

T.C.
SELÇUK ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

Kentsel Dönüşüm Mevzuatı Kapsamında
Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Arsa Payının Satışı

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Danışman

Doç. Dr. Alper UYUMAZ

Hazırlayan

Şerife Aleyna ÇAMCI

Numarası

214233001014

Konya- 2023

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	vii
KISALTMALAR CETVELİ.....	ix
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM**KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI, YÖNTEMLERİ, AMAÇLARI VE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN HUKUKİ BOYUTU**

§1. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TANIMI VE YÖNTEMLERİ	4
I. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TANIMI	4
II. GENEL OLARAK KENTSEL DÖNÜŞÜM YÖNTEMLERİ	5
§2. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN AMAÇLARI.....	7
I. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN FİZİKİ AMAÇLARI	7
A. FİZİKSEL VEYA SOSYAL ANLAMDA RİSKLİ HÂLE GELMİŞ BİR ALANIN YENİLENMESİ.....	7
B. KENTİN DOKUSUNU OLUŞTURAN ÖĞELERİN FİZİKSEL OLARAK DUYDUĞU DEĞİŞİM İHTİYACININ GİDERİLMESİ.....	8
C. DOĞAL AFETLERİN SONUÇLARINDAN KORUNMAK AMACIYLA FİZİKSEL YENİLENMENİN SAĞLANMASI.....	8
II. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TOPLUMSAL AMAÇLARI	9
A. KENTİN FİZİKSEL KOŞULLARI İLE TOPLUMSAL PROBLEMLERİ ARASINDA İLİŞKİ KURULMASI.....	9
B. SOSYAL VE MEKANSAL BÜTÜNLÜĞÜN SAĞLANMASI	10
§3. KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN HUKUKİ BOYUTU	11
I. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM İHTİYACININ ORTAYA ÇIKIŞI	11
II. KENTSEL DÖNÜŞÜMLE İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELER	12
A. İMAR KANUNU VE PLANLAMA.....	12
B. HUKUKA AYKIRI YAPILARLA İLGİLİ DÜZENLEMELER	14
C. TOPLU KONUT KANUNU.....	15
II. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA KARŞILAŞILABİLECEK HUKUKİ SORUNLAR.....	17
A. ÖZEL MÜLKİYETE İLİŞKİN SINIRLAMALAR.....	17
B. KAZANILMIŞ HAKLAR.....	18
C. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN YARGISAL DENETİMİ VE İDARENİN KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDAN DOĞAN SORUMLULUĞU...20	
1. İşlemlerin Yargısal Denetimi.....	20

2. İdarenin Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulanmasından Doğan Sorumluluğu.....	21
---	----

İKİNCİ BÖLÜM

6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KENTSEL DÖNÜŞÜM VE BU UYGULAMALARIN HUKUKİ NİTELİĞİ

§4. AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	24
I. AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	24
A. RİSKLİ ALANLARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	24
1. Riskli Alan Kavramı	24
2. Riskli Alanlarda Kentsel Dönüşüm Uygulaması	26
B. RİSKLİ YAPILARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	27
1. Riskli Yapı Kavramı	27
2. Riskli Yapılarda Kentsel Dönüşüm Uygulaması	28
II. TESPİT AŞAMASI.....	29
A. RİSKLİ YAPININ TESPİTİ.....	29
1. Genel Olarak.....	29
2. Riskli Yapı Tespiti Talebinde Bulunma Hakkına Sahip Olanlar.....	31
a. Yapı Maliki veya Kanuni Temsilcisi	31
aa. Tek Kişinin Malik Olması Hali	32
bb. Paylı Mülkiyet	32
cc. Elbirliği Mülkiyeti.....	35
dd. Kat Mülkiyeti.....	36
ee. Üst Hakkı Sahibinin Durumu.....	38
b. Bakanlık ve İdare.....	38
B. RİSKLİ YAPININ TESPİTİNDE YETKİ.....	40
C. RİSKLİ YAPI TESPİTİ İŞLEMİNE KARŞI BAŞVURULABİLECEK HUKUKİ YOLLAR.....	42
1. Riskli Yapı Tespit Kararına Karşı İtiraz Usulü	42
2. Riskli Yapı Tespit Kararına Karşı Dava Açılması.....	44
§5. RİSKLİ YAPININ TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE İŞLENMESİ	46
§6. RİSKLİ YAPI ÜZERİNDE HAK SAHİBİ OLANLARIN KORUNMASI.....	48
I. SINIRLI AYNİ HAK SAHİBİ OLANLARIN KORUNMASI	48
II. KİRACILARIN KORUNMASI.....	50
§7. 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUNDA ÖNGÖRÜLEN YÖNTEMLER.....	55

I. RİSKLİ OLDUĞU TESPİT EDİLEN YAPININ YIKIMI.....	55
A. KARAR ALMA SÜRECİ.....	55
B. GÜÇLENDİRMEYE DAİR DÜZENLEMENİN İNCELENMESİ.....	58
II. NİTELİKLİ SAYISAL ÇOĞUNLUĞUN SAĞLANAMAMASI HALİNDE YIKIM...60	
A. TASARRUFLARIN KISITLANMASI.....	61
B. YIKIMIN KAT MÜLKİYETİ VE KAT İRTİFAKINA OLAN HUKUKİ ETKİLERİ.....	65
III. YIKIMIN HUKUKİ NİTELİĞİ	67

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
6306 SAYILI KANUN VE İLGİLİ MEVZUAT KAPSAMINDA
ARSA PAYLARININ SATIŞI

§ 8. ARSA PAYININ SATIŞININ ŞARTLARI.....	68
I. RİSKLİ YAPI KARARI ALINMIŞ OLMASI	68
II. MALİKLERİN ANLAŞMASI VE PAY SATIŞI KARARININ ALINMASI.....	70
A. GENEL OLARAK.....	70
B. KARARIN ALINMA ZAMANI.....	71
C. TOPLANTI USULÜ.....	73
1. Toplantının Zamanı.....	73
2. Toplantıya Çağrı Yapılması ve Usulü.....	74
3. Toplantı Yeter Sayısı	75
4. Toplantı Karar Sayısı	76
III. RAYİÇ BEDELİN TESPİT ETTİRİLMESİ.....	78
IV. PAY SATIŞI KARARINA İLİŞKİN İHTARNAME GÖNDERİLMESİ.....	81
V. YAPININ YIKILMIŞ OLMASI.....	82
A. KAT MÜLKİYETİ KURULU TAŞINMAZLAR BAKIMINDAN DURUM.....	83
B. KAT MÜLKİYETİ KURULU OLMAYAN TAŞINMAZLAR BAKIMINDAN DURUM.....	84
VI. BAŞVURU YAPILMASI	85
§ 9. ARSA PAYININ SATIŞININ USULÜ.....	86
I. SATIŞA HAZIRLIK AŞAMASI	86
A. BAŞVURUNUN DEĞERLENDİRİLMESİ VE TAPU KÜTÜĞÜNE ŞERH VERİLMESİ.....	86
B. BEDEL TESPİT KOMİSYONU VE SATIŞ KOMİSYONUNUN BELİRLENMESİ.....	89

C. BEDELİN BELİRLENMESİ.....	90
D. SATIŞ TARİHİNİN BELİRLENMESİ VE PAYDAŞLARA TEBLİGAT YAPILMASI.....	91
II. SATIŞ AŞAMASI.....	93
A. SATIŞA KATILACAK KİŞİLERİN TESPİTİ.....	93
B. AÇIK ARTTIRMANIN YAPILMASI.....	94
C. BEDELİN ÖDENMESİ VE TAPUYA TESCİL.....	95
D. SATIŞIN TEKRARLANMASI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN KATILIMI.....	97
§ 9. ARSA PAYININ SATIŞININ SONUÇLARI.....	98
I. BEDELE BLOKE KONULMASI.....	98
II. MÜLKİYETİN GEÇMESİ.....	98
III. HAKLARIN BEDEL ÜZERİNDEN DEVAM ETMESİ.....	99
§ 10. ARSA PAYI SATIŞINA KARŞI BAŞVURU YOLLARI.....	100
I. İDARİ BAŞVURU YOLU.....	100
II. YARGISAL BAŞVURU YOLU.....	102
A. ADLİ BAŞVURU YOLU.....	102
B. İDARİ BAŞVURU YOLU.....	103
SONUÇ.....	106
KAYNAKÇA.....	109

ÖZET

Türkiye’de sıklıkla yaşanan irili ufaklı doğal afetlerin meydana getirdiği ağır sonuçlar, çoğunlukla afetin doğal sonuçlarından değil, afetin gerçekleştiği alanın ya da bu alanda bulunan yapıların mevcut durumlarından kaynaklı olarak ortaya çıkmaktadır. Türkiye’de başta deprem olmak üzere yaşanan doğal afetlerin neticesinde meydana gelen ağır sonuçlar, yapıların can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alanlara yapılması ya da alandan bağımsız olarak ekonomik ömrünü tamamlamış yahut ağır hasar görme riski taşıyan yapıların mevcudiyetinden kaynaklanmaktadır. Türkiye’nin deprem kuşağında yer aldığı gözetildiğinde ülkemizde şiddetli bir depremin gerçekleşmesi her zaman ihtimal dahilindedir. Türkiyede’ki mevcut yapılaşma düşünüldüğünde böyle bir afet hâlinde, afet riski altındaki yapılara bağlı olarak kişilerin can ve mal güvenliklerinin büyük bir tehditte karşı karşıya kalacağı açıktır. Kanunkoyucu tarafından bu olumsuz sonuçların engellenebilmesi amacıyla, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hazırlanmış ve akabinde 6306 sayılı Kanun’un Uygulama Yönetmeliği yürürlüğe konulmuştur. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği günümüz kentsel dönüşüm uygulamalarının esasını oluşturmakta ve riskli yapı, riskli alanları başta deprem olmak üzere doğal afetlere hazır hale getirmeyi amaçlamaktadır. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’da kanunun amacı doğrultusunda riskli alanlarda ve riskli yapılarda meydana getirilecek olan kentsel dönüşüm uygulamalarını hızlandırmaya ve bu uygulamaların gerçekleştirilmesini kolaylaştırmaya yönelik düzenlemeler yer almaktadır. Bu amaç doğrultusunda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’da riskli yapılarda gerçekleştirilecek olan kentsel dönüşüm uygulama işlemleri açısından 2/3 çoğunluk yeterli görülmüştür. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun gereği Kanun’da aranan koşulların sağlanması hâlinde, hisseleri oranında paydaşların en az 2/3 çoğunluğu ile alınan karara katılmayan muhalif paydaşların arsa paylarının satışının Uygulama Yönetmeliği’nin 15/A maddesinde gösterilen usul doğrultusunda gerçekleştirilebilmesi mümkündür.

Anahtar Kelimeler: Riskli Alan, Riskli Yapı, Kentsel Dönüşüm, Pay Satışı.

ABSTRACT

The severe consequences of various natural disasters that frequently occur in Turkey are primarily caused not by the natural outcomes of the disasters themselves, but rather by the current conditions of the affected areas or the existing structures in those areas. The significant results that occur as a result of natural disasters in Turkey, especially earthquakes, stem from the construction of buildings in high-risk areas that pose a threat to life and property, or from the presence of structures that have either completed their economic lifespan or are at risk of severe damage, regardless of the specific location. Considering that Turkey is situated in an earthquake-prone zone, the possibility of a severe earthquake occurring is always present. Given the current state of urban development in Turkey, it is evident that in such a disaster, individuals' safety and property would be seriously endangered, particularly in buildings located in areas prone to disasters. To prevent these negative consequences, the Legislature has enacted the "Law on the Transformation of Areas at Risk of Disasters" numbered 6306, followed by the implementation regulations of the same law. The Law and its implementation regulations form the basis of contemporary urban transformation practices and aim to make risky structures and areas resilient to natural disasters, primarily earthquakes. They include provisions to expedite urban transformation practices in high-risk areas and buildings and facilitate their implementation. With this objective in mind, a 2/3 majority is deemed sufficient for urban transformation processes in risky buildings according to the Law on the Transformation of Areas at Risk of Disasters numbered 6306. As per the mentioned law, if the required conditions are met, it is possible to proceed with the sale of the land shares of dissenting stakeholders who did not participate in the decision made by at least a 2/3 majority of stakeholders, following the procedure outlined in Article 15/A of the Implementation Regulation.

Keywords: Risky Area, Risky Structure, Urban Transformation, Share Sale.

KISALTMALAR CETVELİ

AET	: Avrupa Ekonomik Topluluğu
AndHD	: Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
AYM	: Anayasa Mahkemesi
C	: Cilt
D	: Daire
E	: Esas
GÜHFD	: Galatasaray Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
HD	: Hukuk Dairesi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
İTÜ	: İstanbul Teknik Üniversitesi
K	: Karar
m	: Madde
ODTÜ	: Orta Doğu Teknik Üniversitesi
S	: Sayı
s	: Sayfa
TBB	: Türkiye Barolar Birliği
TBK	: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
TBBD	: Türkiye Barolar Birliği Dergisi
TMMOB	: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
vb.	: ve benzeri
vd.	: ve devamı
Y	:Yıl

GİRİŞ

Günümüz kentsel dönüşüm uygulamalarının esasını oluşturan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un gerekçesinde de ifade edildiği üzere, ülkemiz başta deprem olmak üzere doğal afetlerin meydana gelme ihtimali açısından riskli bir alandır. Bu duruma rağmen ülkemizde hali hazırda mevcut olan yapıların pek çoğu doğal afetlere karşı dayanıklı olmayıp şiddeti yüksek olmayan depremlerde dahi hasar almakta ya da yıkılmaktadır.

2012 yılına kadarki süreçte kentsel dönüşüme ilişkin hukuki düzenlemeler mevzuatta dağınık halde bulunmaktaysa da 2012 yılında Kentsel Dönüşüm Kanunu olarak bilinen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile kentsel dönüşüm ile ilgili ilk derli toplu hukuki düzenleme yürürlüğe girmiş ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a bağlı Uygulama Yönetmeliği de çıkarılmıştır. İlgili düzenleme ile afet riski altındaki alanlar ve riskli yapıların dönüştürülmesi amaçlanmakla beraber; mülkiyet hakkına saygı, sağlıklı ve düzenli bir yerleşme, daha az maliyetle en fazla sosyal faydanın temini vb. ilkelerin gerçekleştirilmesi amaçlanmaktadır. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamaları ile plansız ve kontrolsüz kentleşme neticesinde meydana gelen çevre ve görüntü kirliliği meydana getiren, imara aykırı yapıların şehircilik ilke ve prensiplerine uygun olan düzenli, planlı, hayat standardı yüksek alanlar haline getirilmesi hedeflenmektedir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da, Kanun'un ihdas edilme amacı doğrultusunda riskli yapılarda gerçekleştirilecek olan kentsel dönüşüm uygulamalarını kolaylaştırıcı nitelikte düzenlemeler yer alsa da 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği'nin, fazlaca değişikliğe uğraması da uygulamada zaten var olan karmaşanın daha da artmasına neden olmuştur. 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği'nin düzenleme tarihinden bu yana pek çok kez değişikliğe uğraması hem yargı organları hem de idare açısından kentsel dönüşüm uygulamalarında bütünlüğün sağlanmasını engellemiş ve kentsel dönüşüm uygulamalarının kendisinden beklenen amacın sağlanması aksaklıklara uğramıştır. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği'nde meydana gelen bu değişikliklerden riskli yapılarda pay satışı müessesesi de

etkilenmiş ve hukuki güvenlik ilkesine aykırı nitelikte çelişkili mahkeme kararları ortaya çıkmıştır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da riskli yapılarda gerçekleştirilecek olan kentsel dönüşüm uygulamalarını kolaylaştırıcı ve hızlandırıcı düzenlemelere yer verilmesi nedeniyle riskli yapılarda gerçekleştirilecek olan kentsel dönüşüm uygulama işlemleri açısından 2/3 çoğunluk yeterli görülmüştür. Bu durumda kentsel dönüşüm muhalif kalan 1/3 azınlık paydaşların durumu önem arz etmektedir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun gereği, riskli yapıların bulunduğu parsellerde hisseleri oranında paydaşların en az 2/3 çoğunluğu ile alınan karara katılmayan muhalif maliklerin arsa paylarının satışı Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesi kapsamında gerçekleştirilebilmektedir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 1. fıkrasında sayılan diğer tüm işlemler gibi pay satışı kararının da alınabilmesi için öngörülen 2/3 çoğunluğun pay çoğunluğu mu paydaş çoğunluğu mu hususu olduğu belirsizdir. Ayrıca Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 6. fıkrasında yapılacak ilk satışa en az üçte iki çoğunluk ile anlaşılan paydaşlar dışında herhangi bir kimsenin katılamayacağını düzenleme altına alınmış olması nedeniyle açık artırmaya en az 2/3 çoğunluk ile anlaşma sağlayan paydaşlar haricinde herhangi bir kimsenin katılım sağlayabilmesi mümkün değilse de bazı hallerde 2/3 çoğunluğu oluşturan paydaşın tek bir kişi olma ihtimali dahi göz önünde bulundurulduğunda bu düzenlemenin haksız sonuçlar ortaya çıkarabileceği açıktır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında taşınmazda 2/3 pay çoğunluğuna sahip olan taşınmaz maliklerinin almış olduğu karara katılmayan azınlık pay sahiplerinin karar aleyhine açacağı davalarda görevli mahkemenin neresi olacağı konusunda dahi ne 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da ne de Uygulama Yönetmeliği'nde bir düzenlemeye yer verildiğinden uygulamada bir belirsizlik yaşanmaktadır.

