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünün 2018/8 sayılı Genelgesinde planlı alanlar veya plansız alanlar şeklinde bir ayırım ve kısıtlama yapılmadığından yapı kayıt belgesi ile gerekli belgeler hazırlanarak talep edilmesi durumunda cins değişikliği ve kat mülkiyeti işlemlerinin yapılabileceği ve 3194 sayılı Kanunun Geçici 16. Maddesi kapsamında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 12. Maddesi hükümleri dikkate alınmak suretiyle kat mülkiyetinin tesisi edildiği belirtilmiştir.

Tapu kayıtlarında yer alan beyanlar hanesi incelendiğinde; 08.02.2013 tarihli Ataşehir Belediyesi'nin imar uygulaması yapılacağına dair bildirim, 06.02.2019 tarihli yine Ataşehir Belediyesi'nin yeni mülkiyet bilgisinin bildirim talebi, 25.02.2019 Yönetim planının tescili ve yine 25.02.2019'da cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis bildirim yer almaktadır. Görüleceği üzere kayıtlarda hukuken herhangi bir kısıtlama olmayıp; yasal bildirimler beyanlar hanesine işlenmiştir. Yine ferdileşen tüm ortakların kaydı Belediyeye teslim edilerek de resmileştirilmiştir.

Yukarıda izah ettiğimiz ve resen nazara alınacak nedenlerle; Kanundan doğan haklarını kullanan Kooperatif, ferdileşme işlemini gerçekleştirerek ortaklarına tapularını teslim etmiştir. *Yeniden yapılacak olan şuyulandırmada idare mahkemesinin kararı gereği ana bina hariç tutulacak olup; kaldı ki uhdemizde bulunan fazlaca ipotek alacakları gereği aleyhe oluşacak hiçbir durum olmamaktadır. Kısaca yeniden yapılacak şuyulandırmada Yedpa'nın işgal ettiği 1032 ada 1 parsel 76.714,31 m² arsanın hudutlarının alanı değişmeyerek aynen korunması yasal gerekliliktir.* Ayrıca, 04.03.2005 tarih ve 2620 yevmiye numaralı imar uygulaması ile Yedpa aleyhine tesis edilen ipotekler gerek mahkeme kararı gerekse ipotek alacaklılarının talebiyle terkin edilmiş olup, 1032 ada 1 parselde Yedpa aleyhine tesis edilen ipoteklerin tümü kaldırılmıştır.

Bu nedenle tapularını alan ortaklarımızın bu konuda herhangi bir endişe duymalarına gerek yoktur. Ortaklarımız yıllar sonra kat mülkiyeti tapularına kavuşmuş, hakları korunmuş ve korunacaktır.

YEDPA
S.S. İSTANBUL
OTO YEDEK PARÇACILARI
TOPLU İŞYERİ YAPI KOOPERATİFİ

EK:

- Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı 27553936-120.18(120.18)-E.2299054 sayılı Ataşehir Belediye Başkanlığı'nın talebine cevap yazısı