Tüm bu belirsizliklerin yanı sıra 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Uygulama Yönetmeliği'nde hukuki kavramların eksik ve yanlış kullanımı da hatalı bir uygulamaya yol açmaktadır. Uygulama Yönetmeliği'nin 15/ A maddesinin 2. fıkrasında satışa yapılacak pay üzerine yapılacak belirtmenin beyanlar hanesine

yazılacağı düzenleme altına alınmış ise de belirtmenin şerh mi beyan mı olduğu hususu belirsizdir.

Arsa paylarının satışı müessesesi, kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilmesi ve Kanun'un kendisinden beklenen amacın sağlanabilmesi açısından oldukça önemli bir aracı olsa muhalif paydaşların paylarının satışı prosedürüne ilişkin kuralların yeterli açıklıkta olmaması ve gerek 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un gerekse de Uygulama Yönetmeliği'nin lafzının oldukça karışık olması nedeniyle uygulamada pek çok gecikme ve sorunla karşılaşılmaktadır.

BİRİNCİ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI, KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN YÖNTEMLERİ, AMAÇLARI VE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN HUKUKİ BOYUTU

§1. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TANIMI VE YÖNTEMLERİ

I. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TANIMI

Türkiye’de ve elbette tüm dünyada kentlerde az ya da çok değişim yaşanmaktadır. Değişim sürecinin sanayileşme oranının yüksek olduğu Avrupa ülkeleri ile Amerika Birleşik Devletleri’nde başladığı söylenebilir. Bu nedenle, bu değişim sürecine verilebilecek isimler de ilk olarak bu ülkeler tarafından ortaya atılmıştır. Kentsel dönüşüm kavramı, İngiliz literatüründeki “urban regeneration” kavramının karşılığıdır. Şehircilik literatüründe yer alan “urban generation” kavramının yanı sıra “urban transformation” kavramı da “kentsel dönüşüm” şeklinde Türkçeye çevirisi yapılan kavramlardır¹. Ülkemizde bu değişim sürecini ifade etmek için daha çok kentsel yenileme ya da kentsel dönüşüm kavramları tercih edilmektedir².

Kentsel dönüşüm kavramına ilişkin olarak öğretilde kentsel dönüşümün ele alındığı bilim dalı ve disipline göre çeşitli tanımlar yapılmıştır. Öğretildeki bir görüş tarafından kentsel dönüşümün kentsel alanlarda belirli zaman aralıklarında ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel çökme veya bozulmalara karşı verilen bir karşılık olduğu belirtilmektedir³. Bu görüşte olan yazarlar kentsel dönüşümü; çökme ve bozulmaların meydana geldiği alanların, ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarının kapsamlı yaklaşımlarla iyileştirilmesi amacıyla uygulanan eylemlerin bütünü şeklinde tanımlanmaktadır⁴.

Öğretildeki bir görüşe göre ise kentsel dönüşüm; eskimiş kent kesimleri ile kaçak yapılardan oluşan gecekondu topluluklarının yenilenmesi olarak tanımlanmaktadır⁵. Kentsel dönüşüm, kentsel dönüşüm sadece gecekondu alanlarında bulunan yapıların yıkılarak temizlenmesi ile sınırlı olmayıp ayrıca bu alanlarda, koruma, iyileştirme, yeni fonksiyonlar kazandırma, yeniden imar etme, bu alanları yitirdikleri ekonomik ve toplumsal değerler ile fiziksel standartlarına yeniden kavuşturmayı da kapsamaktadır⁶. Görüldüğü üzere kentsel

¹ **Çaptuğ**, Mehpare, İdare Hukuku Açısından Kentsel Dönüşüm, Ankara 2016, s. 17; **Bilke**, Efe, Kentsel Dönüşüm Kapsamında Afet Riski Altındaki Alanların Tespit ve Yargısal Denetimi, Ankara 2019, s. 23.

² **Saltık**, Şenol, Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm, İstanbul 2017, s. 15.

³ **Akkar**, Müge, Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye, Planlama S. 36, 2006/ 2, s. 29.

⁴ **Akkar**, s. 29.

⁵ **Keleş**, Ruşen, Kentleşme Politikası, 12. Baskı, Ankara 2012, s. 387 (Kentleşme Politikası).

⁶ **Keleş**, Ruşen, Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı, Mimarist Dergisi, S. 12, 2004, s. 74 (Tüzel Altyapı).

dönüşüm bütünsel bir uygulamadır. Kentsel dönüşüm yalnızca fiziksel bir yapıdan ibaret olmayıp sosyal, ekonomik konular ile de doğrudan bağlantı içindedir.

II. GENEL OLARAK KENTSEL DÖNÜŞÜM YÖNTEMLERİ

Kentsel dönüşüm kavramı, bir kentin sahip olduğu yapının yenilenebilmesi için yapılan uygulamaları içinde barındıran bir kavramdır. Bu uygulamalar farklı şekillerde ortaya çıkmaktadır⁷. Kentsel dönüşüm uygulamaları sağlıklaştırma, yenileme, yeniden canlandırma, yeniden geliştirme, koruma, düzenleme, temizleme, tazeleme ve boşlukları doldurarak geliştirme olarak farklı uygulama gruplarından oluşmaktadır⁸. Kentsel dönüşümde ihtiyaca ve nihai amaca göre bu uygulamalardan herhangi biri, ikisi ya da tümü kullanılarak amaca uygun uygulamalarda bulunulabilir⁹.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılan yöntemlerden özetle şu şekilde bahsedilebilir:

Sağıklaştırma: Eski kent dokusu ile çöküntü alanlarının kısmi olarak yenilenerek kullanıma açılmasıdır¹⁰. Bu yöntem ile bir kentin zaman içerisinde yıpranması, beklenen işlevini yerine getirememesi hâlinde sınırlı bütçe ile kentin eski haline getirilmesi amaçlanmaktadır. Bu uygulama yönteminde mevcut bölgenin yapısı korunurken bölge tamir ve restore edilmektedir¹¹.

Yenileme: Yerleşme düzeni ve mevcut yapıların durumu açısından yaşam, sağlık koşulları bakımından iyileştirilme olanağı olmayan bölgelerde yer alan yapıların tümünün ya da bir bölümünün yıkılarak yeniden imar edilmesidir¹².

Koruma: Toplumun kent içinde bir arada yaşamak suretiyle elde ettiği sosyal ve ekonomik koşulların, kentin fiziksel yapısının ve kültürel değerlerin meydana gelen değişimle nedeniyle yok olmasının önüne geçilmesi amacıyla yapılan sağlıklaştırılma faaliyetleridir¹³.

⁷ **Polat**, Sibel/ **Dostoğlu**, Neslihan, Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa'da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri, Uludağ Üniversitesi Mühendislik- Mimarlık Fakültesi Dergisi, C. 12, S. 1, 2007, s. 62.

⁸ **Öngören**, Gürsel/ **Çolak**, Nusret İlker, Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul 2013, s. 27 (Kentsel Dönüşüm); **Polat/ Dostoğlu**, s. 62-63.

⁹ **Yasin**, Melikşah/ **Şahin**, Cenk, Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul 2015, s. 125 (Kentsel Dönüşüm Hukuku)

¹⁰ **Ertaş**, Mehmet, Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi, Selçuk Üniversitesi Teknik Bilimler Dergisi, C. 10, S. 1, 2011, s. 5.

¹¹ **Mazı**, Fikret, Kent ve Kalkınma, Kahramanmaraş 2014, s. 135-136; **Başkan**, s. 12.

¹² **Dirikoç**, Abdullah, Kentsel Dönüşümün Mevzuat Çerçevesinde Türkiye'deki Gelişimi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kayseri 2016, s. 27, <https://tez.yok.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 10.08.2022); **Görün**, Mustafa/ **Kara**, Mustafa, Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Girişimcilik Bağlamında Türkiye'de Kentsel Yaşam Kalitesinin Arttırılması, Yönetim Bilimleri Dergisi, C. 8, S. 2, 2010, s. 145.

Yeniden Geliştirme: Mevcut yapıların yıkılması sonucunda ortaya çıkan yeni alanların farklı amaçlar için değerlendirilmesidir¹⁴. Bu uygulama yöntemi önemli derecede bozulmuş ve artık korunacak bir değeri kalmayan yapıların bulunduğu bölgelerde tercih edilen bir yöntemdir¹⁵.

Yeniden Canlandırma: Sosyo-kültürel, fiziksel veya ekonomik açılardan çöküntüye uğramış olan bölgelerin, çöküntüye neden olan etmenler ortadan kaldırılarak veya değiştirilerek tekrar işlevsel hâle getirildiği uygulama yöntemidir¹⁶. Bu yöntem ile farklı nedenlere bağlı olarak kentsel alanların değeri azaldığında bu değer azlığına neden olan etkenler ortadan kaldırılmakta ve bu alanlar eski değerine kavuşturulmaktadır¹⁷.

Eski Haline Getirme: Deformasyonu başlamış olmasına rağmen, özgün niteliğini hala korumakta olan kent parçalarının eski hâle getirilmesidir¹⁸. Öğretide bu yöntem altında imar-ıslah kavramına da değinildiği görülmektedir¹⁹. Ancak imar-ıslah ile eski haline getirme arasındaki en temel fark imar-ıslah edilecek olan alanın imar mevzuatına aykırılık teşkil etmesi gerekliliğidir.

Düzenleme: Kentin bütününe veya yerleşik alanların bazı bölümlerinin kendiliğinden gelişmesi engellenerek, bu gelişmenin toplum yararına olacak şekilde şekillendirilmesi ve dönüşüm alanının bütünü ya da bazı kısımları üzerinde bulunan yerleşim alanlarının işlevleri ile toprak kullanımı arasında fiili ve hukuki ilişki kurulmasıdır²⁰.

Temizleme: Düşük gelirli grupların yaşam alanı olan bölgelerde yer alan konutlar ile diğer yapıların sağlığa aykırı niteliklerinin giderilmesi çalışmalarıdır²¹.

Tazeleme: Tarihi bölgelerin, bu bölgelerin karakterini oluşturmakta olan peyzaj materyalleri ve kent aksesuarları kullanılarak yeniden canlandırılmasıdır²².

¹³ **Başkan**, Büşra, Kentsel Dönüşüm İşleyişinin Mekansal Planlama, Ulaşım ve Toplum Algısı Kapsamında Değerlendirilmesi; Pendik Taşlıbayır ve Batı Burnu Örneği, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2015, s. 12, <https://tez.yok.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 10.08.2022); **Polat/ Dostoğlu**, s. 63.

¹⁴ **Baydoğan**, Murat Çağlar, Talas'taki Kentsel Dönüşüme Eleştirel Bir Bakış, Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, C. 1, S. 35, 2013, s. 103.

¹⁵ **Öngören/ Çolak**, Kentsel Dönüşüm, s. 26- 27.

¹⁶ **Saraç**, Murat, Kentsel Dönüşüm ve Gelişimi, Sosyal Boyutu, Kentsel Dönüşümden Doğan Hukuki Sorunlar, Ankara 2015, s. 22; **Öngören/ Çolak**, Kentsel Dönüşüm, s. 26- 27.

¹⁷ **Dirikoç**, s. 27.

¹⁸ **Özden**, Pelin Pınar, Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği, İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, No: 23- 24 (Ekim 2000- Mart 2001), s. 258 (İstanbul Örneği).

¹⁹ **Yasin / Şahin**, Kentsel Dönüşüm Hukuku, s. 129- 130.

²⁰ **Keleş**, Kentleşme Politikası, s. 18.

²¹ **Görün**, Mustafa/ **Kara**, Mustafa, Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Girişimcilik Bağlamında Türkiye'de Kentsel Yaşam Kalitesinin Arttırılması, Yönetim Bilimleri Dergisi, C. 8, S. 2, 2010, s. 146.

Boşlukları Doldurarak Geliştirme: Bir bölgede mevcut olan dokuya yeni fonksiyonların ve yapıların eklenmesi suretiyle kentsel dönüşümün gerçekleştirildiği kentsel dönüşüm yöntemidir²³.

§2. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN AMAÇLARI

I. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN FİZİKİ AMAÇLARI

A. FİZİKSEL VEYA SOSYAL ANLAMDA RİSKLİ HÂLE GELMİŞ BİR ALANIN YENİLENMESİ

Kentsel Dönüşüm yasası olarak da anılan 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun 1. maddesinde kanunun amacı; *“Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazide, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek”* şeklinde düzenleme altına alınmıştır. Esasen 6306 sayılı Kanun’un amacı, kentsel dönüşümün amacını da ortaya koymaktadır. Zira kentsel dönüşüm ile çeşitli etkenler nedeniyle fiziksel veya sosyal anlamda çöküntüyü uğramış riskli alan ya da riskli yapıların bulunduğu alanlarda sağlıklı aynı zamanda güvenli yaşam alanları oluşturulması amaçlanmaktadır²⁴.

Uygulamada karşılaşılan imarsız gelişmeler, ruhsatsız ve projeye uygun olmayan inşaatlar, sağlıksız çevre ve kentsel estetik arayışı gibi birtakım etkenler kentlerin fiziksel veya sosyal yapılarını oldukça bozmakta ve fiziksel veya sosyal anlamda yıkıma uğrayan bu alanlarda kentsel dönüşümü gerekli hâle getirmektedir. Bu nedenle kentsel dönüşüm, kentlerin hızla büyüyen, değişen ve bozulan dokularında ortaya çıkmakta olan yeni fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve altyapısal ihtiyaçlarına göre kentlerin yenilenerek geliştirilmesine olanak sağlama amacı taşımaktadır²⁵.

²² Görün/ Kara, s. 146.

²³ Polat/ Dostoğlu, s. 63.

²⁴ AYM 15.11.2017, 2016/133 E. 2017/155 K. sayılı kararında; *“...Kentsel dönüşüm, kent içindeki alanların toplumsal, ekonomik ve mekânsal olarak yeniden ele alınmasını, kentteki sorunlu alanların sağlıklı ve yaşanılabilir hale getirilmesini amaçlamaktadır. Bu amacın gerçekleştirilebilmesi için bu alanlarda kısmen de olsa yıkıp yeniden yapmanın ve canlandırmanın bir zorunluluk olarak ortaya çıktığı, bunun için de bu alanlara ilişkin olarak proje üretilmesinin ve proje uygulaması yapılmasının gerekliliği aşîkârdır...”* şeklinde kentsel dönüşümün amacından söz etmiştir (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 15.12.2022.

²⁵ Günaydın, Betül, Kentsel Dönüşümün Öncülü ve Ardılı Olarak Göç: Zeytinburnu Sümer Mahallesi Örneği, Göç Araştırmaları Dergisi, C. 1, S. 2, 2015, s. 91.

B. KENTİN DOKUSUNU OLUŞTURAN ÖĞELERİN FİZİKSEL OLARAK DUYDUĞU DEĞİŞİM İHTİYACININ GİDERİLMESİ

Doğumlarla ölümler arasındaki fark, köylerden kentlere göçün her geçen gün artması, yabancı ülkelerden yaşanan göçler nedeniyle kentlerde sürekli nüfus artışı yaşanmaktadır. Nüfus artışı ve çeşitli nedenlerle sürekli büyüyen ve gelişen bunun doğal sonucu olarak da değişen ve bozulan kent alanlarında fiziksel, toplumsal, ekonomik ve çevresel altyapı ihtiyaçları meydana gelmiştir. Kentsel dönüşüm işte bu ihtiyaçlara göre kentlerin kendi dokusu da korunarak fiziksel değişimin oluşturulmasını ve geliştirilmesini sağlama amacı taşımaktadır²⁶.

Elbette dönüşüme tâbi tutulması ihtiyacı doğan bu kent alanlarında bulunan yapılarda tarihi ve kültürel birçok eser yer alabileceği gibi kentin dokusunu oluşturan başka öğelerde yer alabilir. Bu alanlarda gerekli dönüşüm yapılırken söz konusu tarihi yapılar, kültürel eserler ve kentin dokusunu oluşturan diğer öğelerin tarihi dokularının korunarak gelecek nesillere aktarılması da kentsel dönüşümün önemli amaçları arasında yer almaktadır²⁷.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından; “Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi Hazırlanmasına İlişkin İlke ve Esaslar” yayımlanmıştır. Bu yayın ile kentsel dönüşümün amaçlarına ulaşmasını sağlayacak önemli prensiplere değinilmiştir. İlgili yayının “Tasarım İlkelerinin Belirlenmesi” başlığı altında yatay mimari tanımına yer verilirken kent kimliğinin ve özgün mekansal dokunun korunması, geliştirilmesi amaçlanmaktadır ibaresine yer verilmiştir. Ayrıca aynı başlık altında kentsel dönüşümün amaçları arasında tarihi ve kültürel mirasın korunması ile çevresel değerlerin korunması da sayılmıştır²⁸. Bu nedenle kentsel dönüşüm meydana getirilirken kentin dokusunu oluşturan öğelerin korunarak bu öğelerin fiziksel olarak duyduğu değişimin sağlanması gerektiği söylenebilir.

C. DOĞAL AFETLERİN SONUÇLARINDAN KORUNMAK AMACIYLA FİZİKSEL YENİLENMENİN SAĞLANMASI

Kentlerin konut, işyeri merkezi gibi işlek alanlarının doğal tehlikeler karşısında yeterli düzeyde olmaları kentsel dönüşüm uygulamalarının başlıca hedefleri arasındadır. Zira kentsel

²⁶ Özden, Pelin Pınar, Kentsel Yenileme, Yasal Yönetmelik Boyut Planlama ve Uygulama, Ankara 2008, s. 45.

²⁷ Çolak, Nusret İlker, Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirilmesi, 2016, s. 8, <https://www.ilkercolak.com.tr/kentsel-donusum-mevzuatinin-hukuksal-degerlendirmesi>, (Erişim Tarihi: 04.12.2022), (Hukuksal Değerlendirme); Üstün, Gül, Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul 2014, s. 52.

²⁸ T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı- Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü: “Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi Hazırlanmasına İlişkin ilke ve Esaslar” <https://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/icerikler/strateji-belges--20191001104857.pdf>, s. 5 vd. (Erişim Tarihi: 04.12.2022)

dönüşüm uygulamaları ile afet riski ortadan kaldırılarak oluşması muhtemel mal ve can kayıplarının önüne geçilebilecektir²⁹.

Türkiye’de doğal afetler neticesinde meydana gelmesi muhtemel mal ve can kayıplarını önleyebilmek için bugüne kadar pek çok politika geliştirilse de bu çabalar yetersiz kalmıştır. Türkiye’de mevcut olan yapıların büyük bir çoğunluğu mevzuata aykırı şekilde inşa edildiğinden ve mevzuata aykırı şekilde inşa edilen bu yapılar Türkiye’de belli aralıklarla gündeme getirilen imar affi uygulamaları ile yasal hâle getirildiğinden oldukça dayanıksızdır. Bu durumun en somut örneği 06.06.2023 tarihinde Kahramanmaraş merkezli olarak 7.8 şiddetinde meydana gelen ve pek çok ilde ağır sonuçlar doğuran depremdir. Resmi verilere göre bu depremde en az 200.089 binanın yıkıldığı ve 58.000 kişinin vefat ettiği belirtilmektedir³⁰. 06.06.2023 tarihinde ülkemizde meydana gelen depremin ağır sonuçlarında da görüldüğü üzere ülkemizde yer alan pek çok yapı dayanıksız olup mevzuata aykırı şekilde inşa edilmiş olan bu dayanıksız yapıların doğal afetlere karşı yenilenmesinin ülkemizdeki en önemli gündemlerden biri olduğu söylenebilir³¹. Bu amaca hizmet etmek amacıyla yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un birinci maddesinde de bir bölge afet riski altındaysa ya da bir yapı tek başına dahi riskli yapı niteliği taşıyorsa dönüşüm sürecine başlanabileceği düzenleme altına alınmıştır³². Bu düzenleme ile kentsel dönüşüm ile taşınmazın tehlikeli durumunun ortadan kaldırılarak doğal afetlerin sonuçlarından korunmanın sağlanması amaçlanmaktadır³³.

II. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TOPLUMSAL AMAÇLARI

A. KENTİN FİZİKSEL KOŞULLARI İLE TOPLUMSAL PROBLEMLERİ ARASINDA İLİŞKİ KURULMASI

Kentsel dönüşümün amaçları arasında fiziksel koşullarla toplumsal problemler arasında ilişki kurularak sosyal dışlanmanın azaltılması yer almaktadır³⁴. Zira kentsel dönüşüm, kentin fiziki koşulları ile kentin toplumsal sorunları arasında doğrudan bağlantı kurmaktadır. Kentlerde birtakım sorunların meydana gelmesinin başlıca sebepleri arasında

²⁹ **Kaplan**, Onur, İdare Hukuku Yönünden Afet Riski Altındaki Alanların Kentsel Dönüşüm Süreci, İstanbul 2017, s. 62.

³⁰ https://tr.wikipedia.org/wiki/2023_Kahramanmara%C5%9F_depremleri

³¹ **Boynert**, Ümit, 4. Uluslar arası İnşaatta Kalite Zirvesi Açılış Konuşması, 2012, <https://tusiad.org/tr/konusma-metinleri/item/5968-tusiad-yonetim-kurulu-baskani-umit-boynert-4-uluslararasi-insaatta-kalite-zirvesi-acilis-konusmasi>, (Erişim Tarihi: 04.12.2022)

³² **Çolak**, Nusret İlker, İmar Hukuku, İstanbul 2014, s. 1061 (İmar Hukuku).

³³ **Üstün**, s. 265.

³⁴ **Saraç**, s. 20- 21.

toplumsal bozulma yer almaktadır³⁵. Bu nedenle de kentsel dönüşüm projeleri ile toplumsal bozulmaya ilişkin çözüm bulunması ve kentlerde meydana gelen sorunların önüne geçilmesi hedeflenmektedir³⁶.

Kırsal kesimden kentlere yaşanan yoğun göç beraberinde en büyük sorun olarak barınma sorununu getirmiştir. Barınma sorunu da kentlerde çarpık yapılaşmaya neden olmuştur. İşte bu çarpık yapılaşmanın neden olduğu dayanıksız yapıların meydana getireceği sorunları önleme amacı taşıyan kentsel dönüşüm projeleri ile, kentsel alanların en yüksek verim ile kullanılması sağlanarak fiziksel ve toplumsal açıdan çöküntü haline gelmiş kentsel kesimlerde yeni yöntemler geliştirilmesi ve kentsel refahın artırılması amaçlanmaktadır³⁷.

B. SOSYAL VE MEKANSAL BÜTÜNLÜĞÜN SAĞLANMASI

Kentsel adalet, kentlerde yaşayan herkesin konumları ve sahip oldukları niteliklerden bağımsız olarak kent olanaklarından aynı ölçüde faydalanmasıdır³⁸. Anayasa'nın 2. maddesinde yer alan "sosyal devlet anlayışı"³⁹, Anayasa'nın 10. maddesinde "kanun önünde eşitlik"⁴⁰ başlığı adı altında yer alan düzenleme ve "sosyal ve ekonomik haklar ve ödevleri"⁴¹ başlığı altında düzenlenmiş olan haklar ile kent imkanlarının adil dağıtımı sağlanarak kentsel adalete ulaşmak hedeflenmektedir⁴².

Kentsel dönüşüm ihtiyacı doğan ve çöküntüye uğramış alanlarda yaşamakta olan bireylerin diğer alanlarda yaşamakta olan bireylere kıyasla kentsel imkanlardan yararlanamaması ya da daha az oranda yararlanması nedeniyle bu bireylerde sosyal dışlanma hissetmek gibi bazı psikolojik etkiler ortaya çıkabilmektedir⁴³. Bu nedenle, kentsel dönüşüm

³⁵ Karaduman, Ece, Kentsel Dönüşüm Mevzuatı Çerçevesinde İnşaat Sözleşmesi, Ankara 2021, s. 28.

³⁶ Akkar, s. 30; Özkan, Yunus Emre/ Sidal, Süleyman, Kentin Dönüşümü ve Yoksulluk, Eğitim Bilim Toplum Dergisi, C. 6, S. 24, 2008, s. 35.

³⁷ Karagöl, Erdal Tanas, Sürdürülebilir Bir Şehir İçin Kentsel Dönüşüm, İstanbul 2013, s. 11 vd.

³⁸ Yıldırım, Selahattin, Kent Hakkı ve Kentsel Adalet Üstüne, Ankara 2014, s. 36; Kurtarı, Esen, Planlama Krizinde Kentsel Adaletin Yapıtaşları: Eşitlik, Katılım ve Kapsayıcılık, Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarist Dergisi, C. 1, S. 64, s. 60-66.

³⁹ Anayasa'nın 2. maddesinde; "Türkiye Cumhuriyeti, toplumun huzuru, milli dayanışma ve adalet anlayışı içinde, insan haklarına saygılı, Atatürk milliyetçiliğine bağlı, başlangıçta belirlenen temel ilkelere dayanan, demokratik, laik ve sosyal bir hukuk devletidir." hükmü yer almaktadır.

⁴⁰ Anayasa'nın 10. maddesinde; "Herkes dil, ırk, renk, cinsiyet, siyasi düşünce, felsefi inanç, din, mezhep ve benzeri sebeplerle ayırım gözetilmeksizin kanun önünde eşittir. Hiçbir kişiye, aileye, zümreye veya sınıfa imtiyaz tanınmaz. Devlet organları ve idare makamları bütün işlemlerinde kanun önünde eşitlik ilkesine uygun olarak hareket etmek zorundadır." hükmü yer almaktadır.

⁴¹ "Ekonomik ve sosyal haklar ile ödevler" başlığı altında yer alan hükümler Anayasa'nın 41. ile 65. maddeleri arasında düzenleme altında alınmıştır.

⁴² Örcen Güler, İlke/ Turan, A. Menaf, Kentsel Çevresel Adalet ve Kent Planlama İlişkisi, Vankulu Sosyal Araştırmalar Dergisi, S. 5, 2020, s. 19.

⁴³ Beyazkılıç, Yeşim, Kentsel Dönüşümün Özel Hukuk Alanında Getirdiği Sorunlar, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2017, s. 11.

her ne kadar uygulanmaya başladığı ilk yıllarda fiziksel boyutu ile ön plana çıkmakta ise de değişen şartlarla birlikte kentsel dönüşümün sosyal ve kültürel boyutları da ön plana çıkmıştır. Kentsel dönüşümün sosyal ve kültürel boyutu ile her kesime aynı seviyede yaşama şartlarını sunabilmek ve insanların yaşam kalitesini yükseltmek amacıyla bazı kesimlerin toplumun bir parçası olmaktan dışlanmanın engellenmesi amaçlanmıştır. Tüm bu nedenlerle, kentsel dönüşümün kente yapılan salt bir fiziksel müdahale niteliğinde olmayıp kentsel dönüşüm uygulamaları ile sosyal dışlanmanın azaltılarak sosyal barışa katkıda bulunmak amaçlanmaktadır⁴⁴.

§3. KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN HUKUKİ BOYUTU

I. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM İHTİYACININ ORTAYA ÇIKIŞI

Kentsel dönüşüm projeleri, farklı bölgelerde o bölgenin toplumsal ve coğrafik özellikleri ile toplumsal ihtiyaçlarına göre farklılık taşımaktadır⁴⁵. Batı ülkelerinde kentsel dönüşüm projeleri ile tarihi miras özellikleri korunarak nitelikli yaşam alanları oluşturulmak istenirken, ülkemizde kaçak yapılaşmanın engellenmesi ve afetlere karşı dayanıklı yapıların yapılması amaçlanmaktadır. Görüldüğü üzere Türkiye’deki kentlerde yaşanan sorunlar ve kentlerdeki mevcut ihtiyaçlar batı ülkelerine göre farklılık taşıdığından kentsel dönüşüm projeleri, Türkiye’de gecekondulaşmış alanların yeniden inşa edilmesi ve yapılandırılması faaliyetleri ile sınırlı kalmaktadır⁴⁶.

Türkiye’de 1950 yılından sonra sanayileşme ile birlikte kentlere doğru yaşanan büyük göçler ve hızlı kentleşme başlamıştır⁴⁷. Bu plansız göç hareketleri neticesinde kentlerde nüfus hızla artmış ve barınma sorunları meydana gelmiştir. Barınma sorunu yaşayan kimselerin çözüm arayışları nedeniyle özellikle Ankara, İstanbul gibi büyük kentlerde gecekondular oluşmaya başlamıştır⁴⁸.

⁴⁴ **Çakallı**, Mehmet Emin, Kentsel Dönüşüm Projeleri ve İlgili İdari Yargı Kararları, 2. Baskı, Ankara 2015, s. 24- 26.

⁴⁵ **Karadabağ**, Hakan, Mülkiyet Hakkı Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm, İstanbul 2020, s. 11.

⁴⁶ **Karadabağ**, s. 11.

⁴⁷ **Aydınlı**, Halil İbrahim/ **Turan**, Hilal, Kurumsal ve Yasal Çerçeve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, S. 28, 2012, s. 65; **Yenice**, Serhat Mahmut, Türkiye’nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi, Balıkesir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, C. 16, S. 1, 2014, s. 80.

⁴⁸ **Kandaloglu**, Nihat, Kentsel Dönüşüm, İstanbul 2016, s. 87 vd.; **Karaduman**, s. 36; **Genç**, Fatma Neval, Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü, Yönetim ve Ekonomi, C. 15, S. 1, 2008, s. 118; **Yenice**, s.80.

Gecekondulaşma sorunu bir anda Türkiye'nin en önemli gündemlerinden biri haline gelmiş ve 1953 yılında 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik ve İzinsiz Yapılan Binalar Hakkında Kanun ile 1959 yılında 7367 sayılı Hazineinden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun gecekondu bölgelerindeki sorunlara müdahale amacıyla yürürlüğe girmiş olsa da gecekondulaşma fiilen engellenememiştir⁴⁹. 1966 yılında yürürlüğe giren ve 7376 sayılı Kanun'u yürürlükten kaldıran 775 sayılı Gecekondu Kanunu, gecekondu bölgelerinin ıslah edilmesi amacıyla belediyelere arsa sağlanarak gecekondulaşma sorununun belediyeler ve TOKİ aracılığıyla çözümlenmesini amaçlamış ve gecekondu bölgelerinde yaşanan sorunun kentsel dönüşüm yoluyla ıslah edilmesi için yürürlüğe giren ilk temel düzenleme olmuştur⁵⁰.

Türkiyede'ki ilk kentsel dönüşüm uygulamalarına Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği Vadisi projeleri örnek olarak gösterilebilir. Bu örneklerde, insanlar kendi konutlarını kendileri yıkmış ve projeler bittiğinde yeni yaşam alanlarına erişmişlerdir⁵¹. Kentsel dönüşüm projeleri başlangıçta, gecekondu alanlarında uygulanan uygulamalar ile sınırlıyken 2000'li yıllarda çeşitlenerek farklı alanlarda da uygulanmıştır⁵². İstanbul'daki Küçükçekmece- Ayazma, Fikirtepe projeleri ile İzmir'deki Kadifekale projesi kentsel dönüşüm projelerinin başlıca örneklerindendir⁵³.

II. KENTSEL DÖNÜŞÜMLE İLGİLİ YASAL DÜZENLEMELER

A. İMAR KANUNU VE PLANLAMA

Şehir planlaması, şehrsel yerleşmelerin, mevcut ve gelecekteki tabii, kültürel, iktisadi ve sosyal şartlarla bir düzen içinde bağdaştırılması için gerekli işlem ve eylemlerle, örgütlenme çabalarının tümü olarak tanımlanmaktadır⁵⁴. Ülkemizdeki planlama faaliyetleri konusundaki temel yasal düzenleme 3194 sayılı İmar Kanunu olsa da 16.07.1956 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6785 sayılı İmar Kanunu kapsamında da birçok dönüşüm faaliyeti yapılmıştır⁵⁵. 03.05.1985 tarihinde kabul edilerek yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu ile ise yerleşme yerleri ile bu yerlerde bulunan yapılaşmaların, plan,

⁴⁹ **Derindere**, Melik Ahmet, Mülkiyet Hakkı Kapsamında Kentsel Dönüşüm Kavramı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2014, s. 76- 77 , <https://tez.yok.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 13.12.2022).

⁵⁰ **Saltık**, Şenol, Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm, Ankara 2017, s. 17.

⁵¹ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un gerekçesi.

⁵² **Karaduman**, s. 36.

⁵³ **Kandaloğlu**, s. 91 vd.

⁵⁴ **Melikşah**, Yasin, Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu, TBB Dergisi, S. 60, 2005, s. 111 (Hukuki Boyut).

⁵⁵ Bu dönüşüm faaliyetlerinden en çok öne çıkanı İstanbul'da "Menderes İmarı" adıyla bilinen dönüşüm faaliyeti olmuştur. Menderes İmarı ile yolların motorlu taşıt trafiğine uygun hale getirilmesi suretiyle trafiğin rahatlanması amaçlanmışsa da bu dönüşüm faaliyeti şehrin tarihi yapısında önemli tahrifatlara sebep olmuştur. Bkz., **Yenice**, s. 81

sağlık, fen ve çevre şartlarına uygun şekilde oluşturulmasını sağlamak amaçlanmıştır⁵⁶. 6785 sayılı İmar Kanunu'nu yürürlükten kaldıran 3194 sayılı İmar Kanunu, ülkemizde mevcut planlama faaliyetlerinin teknik norm ve şartlar da gözetilerek hazırlandığı en temel düzenlemedir⁵⁷. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile kentlere yaşanan yoğun göçün getirdiği en büyük sorun olan barınma sorunu dolayısıyla plansız yapılaşan yerlerin yeniden düzenlenmesini ve kamusal alanların ihdası sağlanarak kentsel dönüşüm gerçekleştirilebilecektir⁵⁸. Görüldüğü üzere 3194 sayılı İmar Kanunu'nda; kentsel sorunların giderilebilmesi için gereken dönüşüm ve yenileşme faaliyetleriyle ilgili etkili düzenlemeler yer almakta olup bu kanun ülkemizde yapılaşmanın temelini oluşturan düzenlemelerin başında gelmektedir.

İmar Kanunu, Belediye mücavir alanlarının içinde ve dışında yapılan tüm yapılaşmaların, planlı, fen ve çevre şartlarına uygun olarak yapılmasının sağlanmasına yönelik bir kanuni düzenleme olmasının yanı sıra kentsel dönüşüm plan ve uygulamalarında da doğrudan ya da dolaylı olarak İmar kanunu ile ilişki sağlanmaktadır⁵⁹. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki Kanun'un 9. maddesi aracılığıyla İmar Kanunu ile kentsel dönüşüm kanunu olarak bilinen Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyumlu hale getirilmiştir⁶⁰.

İmar Kanunu ile Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un uyumlu hâle getirilmesinin yanı sıra 2000 yılından itibaren günümüze kadar geçen sürede 1999 Marmara depreminin de büyük etkisiyle kentsel dönüşümün yasallaşması amacıyla pek çok kanuni düzenleme yapılmıştır⁶¹. 11.05.2018 tarihinde kabul edilen 7143 sayılı Kanun ile

⁵⁶ 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 1.maddesi.

⁵⁷ **Türk**, Şevkiye Şence/ **Ünal**, Yücel, Arazi ve Arsa Düzenlemesi Metoduna İlişkin Olumsuz Önyargı, İTÜ Dergisi, C. 2, S. 1, 2003, s. 112.

⁵⁸ İmar Kanunu'nun 18. maddesinde; “ *İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.*” hükmü düzenleme altına alınmıştır; **Yılmaz**, Mustafa, İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Çerçevesinde Düzenleme Ortaklık Payı Kavramı ve Uygulamaları, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 16, S. 3, 2010, s. 38.

⁵⁹ **Saraç**, Murat, Kentsel Dönüşüm ve Gelişimi, Sosyal Boyutu, Kentsel Dönüşümden Doğan Hukuki Sorunlar, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2014, s. 80, <https://tez.yok.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 19.12.2022).

⁶⁰ 6306 sayılı Afet riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 9. maddesinde; “ *Bu Kanun uyarınca yapılacak olan planlar, 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda ve imara ilişkin hükümler ihtiva eden özel kanunlar da dâhil olmak üzere diğer mevzuatta belirtilen kısıtlamalara tâbi değildir. Bu Kanuna tâbi riskli yapılar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanları hakkında 7269 sayılı Kanunun uygulanıyor olması bu Kanunun uygulanmasına engel teşkil etmez*” hükmü yer almaktadır.

⁶¹ **Bilke**, s. 65.

3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen geçici 16. madde ile 31.12.2017 tarihinden önce inşa edilen ruhsatsız ya da ruhsata aykırı yapılara, 31.10.2018 tarihine kadar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na başvurmak ve 31.12.2018 tarihine kadar kayıt bedelini ödemek suretiyle yapı kayıt belgesi⁶² alınabilmesi hakkı tanınmıştır. Yapı kayıt belgesini belirlenen koşullarda alan yapılara ilişkin alınan yıkım kararları ile tahsil edilmemiş olan idari para cezaları iptal edilmiştir. İmar Kanunu'na eklenen geçici 16. madde ile adeta hukuk dışı bir durum hukuki hâle getirilmiştir⁶³.

B. HUKUKA AYKIRI YAPILARLA İLGİLİ DÜZENLEMELER

Türkiye'de sanayileşme ile birlikte kırsal kesimden kentlere çok hızlı ve plansız şekilde gerçekleşen göç hareketleri yaşanmıştır. Bu plansız göçün getirdiği barınma sorununa halkın kendi çözüm arayışları neticesinde kentlerde hukuka aykırı pek çok yapı meydana gelmiştir.

20.07.1966 tarihinde yürürlüğe girmiş olan 775 sayılı Gecekondu Kanunu ile gecekonduların ıslah edilmesi ve gecekondulaşmanın durdurulması amaçlanmaktadır⁶⁴. Gecekondu Kanunu'ndan beklenen amacın sağlanabilmesi ve gecekondulaşmanın önlenmesi için belediyelere önemli yetkiler verilmiştir⁶⁵. Uygulamada kendisinden

⁶² Kamuoyunda imar barışı olarak bilinen ve 18/05/2018 tarih ve 30425 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7143 sayılı kanunun 16. maddesi ile 3194 sayılı imar kanununa eklenen geçici 16. maddeye göre, "Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir".

⁶³ **Bilke**, s. 66.

⁶⁴ 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 1. maddesinde düzenleme altına alınan; "Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hükümleri uygulanır." hükmü ile bu Kanun'un amacı düzenleme altına alınmıştır.

⁶⁵ 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 4. maddesinde düzenleme altına alınan; "Gecekonduların ıslah, tasfiye ve önleme bölgeleri içinde bulunan binalı ve binasız vakıf taşınmaz mallardan 3 üncü maddenin ikinci fıkrası kapsamı dışında kalanları, bu kanunda belirtilen amaçlarda kullanılmak üzere, aşağıdaki şartlarla ve genel hükümlere göre bedeli ödemek suretiyle ilgili belediyelerin mülkiyetine geçer:

a) Arazi ve arsaların bedeli; bulunduğu şehir, kasaba ve bölgenin özellikleri, yapılmış ve yapılacak kamu hizmet ve tesislerinin durumu vesair hususlar da göz önünde bulundurularak, ilgili belediye ve Vakıflar İdaresi arasında anlaşma yolu ile tespit edilir.

b) Bu arazi ve arsalar üzerinde Vakıflar İdaresine ait herhangi bir yapı bulunduğu takdirde, bu yapının bedeli ayrıca hesaba katılır.

c) Bedele ait anlaşmazlıklar mahalli asliye hukuk mahkemelerince basit muhakeme usulü ile hallolunur. Bu anlaşmazlıklar tapu tesciline engel olamaz.

Vakıflar İdaresi ve tapu daireleri vakıf taşınmaz malların cins, miktar ve yerleri ile diğer vasıflarını açıkça belirten listeleri, talepleri üzerine en geç 2 ay içerisinde ilgili belediyelere bildirmekle yükümlüdürler.

Belediyeler, kendi mali güçleri ve programlarına göre, bu taşınmaz malların tamamen veya peyderpey tescilini isteyebilirler.

Sözü geçen bölgelerde Devlet veya diğer kamu tüzel kişileri tarafından yaptırılacak kamu hizmet ve tesisleri için lüzumlu vakıf taşınmaz mallar da yukarıdaki esaslara göre bu İdarelere intikal ettirilir."

beklenen amacı sağlayamamış olsa da 775 sayılı Gecekondu Kanunu, gecekondulaşmanın yoğun şekilde görüldüğü bölgelerin ıslah edilmesi amacını taşımasından dolayı oldukça önemlidir⁶⁶.

775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun kendisinden beklenen amacı gerçekleştirememesi sonucunda planlı şehirleşme hedeflerinden uzak yerleşim yerlerinin olumsuzluklarının giderilmesi, plansız veya plana aykırı yapılaşmanın meydana geldiği yerleşim alanlarının sağlıklı ve estetik bir niteliğe ulaşmasına yönelik, imar iyileştirme faaliyetleri yetersiz kalmıştır⁶⁷. 24.02.1984 tarihinde yürürlüğe girmiş olan 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun ile mevzuata aykırı şekilde meydana getirilen kaçak ve hukuka aykırı yapıların kayıt altına alınması suretiyle bu yapıların sağlıklı ve düzenli hâle getirilmesi amaçlanmıştır⁶⁸. Bu amacın gerçekleştirilebilmesi için ıslah imar planları hazırlanarak hukuka aykırı yapı niteliğinde olan gecekonduhane hukuki meşruiyet kazandırılmıştır⁶⁹. Ancak ıslah imar planları da uygulamada kendisinden beklenen amacı gerçekleştirememiş ve sosyal, ekonomik boyutları kapsayan bir şekilde yenileme faaliyetleri yapılamamıştır⁷⁰.

C. TOPLU KONUT KANUNU

Anayasa'nın 23. maddesi uyarınca herkes, yerleşme ve seyahat hürriyetine sahiptir. Yerleşme hürriyeti, sosyal gelişmeyi sağlamak, kamunun mallarını korumak ya da suç işlenmesini engellemek gibi nedenlerle sınırlandırılabilir⁷¹. Zira 1982 Anayasa'sında 1961 Anayasa'sından farklı olarak yerleşme hürriyetinin sağlıklı ve düzenli kentleştirmeyi

hükümü ile gecekondulaşmayı önlemeyebilmek için belediyelere arsa sağlanması açısından birçok yetki verilmiştir.

⁶⁶ **Kaya**, Mustafa, Gecekondu Sorunu ve Gecekondu Kanunu, TBB Dergisi, S. 6, 1989, s. 862.

⁶⁷ **Karadabağ**, s.49.

⁶⁸ 24.02.1984 tarihinde yürürlüğe girmiş olan 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'un 1.maddesinde düzenleme altına alınan; *"Bu Kanunun amacı; imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa hâlindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ve ilgili diğer hususları belirlemektir."* hükümü ile bu Kanun'un amacı düzenleme altına alınmıştır.

⁶⁹ 2981 sayılı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 4. maddesinin 24. fıkrasında ıslah imar planı; *"Düzensiz ve sağlıksız biçimde oluşmuş yapı topluluklarının veya yerleşme alanlarının, sınırları belli edilmek suretiyle, mevcut durumu da dikkate alınarak dengeli, düzenli ve sağlıklı hale getirilmesi amacıyla, halihazır haritalar üzerine yapılan ve yapılanma şartlarını da belirleyen imar planıdır."* şeklinde tanımlanmıştır.

⁷⁰ **Özdemir Sönmez**, Fahriye Nihan, Islah İmar Planları Uygulamaları İle Oluşan Kentsel Dönüşümün Sosyal ve Mekansal Sonuçları Üzerine Görgül Bir Değerlendirme, TMMOB yayınları, 2003, s. 102; **Karadabağ**, s. 52.

⁷¹ **Kaplan**, s. 43.

sağlamak maksadıyla kanunla sınırlandırılabilceği öngörülmüştür. Bu nedenle kentsel dönüşüm uygulamaları sürecinde devlet tarafından alınan önlemler nedeniyle yerleşme hürriyeti hedeflenen amaç ile kullanılan araç arasında ölçülülük de gözetilerek sınırlandırılabilir⁷².

Anayasa'nın 57. maddesinde devletin şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını da gözetken bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacak tedbirler alacağı ve toplu konut teşebbüslerini destekleyeceği hüküm altına alınmıştır. 02.03.1984 tarihinde yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda konut ihtiyacının karşılanması ve konut inşaatını gerçekleştirenlerin tâbi olacağı usul ve esaslar düzenleme altına alınmıştır. 2985 sayılı Toplu Konut Kanun'u ile gecekondulu bölgelerinin dönüşüm projelerinin yapılmasında TOKİ Başkanlığı'na yetki verilmiştir⁷³. Her ne kadar 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda kentsel dönüşüm alanlarının gecekondulardan arandırılması salt fiziksel boyutuyla düzenlenmiş ve sosyal açıdan ele alınmamış olsa da ilgili Kanun ile TOKİ'ye tanınan yetkilerin kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesinde ve konut ihtiyacının karşılanmasında büyük ölçüde faydalı olduğunu söyleyebilmek mümkündür⁷⁴.

Gecekondulaşan alanlarda ortaya çıkan konut sorununun yanı sıra ülkemizin doğal afetlere sıklıkla maruz kalan bir ülke olması nedeniyle bu afetlerin kentlerde meydana getirdiği konut yıkımları sonucunda meydana gelen konut ihtiyacını karşılayacak tedbirler almak ve toplu konut teşebbüslerini desteklemek de Devletin en önemli görevleri

⁷² AYM 28.12.2016, 2016/ 49 E. 2016/200 K.; "...Ölçülülük, temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırma amaçları ile sınırlama araçları arasındaki ilişkiyi yansıtır. Ölçülülük denetimi, ulaşılmak istenen amaçtan yola çıkılarak bu amaca ulaşılmak için seçilen aracın denetlenmesidir. Bu sebeple kuralın hedeflenen amaca ulaşılabilmesi için elverişli, gerekli ve orantılı olup olmadığı değerlendirilmelidir..."(Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 26.12.2022.

⁷³ 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun ek 7.maddesinde düzenleme altına alınan; "Başkanlık gecekondulu bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekondulu dönüşüm projeleri geliştirebilir, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabilir. Bu amaçla gecekondulu bölgelerinde, gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller ile 24.2.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondulu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna göre hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkullerin değeri Başkanlık tarafından tespit edilir ve Başkanlık bu kişilerle proje çerçevesinde anlaşmalar yapabilir. Bu anlaşmaların usul ve esaslarını belirlemeye Başkanlık yetkilidir.

Gecekondulu Dönüşüm Projesi çerçevesinde idare tarafından yapımı gerçekleştirilen konutların bedelleri proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, doğal afetler, konut rayiç bedelleri ve gecekondulu bölgedeki kişilerin gelir durumu göz önünde bulundurularak gerekli görüldüğünde kamuoyuna ilân edilerek yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilir. Bu madde uyarınca konut bedellerini, ödeme şeklini ve süresini belirlemeye Toplu Konut İdaresi Başkanının önerisi üzerine Başkanlığın bağlı bulunduğu Bakan yetkilidir." Hüküm ile gecekondulu dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesinde TOKİ Başkanlığı yetkili kılınmıştır.

⁷⁴ Üstün, s. 117; Karadabağ, s. 51.

arasındadır⁷⁵. Doğal afete maruz kalan alanlarda kentsel dönüşüm uygulamaları gerçekleştirilirken yaşanılabilirlikten uzak, can ve mal güvenliği açısından risk taşıyan ve görsel olarak çirkin olan yapılar ortadan kaldırılarak yerine güvenli ve estetik yapıların inşası gerçekleştirilmelidir⁷⁶.

II. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA KARŞILAŞILABİLECEK HUKUKİ SORUNLAR

A. ÖZEL MÜLKİYETE İLİŞKİN SINIRLAMALAR

Mülkiyet hakkı, Anayasa’da güvence altına alınmış bir hak olup Anayasa’nın 35.maddesinde; *“Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.”* şeklinde düzenleme altına alınmıştır. Mülkiyet hakkı Anayasa’da güvence altına alınmışken Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin temel metninde “korunan haklar” başlığı adı altında yer almamış olup 1954 yılında yürürlüğe girmiş olan Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Ek 1. Protokolün 1. maddesiyle güvence altına alınmıştır. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi’nin mülkiyet hakkı ile ilgili kararlarının hukukumuz mevzuatında ve yargı kararlarında önemli ölçüde etkili olduğu söylenebilir.

Anayasa’da ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi’nde güvence altına alınan mülkiyet hakkı kişilere eşya üzerinde en kapsamlı ve geniş yetkilerle beraber ödevler de yükleyen bir temel hak olsa da mülkiyet hakkı sınırsız bir hak olmayıp kamu yararı nedeniyle sınırlandırılabilir⁷⁷. Kentsel dönüşümün de özel mülkiyeti doğrudan etkilediği söylenebilir⁷⁸.

⁷⁵ Kaplan, s. 44.

⁷⁶ AYM 15.11.2017, 2017/ 133 E. 2017 /155 K.; “...6306 sayılı Kanun’un, ülkemizin önemli bir kısmının başta deprem olmak üzere tâbii afetlerin riski altında olduğu, yaşanan orta şiddetteki depremlerde bile mevcut yapıların ağır derecede hasar görüp yıkıldıkları gözlemlendiğinden bu yapıların büyük bir kısmının muhtemel afetlere karşı dayanıklı olmadıklarının anlaşıldığı, ayrıca bazı yerleşim merkezlerinin jeolojik durumu ile zemin özelliklerinin buralarda iskânı oldukça tehlikeli hale getirdiği, bu nedenle afet riski altında bulunan yerleşim merkezlerinin bir an önce bulundukları yerlerde dönüştürülerek buralardaki iskânın yeniden düzenlenmesini ve hatta bunlardan bazılarının başka yerlere nakledilmesini zorunlu kıldığı; ayrıca, hâlihazırda yaşanabilirlikten uzak, köhnemiş, can ve mal emniyeti bakımından riskli ve görüntü itibarı ile de çirkin olan yapıların da ortadan kaldırılarak, estetik yapıların inşa edilmesi suretiyle halkın daha sıhhatli ve emniyetli şartlar altında ikametinin temin edileceği gerekçesiyle yürürlüğe konulduğu ve gerekçede Kanunun afet meydana geldikten sonra “yara sarma” değil de, “yara almama” anlayışına dayandığı, böylece de Anayasadaki “sosyal hukuk devleti” ilkesinin hayata geçirilmesi için önemli ve etkili bir adımın atıldığının vurgulandığı görülmüştür...” (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 26.12.2022.

⁷⁷ AYM 05.12.2001, 2001/ 24 E. 2001 / 356 K.; “Özel mülkiyet için Anayasa’nın 35. maddesiyle getirilen koruma, devletin, diğer tüzelkişilerin, vakıflarda dahil mülkiyet hakları için de geçerli olduğundan, özel mülkiyet konusundaki özenin kamu mülkiyeti konusunda da öncelikle düşünüleceği kuşkusuzdur...”; AYM 16.11.2000, 2000/ 26 E. 2000 / 48 K.; “ ...Temel hak ve özgürlüklerin en geniş ölçüde sağlanıp güvence altına alındığı, demokratik toplumlarda kişilerin sahip olduğu, dokunulmaz, vazgeçilmez, devredilmez temel hak ve özgürlüklerin özüne dokunulamayacağı, tümüyle ortadan kaldırılamayacağı,

Kentsel dönüşümün özel mülkiyet üzerindeki etkisi, mülkiyet hakkının sınırlandırılması ya da mülkiyetin sona erdirilmesi şeklinde kendini gösterebilir⁷⁹. Anayasa'nın 35. maddesi gereği devlete yüklenen mülkiyet hakkının korunması ödevi kentsel dönüşüm aşamasında da kendini göstermektedir⁸⁰.

Kentsel dönüşüm projelerinin, toplum yararı için gerçekleştirildiği şüphesizdir. Ancak, buradaki en önemli husus; kentsel dönüşüm projeleri kapsamında kişilerin mülkiyet hakkına getirilecek sınırlamaların, gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinin amacına uygun olması ve bu sınırlamaların temel hak ve hürriyetlerin kısıtlanmasına ilişkin ana esaslar da gözetilerek yapılması gerekliliğidir⁸¹. Bu çalışmanın ilerleyen bölümlerinde detaylı şekilde izah edileceği üzere kentsel dönüşüm projeleri amaca uygun şekilde gerçekleştirilse dahi mevzuatta yer alan eksik düzenlemeler nedeniyle kişilerin mülkiyet hakkının ihlaline neden olabilecekken kentsel dönüşüm projelerinin amacıyla bağdaşmayan veya amacı aşan sınırlamaların kişiler açısından telafisi güç ve imkansız zararlar doğuracağı açıktır.

B. KAZANILMIŞ HAKLAR

Kazanılmış hak ilkesi, özel hukuk kapsamında adli yargı uygulamalarında kişilerin hak ve menfaatlerini korumak üzere yerleşmiş bir ilkedir. Kazanılmış hak ilkesi özel hukuk içerisinde en başta medeni hukuk olmak üzere, ticaret hukuku, medeni usul hukuku alanlarında uygulaması olan genel bir ilke olup kazanılmış hak; hakkın doğumu anında hukuka uygun olarak tamamlanan böylelikle kişiye özgü olarak lehte sonuçlar doğuran ve daha sonra mevzuat değişikliği veya işlemin geri alınması vb. nedenlere rağmen, hukuk

ancak, demokratik toplum düzeninin sürekliliği için toplumun ortak yarar ve çıkarlarının bireyin yarar ve çıkarlarının üstünde tutulması gerektiği durumlarda Anayasa'nın özüne ve ruhuna aykırı olmamak koşuluyla sınırlama yapılabileceği kabul edilmektedir..."(Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 26.12.2022.

⁷⁸ 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 38. maddesinde yer alan; "*Kamulaştırma yapılmış ancak işlemleri tamamlanmamış veya kamulaştırma hiç yapılmamış iken kamu hizmetine ayrılarak veya kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilerek üzerinde tesis yapılan taşınmaz malın malik, zilyed veya mirasçılarının bu dava ile ilgili her türlü dava hakkı yirmi yıl geçmekle düşer. Bu süre taşınmaz mala el koyma tarihinden başlar.*" hükmü Anayasa Mahkemesi tarafından Anayasa'nın 2, 13, 35, 42. maddelerine aykırı bulunarak Anayasa Mahkemesi'nin 10.04.2003 Tarihli 2002/ 112 E. 2003/ 33 K. sayılı kararıyla iptal edilmiştir. Anayasa Mahkemesi iptal kararında, AİHM Ek 1. Protokol 1. maddeye de atıf yapmış ve "*...Nitekim bu kural uyarınca AİHM, önüne gelen değişik davalarda kamulaştırmasız el koymayı mülkiyet hakkına aykırı bulmuştur.*" gerekçesine yer vererek AİHM mülkiyet hakkı ile ilgili kararlarının hukukumuz mevzuatına olan etkisini açıkça ortaya koymuştur (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 26.12.2022.

⁷⁹ **Yasin**, Hukuki Boyut, s. 131.

⁸⁰ **Derindere**, s. 111.

⁸¹ **Karadabağ**, s. 56.

düzenince korunması gereken hak olarak tanımlanmaktadır⁸². Konumuz bakımından önem arz eden husus kentsel dönüşüm kararından önce yapımı tamamlanan binalar ile bu binalara verilen ruhsatlar kentsel dönüşüm projelerine aykırılık teşkil ediyor ise kazanılmış hakların korunup korunmayacağıdır.

İmar hukukun açısından konu değerlendirildiğinde; imar planlarının değiştirilmesinin hukuki sonuçlarının, diğer düzenleyici işlemlerin değiştirilmesi ile aynı hukuki sonuçları doğurduğu yani imar planında yapılan değişikliklerin geçmişe etkili olmadığı kabul edilmektedir⁸³. Bu nedenle kural olarak, imar planlarında yapılan değişiklikler geçmişe etkili nitelikte olmayıp değişiklikten önce hukuka uygun olarak verilen izin ve ruhsatlar değişiklikten sonra da hukuken geçerli olup kazanılmış hak niteliğine haizdir⁸⁴. Ancak önemle belirtmek gerekir ki; iptal edilmiş olan imar planına göre inşaat ruhsatı düzenlenmiş olması tek başına kazanılmış hak niteliğinin kazanılması için yeterli olmayıp ruhsata dayalı olarak inşaat yapılmış ise diğer bazı kriterler de göz önünde bulundurularak iptal edilen imar planına göre inşaatı tamamlanan yapılar korunacaktır⁸⁵.

Kentsel dönüşüm projeleri mevzuata uygun yapılmış yapılar açısından da bazı sonuçlar doğurabilir ve kentsel dönüşüm projelerinde bütünlüğün sağlanabilmesi amacıyla daha öncesinde hukuka uygun şekilde yapımı tamamlanmış binaların yıkılması gerekliliği de doğabilir⁸⁶. Kentsel dönüşüm projelerinin zorunlu kıldığı bazı hallerde, daha öncesinde hukuka uygun şekilde inşası gerçekleşmiş olsa dahi, hukuka uygun şekilde inşası tamamlanan bu binaların niteliklerinin değiştirilmesi ya da duruma göre kamulaştırılması gerekebilir⁸⁷. Kentsel dönüşüm projeleri nedeniyle taşınmazların niteliğinde değişiklik yapılması hâlinde taşınmazın değerinde bir azalma meydana gelmiş ise bu zararın da idare tarafından tazmin

⁸² **Oğurlu**, Yücel, İdare Hukukunda Kazanılmış Haklara Saygı ve Haklı Beklentiler Sorunu, Ankara 2003, s. 28; **Çoban Atık**, Ayşegül, İdare Hukukunda Kazanılmış Hak İlkesi, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 21, S. 1, 2013, s. 12.

⁸³ **Canbazoglu**, Kerem/ **Ayaydin**, Dilhun, İmar Planlarının Yargısal Denetimi II, TBB Dergisi, S. 94, 2011, s. 320- 321.

⁸⁴ **Oğurlu**, s.164 vd; **Kalabalık**, Halil, İmar Hukuku Dersleri, Ankara 2009, s. 167 vd.

⁸⁵ Danıştay 6.D 20.04.2004, 2003/ 6430 E. 2004/ 948 K. sayılı kararında; “...Yapılan İmar planı değişikliğine göre verilen inşaat ruhsatına dayanılarak inşaatın yapımına başlanıldığı, ancak imar planı değişikliğinin mahkemece iptali üzerine davalı idarece iptal kararının gereğinin yerine getirilmesi için herhangi bir işlem tesis edilmediği, yeni planın yapılmasından yaklaşık 2 yıl sonra inşaat ruhsatının iptal edildiği ve yapının mühürlenerek yıkımına ilişkin işlemin tesis edildiği anlaşıldığından, inşaat ruhsatının iptaline kadar geçen sürede yapımına devam edilen inşaatın, bu tarihe kadar tamamlanan kısmının korunması gerektiği...” şeklinde hüküm kurmuştur. (Danıştay Karar Arama) Erişim Tarihi: 29.12.2022

⁸⁶ **Yasin**, Hukuki Boyut, s. 133.

⁸⁷ **Kaplan**, s. 225 vd.; **Akıpek Öcal**, Şebnem/ **İhtiyaroğlu**, Uğur, Yargı Kararları Işığında Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının İncelenmesi, Hitit Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, C. 13, S. 2, 2020, s. 483.

edilmesi gerekmektedir⁸⁸. Görüldüğü üzere kamu yararının gerekli kıldığı hallerde kazanılmış hakların ve hatta Anayasa’da güvence altına alınan mülkiyet hakkının da ortadan kaldırılabilmesi mümkündür⁸⁹.

C. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN YARGISAL DENETİMİ VE İDARENİN KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDAN DOĞAN SORUMLULUĞU

1. İşlemlerin Yargısal Denetimi

Kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilirken pek çok idari işlem meydana getirilmesi nedeniyle çok sayıda hukuki uyuşmazlık ortaya çıkabilmektedir. Meydana gelen hukuki uyuşmazlıkların bazıları kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirildiği alanda yer alan taşınmazlar üzerindeki ayni veya şahsi haklardan kaynaklanırken bazı hukuki uyuşmazlıklar ise kentsel dönüşüm projeleri kapsamında gerçekleştirilen idari işlemlerden kaynaklanabilmektedir⁹⁰. Bu bağlamda, eğer meydana gelen hukuki uyuşmazlık ayni ya da şahsi haklardan kaynaklı olarak doğmuş ise adli yargı mercilerinde dava konusu olacakken, meydana gelen hukuki uyuşmazlık idari işlem kaynaklı ise idari yargı mercilerinde dava konusu edilecektir⁹¹.

2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca idari işlemde mevcut hukuka aykırılıktan dolayı menfaati ihlal edilen kişiler tarafından iptal davası açılabilir. Bu nedenle, kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirildiği alanda ikamet eden kişiler, malik, kiracı ya da ayni hak sahipleri gibi kimseler idari yargıda iptal davası ve tam yargı davası⁹² açmak bakımından dava ehliyetine sahip olabileceklerdir⁹³.

Kentsel dönüşüm uygulamaları nedeniyle idari yargıda dava açılması hâlinde, davacı tarafından yürütmenin durdurulması talep edebilecektir⁹⁴. Yürütmenin durdurulması kararı verilebilmesi için gerekli şartların mevcut olup olmadığı, her somut olayın özelliğine göre

⁸⁸ Akipek Öcal/ İhtiyaroğlu, s. 484- 485.

⁸⁹ Çoban Atik, s. 16.

⁹⁰ Sezer, Yasin/ Bilgin, Hüseyin, Açıklamalı- İçtihatlı Kentsel Dönüşüm Uygulama Rehberi, Ankara 2015, s. 390.

⁹¹ Sezer/ Bilgin, s. 390; Yasin, s. 134.

⁹² İptal davası açmak bakımından menfaat ihlali yeterli görülürken tam yargı davalarında sadece menfaat ihlali yeterli olmamakta ayrıca hak ihlali aranmaktadır. Bu nedenle hak ihlali yaşayan kişiler idari yargıda tam yargı davası açma hakkına da sahiptir.

⁹³ Yazıcı, Gün, Yargı Kararları Işığında Kentsel Dönüşüm, Riskli Yapılar ve Yargısal Denetim, Ankara 2018, s. 72; Yasin, s. 134.

⁹⁴ Aslan, Zehreddin, İdari Yargı’da Yürütmenin Durdurulması, İstanbul 2001, s. 13- 21.

mahkeme tarafından tespit edilecektir⁹⁵. Kentsel dönüşüm hukuku, mülkiyet hakkı, barınma hakkı, yerleşme özgürlüğü gibi pek çok temel hak ve hürriyeti içerisinde barındıran bir hukuk dalı olması nedeniyle, kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirildiği aşamalarda yürütmenin durdurulması müessesinin varlığı kişilerin yargısal korumadan faydalanabilmesi açısından büyük önem arz etmektedir⁹⁶.

2. İdarenin Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulanmasından Doğan Sorumluluğu

Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması aşaması uzun bir süreç gerektirdiğinden kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması aşamasında pek çok idari işlem ve eylem meydana gelmektedir. İdarenin, kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması amacıyla meydana getirdiği işlem veya eylemler, idarenin kusurlu ya da kusursuz sorumluluğunun doğmasına neden olabilir⁹⁷. Eğer idare tarafından kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması aşamasında hukuka aykırı bir eylem veya işlemde bulunulur ve bu eylem ya da işlem sonucunda bir zararın meydana gelirse idarenin kusurlu sorumluluğu doğabileceği gibi⁹⁸ kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması aşamasında idarenin hukuka uygun eylem veya işlemleri idarenin kusursuz sorumluluğunu da doğurabilir⁹⁹.

⁹⁵ Yasin, s. 134.

⁹⁶ Yazıcı, s. 190; 6306 sayılı Kanun'un 9. fıkrasına göre bu kanuna göre tesis edilen idari işlemlere karşı dava açılması hâlinde yürütmenin durdurulmasına karar verilemiyordu. İlgili hükmün hak arama hürriyeti ve adil yargılanma hakkına aykırı olduğu gerekçesiyle Anayasa Mahkemesi'ne yapılan başvuru neticesinde Anayasa Mahkemesi'nin 27.04.2014 tarihli 2012/ 87 başvuru ve 2014/ 41 karar numaralı kararı ile; "...Kanun'un 1. maddesi ve genel gerekçesi dikkate alındığında, Kanunla, genel sağlığa zarar veren gerçekleşmiş olayların sonuçlarının derhal giderilmesinin ya da can ve mal güvenliğine yönelik yakın ve kesin tehlikelerin derhal önlenmesinin değil; afet riski altındaki alanların, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun dönüşümü sağlanarak sağlıklı ve dengeli bir çevre hâline getirilmelerinin, böylelikle ileride gerçekleşmesi muhtemel can ve mal kayıplarının önüne geçilmesinin hedeflendiği anlaşılmaktadır. Bu durumda, Kanun uyarınca yapılacak idari işlemler yönünden yürütmeyi durdurma kararı verilmesine istisna getirilmesinde, açıkça hukuka aykırı olan bir idari işlemin, idari davanın sonuçlanmasına kadar davanın tarafı olan bireyler üzerinde doğuracağı telafisi güç veya imkânsız zararın göz ardı edilmesini meşru kılacak, derhal gerçekleşmesi gereken üstün bir kamu yararı bulunduğu söylenemez. Belirtilen hususlar dikkate alındığında, dava konusu kuralla, bireylerin, hak arama özgürlüklerini daha etkili biçimde kullanabilmelerini sağlayan yürütmeyi durdurma kurumundan Anayasa'ya aykırı olarak yoksun bırakıldıkları sonucuna varılması gerekmektedir. Açıklanan nedenlerle, dava konusu kural Anayasa'nın 36. ve 125. maddelerine aykırıdır. İptali gerekir..." şeklinde hüküm kurarak yürütmenin durdurulması kararı verilebilmesini engelleyen hükmü iptal etmiştir (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 29.12.2022.

⁹⁷ Şaşmaz, Aysema Pelin, İdarenin Sorumluluğu ve Danıştay Kararlarındaki Görünümüne Genel Bakış, Ekonomi İşletme Siyaset ve Uluslararası İlişkiler Dergisi, C. 2, S. 2, 2016, s. 214.

⁹⁸ Halim, Alperen Çıtak, İdarenin Kusursuz Sorumluluğu Bağlamında Sosyal Risk İlkesi, 1. Baskı, Ankara 2014, s. 11; Atay, Ender Ethem/ Odabaşı, Hasan, Teori ve Yargı Kararları Işığında İdarenin Sorumluluğu ve Tazminat Davaları, 2. Baskı, Ankara 2010, s. 60.

⁹⁹ Kırıışık, Fatih, İdare Hukuku, 2. Baskı, Ankara 2012, s. 147; Derdiman, Cengiz, İdari Yargının Genel Esasları, İstanbul 2004, s. 106.

İdarenin kusurlu sorumluluğunun doğabilmesi için idarenin fiili hukuka aykırı olmalı, bu fiil neticesinde ortaya bir zarar çıkmalı ve idarenin fiili ile zarar arasında illiyet bağı mevcut olmalıdır. Örneğin riskli olduğu tespit edilen bir binanın yıkımının yapılacağı esnada idare tarafından gerekli güvenlik önlemlerinin alınmaması üzerine yıkım esnasında zarar meydana gelmesi hâlinde idare tarafından alınması gereken tedbirler hiç alınmadığı ya da alınan tedbirler yetersiz kaldığından dolayı idarenin kusurlu sorumluluğu söz konusu olacaktır¹⁰⁰.

İdarenin kusursuz sorumluluğu ise yargı kararlarında “risk” ve “kamu külfetleri karşısında eşitlik” ilkelerine dayandırılmakta ve dayandırılırken idarenin faaliyetlerinden ötürü kusursuz sorumlu tutulabilmesi için zararın özel ve istisnai olması aranmaktadır¹⁰¹. Risk ilkesi açısından idare tarafından yürütülen faaliyetin riskli olması gerektiği ifade edilmekte olduğundan¹⁰² kentsel dönüşüm uygulamaları açısından da idarenin kusursuz sorumluluğunun

¹⁰⁰ Danıştay İDDK., 25.05.2016, E. 2015/ 1213, K. 2016/ 2107; “Buna göre; uyumsuzluğa konu yapıların ruhsatsız yapıldığı açık olup, ruhsatsız yapılan seraların 3194 sayılı Kanun’un 32. maddesi uyarınca yıkımına ilişkin encümen kararında ve bu yıkım kararına istinaden seraların yıkım işlemlerinin gerçekleştirilmesinde hukuka aykırılık bulunmamakla beraber, yıkım işlemi de ayrı bir işlem olduğundan, dayanağı işlemlerin hukuka uygunluğunun irdelenmesi yanında, yıkıma ilişkin işlemin de hukuka uygunluğunun incelenmesi gerekmekte olup, idarenin usulüne uygun bildirimde bulunup bulunmadığı, yıkım sırasında gerekli dikkat ve özeni gösterip göstermediği yönünden gerekli incelemeler yapılarak idarenin hizmetin yürütülmesinde kusurlu olduğunun tespiti hâlinde oluşan zararın tazmininden kusuru oranında sorumlu olacağının kabulü gerekmektedir. Dosyada mevcut bilgi ve belgeler ve davacı tarafından adli yargıda açılan tespit davalarında yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen raporların incelenmesinden; yıkıma ilişkin encümen kararı ile davacıya ruhsatsız yapıların yıkım için 3 gün süre verildiği, verilen sürenin bitiminden itibaren kısa bir süre içerisinde (3 gün) yıkım kararının hemen uygulandığı görülmekte olup, encümen kararı ile yıkıma karar verilen yapıların içerisinde ekili ürün bulunan sera olduğu dikkate alındığında, davalı idarenin, aykırılıkların giderilmesi için davacıya makul bir süre vermesi gerekirken, bu sürenin tanınmaması ve uyumsuzluğa konu demir konstrüksiyonlu seraların sökülüp takılabilir ve yeniden kullanılabilir nitelikte olduğu anlaşıldığından, gerek seraların, gerekse içerisindeki ürünlerin ekonomik değeri bulunduğu göz önünde bulundurularak, yıkım sırasında gerekli tedbirlerin alınması ve gereken özenin gösterilmesi gerekirken, seraların bütünüyle yıkılarak enkaz haline getirilmesi suretiyle yıkım kararının uygulanmasında hizmet kusurunun bulunduğu sonucuna varıldığından, meydana gelen zararın idarece kusuru oranında tazmini gerektiğinin kabulü ile birlikte uyumsuzluğa konu yapıların ruhsatsız yapılmış olması nedeniyle olaydaki zararın oluşmasında davacının da kusurlu olduğunun kabulü gerekmektedir.” (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 27.06.2023.

¹⁰¹ Danıştay 10.D., 16.03.2012, E. 2008/ 188 K. 2014/ 934; “Kamu hizmetinin yürütülmesinin neden ve etkisinden kaynaklanan bir zararın doğmaması için idarece her türlü tedbir alınmasına rağmen, hizmetin doğal ve zorunlu bir sonucu olarak ortaya çıkan, hizmetten yararlananlar yönünden genel ve olağan nitelikteki bir külfetten kaynaklanan zararın, kamu külfetleri karşısında eşitlik ilkesi uyarınca idarece karşılanmasına olanak bulunmamaktadır. Kamu hizmetinin yürütülmesinden kaynaklanan bir zararın, kamu külfetleri karşısında eşitlik ilkesi uyarınca idarece karşılanabilmesi için, uğranıldığı ileri sürülen zararın kamu külfeti olmaktan çıkıp, hizmetten yararlananlar yönünden özel ve olağandışı bir niteliğe dönüşmüş olması gerekir.” (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 27.06.2023.

¹⁰² Danıştay 10.D., 23.06.1997, E. 1996/ 3996 K. 1997/ 2544; “Gelişen teknoloji ve ihtiyaçlara bağlı olarak idarenin yürüttüğü hizmetlerin bazılarının, bünyesinde risk taşıdığı görülmektedir. İşte içinde hizmetin özelliğinden kaynaklanan risk bulunan faaliyetlerden dolayı gerek bu faaliyeti yürüten idare ajanlarının gerekse hizmetten yararlananların ya da üçüncü kişilerin uğradıkları zararların kusursuz sorumluluk ilkesine göre tazmini gerekmektedir.” (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 27.06.2023.

olduğu söylenebilir¹⁰³. Örneğın; kentsel dönüşüm projeleri kapsamında yapılan çalışmalar esnasında gerçekleştirilen yıkım işlemi riskli bir işlem olup bu esnada bir kişiye ait araca zarar gelmesi halinde meydana gelen zararın idarece karşılanması gerekecektir.

¹⁰³ **Yerebasmaz**, Yasin, İdarenin Kentsel Dönüşüm Uygulamalarından Kaynaklanan Sorumluluğu, Kentsel Dönüşüm Hukuku (Ed. Yasin, Melikşah/ Şahin, Cenk), İstanbul 2015, s. 423.

İKİNCİ BÖLÜM

6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KENTSEL DÖNÜŞÜM VE BU UYGULAMALARIN HUKUKİ NİTELİĞİ

§4. AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM

I. AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM

A. RİSKLİ ALANLARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM

1. Riskli Alan Kavramı

Riskli alan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2. maddesinin 4 bendine göre; zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alandır¹⁰⁴. Görüldüğü üzere ilgili madde uyarınca, bir alanın riskli alan olarak değerlendirilebilmesi için aranan ilk ölçüt zemin yapısıdır.

14.04.2016 tarihli 6704 sayılı Torba Kanun ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da bazı değişiklikler yapılmış ve Torba Kanun'da riskli alan sınırlarının belirlenmesinde uygulama bütünlüğünün sağlanması gerektiği belirtilerek riskli alan kavramı genişletilmiştir¹⁰⁵.

Zemin yapısının incelenerek bu alanların yapılaşma için uygun olup olmadığının belirlenebilmesi uzmanlık gerektiren bir iştir. Alanında uzman kişiler tarafından yapılan inceleme neticesinde yer bilimsel etüt raporu olarak nitelendirilen bir rapor hazırlanmaktadır¹⁰⁶. Yer bilimsel etüt raporu içeriğinde zemin yapı bilgilerinin yanında iklim, coğrafi konum, nüfus yapısı, imar durumu vb. bilgilere de yer verilmektedir¹⁰⁷. Böylelikle hazırlanan bu rapor da göz önünde bulundurularak pek çok teknik konu değerlendirilmek suretiyle zeminin yapılaşmaya uygun olup olmadığı tespit edilmektedir¹⁰⁸. Görüldüğü üzere;

¹⁰⁴ Madde metninin eski hâlinde, bir alanın riskli alan olarak ilan edilebilmesi için Bakanlık veya idarenin Afet ve Acil Durumu Yönetimi Başkanlığının görüşünü aldıktan sonra belirlediği alanları Bakanlığın, Bakanlar Kuruluna teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca riskli alan kararı verilerek ilan edilebileceği düzenleme altına alınmıştı. 02.07.2018 tarih ve 700 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 196. Maddesi ile yapılan değişiklik sonucu Bakanlar Kurulunun riskli alan ilan etme yetkisi kaldırılmış ve riskli alan karar, ilanın Cumhurbaşkanınca kararı ile yapılacağı düzenleme altına alınmıştır.

¹⁰⁵ <https://mpgm.csb.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 02.02.2023).

¹⁰⁶ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, Yer Bilimsel Etütlerin Amaç ve Hedefleri, <https://yerbis.gov.tr/Anasayfa/Duyuru/?id=29> (Erişim Tarihi: 02.02.2023).

¹⁰⁷ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Alt Yapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Alan Başvuru Kılavuzu, 2016, s. 6.

¹⁰⁸ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, Yer Bilimsel Etütlerin Amaç ve Hedefleri, <https://yerbis.gov.tr/Anasayfa/Duyuru/?id=29> (Erişim Tarihi: 02.02.2023)

yapılan yer bilimsel etüt çalışmalarıyla yapıların nitelikli tarım arazilerinde ya da heyelan gibi afetlerin sıklıkla görüldüğü alanlarda inşa edilmesi engellenebilmektedir¹⁰⁹.

Bir alanın riskli alan olarak değerlendirilebilmesi için zemin yapısının yanı sıra oldukça önem arz eden diğer bir unsur ise alan üzerinde yer alan yapıların riskli olmasıdır¹¹⁰. Riskli yapının inşa edildiği alan yapılaşmaya uygun nitelikte dahi olsa yapının kendisinde mevcut olan bozulmalar da bir alanın riskli alan olarak nitelendirilmesine, ilan edilmesine neden olabilmektedir¹¹¹.

Bir alanın riskli alan olarak kabul edilmesinden ve ilan edilmesinden sonra riskli alan çalışmaları ile bölgeler yeniden kurgulanarak, bazı konutlar ve işyerlerinin yeniden inşa edilmesi neticesinde meydana gelen yeni yapılar eski oturanlara verilirken bir kısım bölge halkı da risksiz alanlara taşınarak can ve mal güvenliği sağlanacaktır¹¹².

Riskli alan tespiti, en geniş anlamda mülkiyet hakkını etkileyebilecek niteliğe sahip olduğundan hukuki denetime tâbidir. İdari işlem niteliğinde olan riskli alan ilanına karşı Anayasa'nın 151. maddesi uyarınca kararın Resmi Gazete'de yayımlanmasından itibaren altmış gün içerisinde iptal davası açılabilir¹¹³.

Riskli alan tespitinin akabinde gerçekleştirilecek uygulamalara ilişkin temel ilkelere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen "Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi Hazırlanmasına İlişkin İlke ve Esaslar" kapsamında yer verilmiş olup bu ilkeler; afet riskinin ortadan kaldırılması, tarihi ve kültürel dokunun korunması, mevcut mekansal sorunların çözülmesi, alanın ihtiyaçlarının karşılanması, çevresel iyileştirmenin sağlanması, mümkün olduğunca yerinde çözüm yapılması ve vatandaş katkısı esas alınarak değer artışının dengeli dağılımının sağlanması ile kentsel dönüşümün zenginleşme aracı olarak kullanılmaması şeklinde sayılmıştır¹¹⁴. Bu nedenle bir alan riskli alan olarak tespit edildikten ve ilan

¹⁰⁹ **Oy**, Osman, Kentsel Dönüşüm Kapsamında Rezerv Yapı Alanı- Riskli Alan ve Riskli Yapılar, 2. Baskı, İstanbul 2016, s. 75.

¹¹⁰ **Oy**, Osman/ **Nazik**, Selahattin, Kentsel Dönüşüm Kapsamında Rezerv Yapı Alanı- Riskli Alan ve Riskli Yapılar, İstanbul 2014, s. 68.

¹¹¹ **Gürsel**, s. 26.

¹¹² **Öngören**, Gürsel/ **Çolak**, Nusret İlker, Kentsel Dönüşüm Rehberi, 2. Baskı, İstanbul 2015, s. 28 (Rehber); **Ayaz**, Eslem, Riskli Alanda Tapu Tahsis Belgesi Bulunan Gecekondu Sahiplerinin Hakları, Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S. 14, 2016, s. 11.

¹¹³ Cumhurbaşkanlığı kararlarına karşı, Cumhurbaşkanlığı kararnamelerinden farklı olarak ilk derece mahkemesi sıfatıyla Danıştay'da iptal davası açılmaktadır. (**Turan**, Yıldırım, Cumhurbaşkanlığı Kararnameleri, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 23, S. 2, 2017, s. 16.)

¹¹⁴ <https://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/icerikler/strateji--belges--20191001104857.pdf>, s. 12 vd. (Erişim Tarihi: 03.02.2023).

edildikten sonra Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen temel ilkeler gözetilerek riskli alanlarda kentsel dönüşüm süreci gerçekleştirilmelidir.

2. Riskli Alanlarda Kentsel Dönüşüm Uygulaması

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından, 6306 sayılı Kanun'un 3. maddesinin 7. fıkrasında yer alan ve Kanun'un uygulanması için belirlenen alanların sınırları içinde olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapıların da uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlıkça uygun görülmesi hâlinde 6306 sayılı Kanun hükümlerine tâbi olacağını düzenleyen hükme istinaden riskli alan olarak tespiti yapılan alanlarda ayrıca riskli yapı tespiti yapılmaksızın riskli alanda yer alan yapıların da yıkılacağı belirtilmekteydi¹¹⁵.

Önemle belirtmek gerekir ki; ne 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da ne de Yönetmelikte, riskli alanda kalan yapıların, afet riski yönünden tespit yapılmaksızın doğrudan bu yapıların yıkılacağına yönelik bir düzenleme yer almamaktadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından riskli alanlarda yer alan yapıların yıkılmasına gerekçe olarak gösterilen hükümde dahi bu yönde açık bir ifade bulunmamakta olup ilgili hüküm ile uygulama bütünlüğü¹¹⁶ sağlanmak istenmektedir¹¹⁷.

Ancak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'un 3. maddesinin 7. fıkrası Anayasa Mahkemesi kararına konu edilmiştir. Anayasa Mahkemesi tarafından ilgili madde ölçülülük ilkesi kapsamında incelenmiş ve riskli yapılarla ilgili olarak 6306 sayılı Kanun'da öngörülen uygulamaların mülkiyet hakkı üzerinde etkisi olduğuna ancak bu kısıtlamalarla koruma altına alınmış olan kamu yararı arasında denge olsa da 6306 sayılı Kanunun riskli yapılar için öngörülen uygulamalarının Anayasa'da güvence altına alınmış olan mülkiyet hakkının Anayasa aykırı biçimde sınırlandırılmasına neden olacağı belirtilerek ilgili madde iptal edilmiştir¹¹⁸.

¹¹⁵ <https://altyapi.csbb.gov.tr/sss/kentsel-donus-um> (Erişim Tarihi: 03.02.2023)

¹¹⁶ 6306 sayılı Kanun'un genel gerekçesi dikkate alındığında riskli alanda geliştirilen bu bütünlüklü yeni projenin, “yaşanabilirlikten uzak, köhneleşmiş, can ve mal emniyeti bakımından riskli ve görüntü itibarı ile de çirkin yapılaşmaları ortadan kaldıracak, estetik yapıları” içermesi gereklidir. Buna göre, “uygulamanın bütünlüğü” kavramı, afet riskinin çeşidine, alanı yapısına, alandaki yapıların durumuna ve geliştirilen projeye göre farklı sonuçlar doğurmaktadır. Kanun'un riskli alanlarda Bakanlığa verdiği yetki, riskli alandaki uygulama bütünlüğü sorununu çözmek üzere riskli alanla sınırlı olarak ve alandaki riskli ve riskli olmayan yapıların tümünü bu amaca özgülecek konusunda takdir yetkisidir. Bkz., **Özlüer Özkaya**, İlgin, 6306 sayılı Kanun Kapsamında Riskli Alanlarda Riskli Olmayan Yapıların Durumu, Ankara Barosu Dergisi, C. 76, S. 1, 2018, s. 258.

¹¹⁷ **Şimşek**, Suat, Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, 4. Baskı, 2016, s. 28- 29.

¹¹⁸ AYM 27.02.2014, 2012/ 87 E. 2014/ 41 K. sayılı kararında; “...Kanun'un 2. maddesinin (1) numaralı fıkrasının (d) bendindeki riskli yapı tanımı dikkate alındığında, riskli yapılar dışındaki yapıların, ekonomik ömrünü tamamlamamış, yıkılma veya ağır hasar görme riski taşımayan yapılar olduğu

Anayasa Mahkemesinin ilgili kararından sonra 6704 sayılı Kanun’la, 6306 sayılı Kanun’un iptal edilen 3. maddesinin 7. fıkrasına değerlendirme çalışmalarında yapının riskli olmadığı gözetilmek kaydıyla ibaresi eklenerek riskli alanlarda kentsel dönüşüm uygulamaları gerçekleştirilirken yapılar açısından uygulama bütünlüğünün yeterli bir gerekçe olmayacağı ve değerlendirme çalışmalarında yapının riskli olup olmadığının gözetilmesi şartı getirilmiştir¹¹⁹.

B. RİSKLİ YAPILARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM

1. Riskli Yapı Kavramı

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 2.maddesinde riskli yapının tanımına yer verilmesine rağmen yapıya ilişkin ayrıca bir tanımlama yapılmamıştır. Ancak riskli yapı kavramının ne anlama geldiğinin anlaşılabilmesi için hukuk düzeninde yapı kavramının ne şekilde tanımlandığı da önem arz etmektedir¹²⁰.

3194 sayılı İmar Kanunu’nun 5. maddesinde yapı; karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesis olarak tanımlanmıştır. 6306 sayılı Kanun’un Uygulama Yönetmeliği’nin 7/ 1. maddesinde risk tespiti yapılacak yapı ise; kendi başına

anlaşılmaktadır. Kuralda, anılan nitelikteki yapıların da “bu (6306 sayılı) Kanun hükümlerine tâbi” olacağı belirtilmiştir. Kanun’un amacı 1. maddede, bu amaç doğrultusunda yapılacak uygulamalar ise 3., 4., 5. ve 6. maddelerde düzenlenmiştir. Kanun’un 3. maddesinde riskli yapıların tespiti ve kamuya ait taşınmazların tahsis ve devri kurala bağlandığından, anılan maddenin bu nitelikte olmayan dava konusu kural kapsamındaki taşınmazlara uygulanma imkânı bulunmamaktadır. Dolayısıyla riskli olmayan yapılar hakkında, Kanun’un 4., 5., ve 6. maddeleri uyarınca uygulama yapılacaktır. Anılan maddeler içinde, imar kısıtlamaları, yapının tahliyesi ve yıkılması, taşınmazın kamulaştırması gibi mülkiyet hakkını sınırlandırdığı açık olan düzenlemeler bulunmaktadır.

Kanun’un genel amacı afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemedir. Dava konusu kural ise bu genel amaç doğrultusunda yapılacak uygulamalarda “uygulama bütünlüğü”nü sağlamak için getirilmiştir. Bunda meşru bir kamu yararı olduğu konusunda tereddüt bulunmamaktadır.

Bununla birlikte kanunla getirilen bu sınırlamanın, kamu yararı amacı taşıması dışında, kamunun yararı ile bireylerin temel hakları arasında kurulması gereken adil dengeyi bozmaması, ölçülü olması da gerekir. Dava konusu kuralla, “riskli olmayan yapılar” hakkında yapılacak uygulamalara ilişkin özel bir düzenleme öngörülmemiş, riskli yapılara ilişkin kurallara atıf yapılmıştır. Ancak anılan kurallar, yapıların riskli olması dikkate alınarak düzenlenmiş, kamu yararı ile bireylerin hakları arasında buna uygun denge oluşturulmaya çalışılmıştır. Menfaatler dengesi bu şekilde oluşturulan kuralların riskli olmayan yapılara uygulanması, Anayasa’nın 13. maddesinde temel hakların sınırlandırılmasının ölçütleri arasında yer verilen “ölçülülük” ilkesine aykırılık oluşturmakta ve kamu yararı ile riskli olmayan yapı sahiplerinin hakları arasında kurulması gereken dengeyi bozmaktadır. Açıklanan nedenlerle dava konusu kural, Anayasa’nın 13. ve 35. maddelerine aykırıdır. İptali gerekir...” şeklinde hüküm kurmuştur. (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 09.02.2023.

¹¹⁹ Anayasa Mahkemesi’nin 27.02.2014, 2012/ 87 E. 2014/ 41 K. sayılı kararından sonra 6704 sayılı Kanun’la yapılan değişiklik ile 6306 sayılı Kanun’un 7. maddesinin 3. fıkrası; “ Bu Kanunun uygulanması için belirlenen alanların sınırları içinde olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapılardan uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlıkça gerekli görülenler, değerlendirme çalışmalarında yapının riskli olmadığı gözetilmek kaydıyla bu Kanun hükümlerine tâbi olur.” şeklinde hüküm altına alınmıştır.

¹²⁰ Karadabağ, s. 74; Gürsel, s. 136.

kullanılabilen üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapı olarak tanımlanmıştır. 6306 sayılı Kanun'da yer alan tanımda belirtilen unsurlar bu kanunda yapının dar anlamda ve bina olarak tanımlandığını göstermektedir¹²¹.

Riskli yapı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2. maddesinde; riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış ya da ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilmiş olan yapı şeklinde tanımlanmıştır.

Madde metninde görüldüğü üzere riskli yapının riskli alan içinde ya da dışında olması mümkündür. Eğer riskli yapı, riskli alan dışında yer alıyor ise ekonomik ömrünü tamamlamış olması¹²² ya da bilimsel olarak yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıması şarttır¹²³. İlgili madde metninden çıkarılan diğer bir sonuç ise riskli alan içerisinde yer alan tüm yapıların her halükarda riskli yapı olarak varsayılmasıdır¹²⁴.

2. Riskli Yapılarda Kentsel Dönüşüm Uygulaması

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun riskli yapılar ile bu yapıların yer aldığı riskli alanları içermektedir¹²⁵. Söz konusu riskli yapılarda gerçekleştirilecek uygulama süreciyle ilgili olarak ilgili kanunlarla idarelere bazı yetki ve görevler verilmiştir. Özellikle deprem olmak üzere her türlü afet riskine karşı telafisi güç zararların meydana gelmesini önlemek için; fiziki standartlara uygun olmayan ya da imar mevzuatına aykırı olan yapıların mümkünse restore edilmesi mümkün değil ise yeniden inşa edilmesi suretiyle riskli yapılarda kentsel dönüşüm uygulamaları gerçekleştirilmektedir¹²⁶.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında afet riski altındaki alanlarda gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm uygulamalarında

¹²¹ İnal, Emrehan, Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı, İstanbul 2017, s. 58; Karadabağ, s. 75.

¹²² Ekonomik ömrünü tamamlamış yapı hakkında detaylı bilgi için bkz., Çolak, Nusret İlker, Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirmesi, <https://www.ilkercolak.com.tr/kentsel-donusum-mevzuatinin-hukuksal-degerlendirmesi/> (Erişim Tarihi: 05.02.2023). Gürsel, s. 137 vd; İnal, s. 18; Çaptuğ, s. 133.

¹²³ Çaptuğ, s. 133; Gürsel, s. 142 vd.

¹²⁴ Riskli alan içerisinde yer alan ancak risk taşımayan yapıların durumuna ilişkin detaylı açıklamaya bir üst başlık altında yer alan "Riskli Alanlarda Kentsel Dönüşüm Uygulamaları" başlığında yer verilmiştir.

¹²⁵ Ayanoglu, Taner, Genel Bir Bakış 6306 Sayılı Kanun, Güncel Hukuk Dergisi, S. 8, 2012, s. 27 (6306 sayılı Kanun).

¹²⁶ Ayanoglu, 6306 sayılı Kanun, s. 27; Kaplan, s. 66.

benimsenen esas yöntemin yıkım olduğu görülmektedir¹²⁷. 6306 sayılı Kanun'un 1.maddesi haricinde yenileme ve iyileştirme kavramları üzerinde durulmamıştır¹²⁸. Riskli yapılarda gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm uygulamalarında asıl hedeflenen iyileştirme ve yenileme olmasına rağmen 6306 sayılı Kanun'da bu kavramlar açıkça ortaya konulamamıştır¹²⁹. Ancak kentsel dönüşüm uygulamaları ile kent içerisinde sosyal ve ekonomik açılardan da yenilemenin amaçlandığı 6306 sayılı Kanun'un gerekçesinde belirtilmiştir¹³⁰.

Riskli yapılarda gerçekleştirilen yıkım, iyileştirme ya da yenileme gibi kentsel dönüşüm uygulamalarıyla kent mekanlarında düzenli yapılaşma sağlanarak fiziki şartların sağlıklı hâle getirilebilmesi mümkündür¹³¹.

II. TESPİT AŞAMASI

A. RİSKLİ YAPININ TESPİTİ

1. Genel Olarak

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 3. maddesinin 1. fıkrası gereği riskli yapı tespiti malikler ya da maliklerin kanuni temsilcileri tarafından öncelikli olarak yaptırılabilir¹³². 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği gereği riskli yapı tespitleri; bağımsız kullanıma uygun, üstü kapalı, eşyaların korunmasını sağlayan yapılara özgüdür. İnşaat hâlinde olsa da ikamet olarak kullanıma uygun olmayan yapılar ile herhangi bir sebeple statik olarak bütünlüğü bozulmuş yapılar riskli yapı tespitine konu olamaz. Bu yapıların riskli yapı tespitine konu edilmemesinin nedeni, 6306 sayılı Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un sağladığı imkanların kötüniyetli

¹²⁷ **Sahin**, Cenk, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a Yönelik Bazı Eleştiriler, İstanbul 2013, s. 58.

¹²⁸ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 1. maddesi dışında, geçici 1. maddede iyileştirme kavramına değinilmiş ancak iyileştirmeden tam olarak ne anlaşılması gerektiği ile kentsel dönüşüm uygulamaları ve iyileştirme uygulamalarının bağlantısı belirtilmemiştir.

¹²⁹ **Kaplan**, s. 68.

¹³⁰ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Genel Gerekçesi; “Özellikle belirtilmelidir ki afet riski altında olduğu kabul edilen yerlerde deprem afeti meydana gelmeden önce buralardaki meskenlerin, işyerlerinin ve sanayi tesislerinin yeni alanlara nakledilmesi sayesinde, yerleşme ve yapı emniyeti temin edilecek ve muhtemel can ve mal kayıpları ile iktisadî ve sosyal diğer zararların en aza indirilmesi mümkün olacaktır. Ayrıca, hâlihazırda yaşanabilirlikten uzak, köhnemiş, can ve mal emniyeti bakımından riskli ve görüntü itibarı ile de çirkin olan yapılaşmalar ortadan kaldırılacak, estetik yapılar inşa edilecek ve halkın daha sıhhatli ve emniyetli şartlar altında ikameti de temin edilecektir” <https://www5.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem24/yil01/ss180.pdf> (Erişim Tarihi: 06.02.2023).

¹³¹ **Kaplan**, s. 69.

¹³² **Konkan**, Selçuk, Afet Riski Altındaki Yapının Yeniden Değerlendirilmesi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2016, s. 32, <https://tez.yok.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 07.02.2023).

olarak kullanılması ve metruk yapıların¹³³ mali yükümlülüklerden muaf olarak inşa edilmesinin engellenmesidir¹³⁴.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun gereği riskli yapı tespiti yapılabilmesi için binanın ruhsatlı olması zorunlu değildir¹³⁵. Ayrıca ilgili kanun kapsamında kamu binalarına da risk tespiti yapılabilmesi mümkündür¹³⁶. Yapılacak risk tespiti neticesinde kamu binasının riskli çıkması hâlinde, tapuya risk şerhi düşülür ve mevzuat gereği riskli yapı yıkılır. Riskli olduğu tespit edilen kamu binasının lojman niteliğine haiz olması hâlinde ise lojmanlarda oturmakta olan kiracılar 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da yer alan desteklerden faydalanma hakkına sahiptirler¹³⁷.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yürütülen iş ve işlemlerde kullanılmak için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na A.R.A.A.D (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü) bilgi sistemi hazırlanmıştır¹³⁸. Bu bilgi sistemi üzerinden e- Devlet şifresi ile giriş yapılarak riskli yapı tespit başvurularının yapılması mümkündür. Lisanslı kurum ve kuruluşlar ise riskli yapı tespit raporlarını doğrudan valiliklere ya da valilikler tarafından yetki devri yapılan idarelere gönderme hakkına sahiptirler. Riskli yapı tespiti amacıyla başvuruda bulunan kimselere, bilgi sistemine kaydolduklarında bina numarası verilmekte ve binanın zaten riskli olduğu tespit edilmişse başvuruda bulunan kimselerin başvurularını geri çekme imkanları kalmamaktadır¹³⁹.

Riskli yapı tespitinin yapılabilmesi için gerekli olan tüm prosedür tamamlandıktan sonra riskli olduğu tespit edilen yapılar için ilgili tapu müdürlüğünce tapu kütüğüne “riskli yapıdır” şeklindeki beyan işlenmektedir¹⁴⁰.

¹³³ Tarihi eser vasfında olmayan metruk yapıların yıkımında, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 39. ve 40. maddeleri uygulama alanı bulmaktadır.

¹³⁴ **Saltık**, s. 56; **Karaduman**, s. 57.

¹³⁵ <https://csb.gov.tr/sss/riskli-yapilar> (Erişim Tarihi: 07.02.2023).

¹³⁶ <https://csb.gov.tr/sss/riskli-yapilar> (Erişim Tarihi: 07.02.2023).

¹³⁷ <https://csb.gov.tr/sss/riskli-yapilar> (Erişim Tarihi: 07.02.2023).

¹³⁸ 15.12.2017 tarihinden bu yana ilgili sisteme <https://kentseldonusum.csb.gov.tr/> adresinden erişilebilmesi mümkündür (Erişim Tarihi: 07.02.2023).

¹³⁹ **İlgezdi**, Ali Rıza, Türkiye Barolar Birliği Eğitim Merkezi Özel Eğitim Programları: Kentsel Dönüşüm 1. Bölüm, tbegetim.com (Erişim Tarihi: 07.02.2023)

¹⁴⁰ <https://csb.gov.tr/sss/riskli-yapilar> (Erişim Tarihi: 07.02.2023).

2. Riskli Yapı Tespiti Talebinde Bulunma Hakkına Sahip Olanlar

a. Yapı Maliki veya Kanuni Temsilcisi

Riskli yapı tespiti talebinde bulunmaya yetkili olan kişiler Uygulama Yönetmeliği uyarınca yapı malikleri ya da yapı maliklerinin kanuni temsilcileridir¹⁴¹. Uygulama Yönetmeliği'nde yer alan hüküm içerisinde hem yapı maliki hem de yapı sahibi kavramlarının kullanılması nedeniyle öğretide yapı sahibi kavramından “yapı üzerinde malik sıfatıyla zilyet olan paydaş” anlamının çıkarılması gerektiği savunulmaktadır¹⁴².

Türk Medeni Kanunu'nun 718/ 2. hükmü gereği, arazinin mülkiyeti, arazi üzerinde inşa edilen yapı inşaatı da kapsadığından kural olarak arazi mülkiyeti kiminse yapı maliki de o kişidir¹⁴³. Eğer arazi üzerine yapı inşa eden kişi arazi malikinden farklı bir kişiye de sonuç değişmemekte ve bu yapının mülkiyeti de arazi malikine ait olmaktadır. Zira haksız yapı olarak adlandırılan durum gereği; başkasına ait olan arazi üzerinde geçerli bir sebep olmaksızın yapı meydana getirilmesi hâlinde bu yapının mülkiyeti arazi malikine ait olmaktadır¹⁴⁴. Kiracılar, intifa veya oturma hakkı sahipleri ise yapı maliki olmamaları nedeniyle riskli yapı tespiti talebinde bulunma hakkına sahip değildirler¹⁴⁵.

Mülkiyet hakkı, hak sahibi olan kişilerin sayısına göre farklı gruplandırmalara tâbi tutulsa da öğretide riskli yapı tespitini talep edebilecek kişilerden olan yapı maliki, paylı

¹⁴¹ Uygulama Yönetmeliği'nin 7/f.2. maddesinde; “Riskli yapıların tespiti; a) Öncelikle yapı malikleri veya kanunî temsilcileri tarafından, masrafları kendilerine ait olmak üzere yaptırılır. Riskli yapı tespiti talebi, elektronik yazılım sistemi üzerinden yapılır. 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmadığı için arsa paylı tapu var ise, arsa üzerinde fiilen bulunan yapının riskli yapı tespiti, yapının sahibi olan arsa payı sahibince yaptırılır. Arsa üzerindeki yapının başkasına ait olması ve bunun da tapu kütüğünde belirtilmiş olması hâlinde, riskli yapı tespiti lehine şerh olan tarafça yaptırılır.

b) Süre verilerek maliklerden veya kanunî temsilcilerinden istenebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir. Malikler tarafından yaptırılmadığı için Bakanlık veya İdare tarafından yapılan veya yaptırılan riskli yapı tespitinin masraflarından malikler hisseleri oranında sorumludur. Riskli yapı tespitinin masrafları, Bakanlıkça veya İdarece ilgisine yapılacak tebligatı takip eden bir aylık süre içerisinde ödenir. Süresinde ödenmeyen masraflar, tespit Bakanlıkça yapılmış veya yaptırılmış ise Bakanlığın ilgili vergi dairesine bildirmesi üzerine vergi dairesince, İdarece yapılmış veya yaptırılmış ise İdarece 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilir.” şeklinde riskli yapı tespiti talebinde bulunabilecekler ile riskli yapı tespiti başvuru usulü düzenlenmiştir.

¹⁴² **Kurşat**, Zekeriya, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Özel Hukuk Alanındaki Etkileri, Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul 2015, s. 17- 62.

¹⁴³ **Oğuzman**, M. Kemal/ **Seliçi**, Özer/ **Oktay Özdemir**, Saibe, Eşya Hukuku, 21. Baskı, İstanbul 2018, s. 480.

¹⁴⁴ **Gençcan**, Ömer Uğur, 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu: Bilimsel Açıklama İçtihatlar- İlgili Mevzuat (Madde 352- 1030), Ankara 2015, s. 2604 vd.

¹⁴⁵ **Sönmez**, s. 125.

mülkiyet, elbirliği mülkiyeti ve kat mülkiyeti bakımından ayrımlara tâbi tutularak inceleme konusu yapılmaktadır¹⁴⁶.

aa. Tek Kişinin Malik Olması Hali

Türk Medeni Kanunu'nun 683. maddesi gereği; bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin çizdiği sınırlar içerisinde maliki olduğu şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahip olduğundan yapı malikinin tek kişi olması hâlinde riskli yapı tespiti açısından sorun doğmamaktadır. Zira yapı üzerinde tek bir mülkiyetin mevcut olduğu halde, üzerinde birlikte mülkiyet bulunan yapılar açısından aranan çoğunluk, oybirliği gibi işlemlerin yapılmasına gerek yoktur¹⁴⁷.

Ayrıca belirtmek gerekir ki; üst hakkını elinde bulunduran malik de yapının maliki olarak kabul edilmektedir. Üst hakkına özgü bu durum haricinde mülkiyeti tek bir kişiye ait olan yapılarda riskli yapı tespitinde bulunmaya başvuru hakkı yalnızca yapı malikine tanınmış bir hak olup bunun dışında kiracılar, intifa ya da oturma hakkı sahipleri gibi üçüncü kişilerin riskli yapı tespiti için başvuruda bulunma hakkı yoktur¹⁴⁸.

bb. Paylı Mülkiyet

Türk Medeni Kanunu'nun 688 vd. maddelerinde paylı mülkiyet; birden çok kimsenin, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belirli paylarla malik olması şeklinde tanımlanmıştır¹⁴⁹. Paylı mülkiyetin mevcut olduğu hallerde, paydaşlar maddi olarak bölünmemiş eşya üzerinde belirli paylara göre hak sahibi olmaktadır¹⁵⁰.

Eğer paydaşlar tarafından, yönetim işleriyle ilgili olarak kanunda yer alandan farklı bir düzenleme kararlaştırılmamışsa yönetim işlerinin niteliğine göre farklı ayrımlar yer

¹⁴⁶ **Özsunay**, Ergun, 6306 sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler, İstanbul 2015, s. 38 vd.; **İnal**, Emrehan, Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı, İstanbul 2017, s. 64 vd.; **Kara**, İlhan, Kentsel Dönüşüm ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi, C. 3, S. 1, 2016, s. 152 vd.

¹⁴⁷ Oy çokluğu veya oy birliği aranmaksızın mülkiyet altında bulunan taşınmaz için riskli yapı tespiti başvurusunda bulunulması sonucunda riskli yapı tespiti yapılması hâlinde bu işlem cins tahsisinden başka bir şey değildir. Bkz., **Kisbet**, İshak Kamil, Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı Tespiti, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2022, s. 35, <https://tez.yok.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 08.02.2023).

¹⁴⁸ **Sönmez**, s. 135; **Karaduman**, s. 63.

¹⁴⁹ **Aybay**, Aydın/ **Hatemi**, Hüseyin, Eşya Hukuku, 4. Baskı, İstanbul 2014, s. 123; **Ertaş**, Şeref, Eşya Hukuku, 12. Baskı, İzmir 2015, s. 230 vd.; **Gençcan**, s. 2456 vd.

¹⁵⁰ **Oğuzman/ Selici/ Oktay Özdemir**, s. 303; **Hatemi**, Hüseyin, Eşya Hukuku, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2020, s. 66; **Karaman**, Kaan, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Süreci ve Sürecin Özel Hukuk Alanına Etkileri, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2018, s. 42, <https://tez.yok.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 09.02.2023).

almaktadır¹⁵¹. Olağan yönetim işlerini her paydaş tek başına yapmaya yetkilidir. Olağan yönetim işi kapsamında bazen hukuki işlem yapılması da gerekebilir bu halde hukuki işlemi gerçekleştiren paydaşın diğer paydaşları da temsile yetkili olduğu kabul edilir¹⁵².

Paylı mülkiyette yapı maliki tüm paydaşlardır. Doğurduğu hukuki sonuçlar nedeniyle riskli yapı inceleme talebinin olağan ya da önemli iş niteliğinde olmayıp olağanüstü iş¹⁵³ niteliğinde olduğu kabul edilmektedir¹⁵⁴. Zira paylı mülkiyetin özgülendiği amacın değiştirilmesi, olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girişilmesi gibi işlemler olağanüstü yönetim işlemleridir¹⁵⁵. Riskli yapı tespiti talebinden sonra yapılacak incelemeler neticesinde yapının yıkımına karar verilmesinin dahi mümkün olduğu gözetildiğinde bu riskli yapı tespit işleminin olağanüstü iş niteliğinde kabulünün gerektiği açıktır. Bu nedenle öğretide riskli yapı tespiti talebine yönelik alınacak kararın tüm paydaşların kararı doğrultusunda oybirliği ile alınması gerektiği de savunulmaktadır¹⁵⁶. Her ne kadar riskli yapı tespit işlemleri olağanüstü iş niteliğinde kabul edilse de bu karar alınırken paydaşlar dürüstlük kuralına uygun olarak hareket etmeli ve paydaşlıktan doğan haklarını kötüniyetli olarak kullanmamalıdır¹⁵⁷.

Öğretideki karşıt görüşe göre ise; riskli yapı tespiti olağan yönetim sınırını aşsa da yapıda risk tespiti yaptırılmış olması, her zaman yapının riskli olduğu anlamına gelmeyeceğinden, tespit sonucunda yapının özgülendiği amaç değişmeyeceğinden ve hatta belki de yapının güvenli olduğu tespit edileceğinden yalnızca risk tespiti yaptırılmasının Türk Medeni Kanunu'nun 692. maddesi kapsamında "yapının korunması" olarak değerlendirilmesi mümkün olmayıp riskli yapı tespiti olağanüstü iş niteliğinde değildir¹⁵⁸. Bu nedenle riskli yapı tespitinin yaptırılmasına karar verilebilmesi için pay ve paydaş çoğunluğunun sağlanması

¹⁵¹ Oğuzman/ Seliçi/ Oktay Özdemir, s. 315; Kara, s. 153; İnal, s. 67.

¹⁵² Oğuzman/ Seliçi/ Oktay Özdemir, s. 319.

¹⁵³ 6306 sayılı Kanun'un 6/ 1.maddesinde yer alan; "...Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etap veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir..." hükmü riskli yapı tespit işlemlerinin olağanüstü iş niteliğinde olduğuna örnek olarak gösterilebilir.

¹⁵⁴ Kara, s. 153, Sönmez, s. 127, Özsunay, s. 40.

¹⁵⁵ Oğuzman/ Seliçi/ Oktay Özdemir, s. 319.

¹⁵⁶ Kara, s. 153; Özsunay, s. 42.

¹⁵⁷ Karaduman, s. 65.

¹⁵⁸ İnal, s. 70.

yeterlidir¹⁵⁹. Paylı mülkiyete tâbi taşınmazlarda, taşınmaz üzerinde bina inşa edilebilmesi olağan yönetim işi olarak değerlendirilip bina inşası için pay ve paydaş çoğunluğun sağlanması yeterli görülürken Yargıtay, binanın yeniden inşa edilebilmesi için oybirliği aranması gerektiğini hüküm altına almıştır¹⁶⁰.

Riskli yapı tespitinin yapılabilmesi için aranan gerekli çoğunluk sağlanamazsa, Türk Medeni Kanunu'nun 691. maddesinin 3. fıkrası uyarınca hakime başvuru imkanı yer almaktadır¹⁶¹. Ayrıca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın ve idari kurumların da riskli yapı tespiti yapılması için yapı malikine talepte bulunma ve verilen süre içerisinde tespiti yaptırılmaması hâlinde yaptırılmasını riskli yapı tespitinin yaptırılmasını sağlama hakkı bulunmaktadır¹⁶². Uygulamada ise tek bir paydaşın talebiyle dahi 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un uygulama alanı bulabilmesi mümkündür¹⁶³. Zira yapının risk taşıması hâlinde can ve mal güvenliğinin tehlikeye girmesi ihtimaline binaen Anayasa'da güvence altına alınan yaşama hakkının da tehlike gireceği açıktır¹⁶⁴.

Görüldüğü üzere; öğretide bir görüş tarafından riskli yapı tespiti işlemi açısından oybirliği şartının arandığı savunulurken¹⁶⁵ bir görüş tarafından ise pay ve paydaş çoğunluğunun yeterli olduğu savunulmaktadır¹⁶⁶. Uygulamada ise tek bir kişinin başvurusuyla

¹⁵⁹ Türk Medeni Kanunu'nun "olağan yönetim işleri başlıklı" 691. maddesinin 1. fıkrasında; "*İşletme usulünün veya tarım türünün değiştirilmesi, adı kiraya veya ürün kirasına ilişkin sözleşmelerin yapılması veya feshi, toprağın ıslahı gibi önemli yönetim işleri için pay ve paydaş çoğunluğuyla karar verilmesi gerekir.*" hükmü yer almaktadır; **İnal**, s. 70.

¹⁶⁰ Y.15.HD., 15.11.2017, E. 2006/4152, K. 2007/7213 "*Oysa Türk Medeni Kanunu'nun 692. maddesi gereğince, paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi, korunmasının veya olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girişilmesi veya paylı malın tamamı üzerinde tasarruf işlemlerinin yapılması, oybirliğiyle aksi kararlaştırılmış olmadıkça, bütün paydaşların kabulüne bağlıdır. Çünkü, bu işler ve tasarruflar, olağanüstü yönetim işleri ve tasarruflardandır. Bu yasal nedenle, açıklanan koşullara uygun olarak yapılmayan kat karşılığı inşaat sözleşmesi, zorunlu şekil koşuluna uygun olarak yapılmış olsa da, tarafları bağlamaz.*" (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 09.02.2023.

¹⁶¹ Türk Medeni Kanunu'nun "olağan yönetim işleri başlıklı" 691. maddesinin 3. fıkrasında; "*Pay ve paydaşların eşitliği hâlinde hâkim, paydaşlardan birinin istemi üzerine bütün paydaşların menfaatini gözetererek hakkaniyete uygun bir karar verir; gerekli gördüğü işlerin yapılması için paydaşlar arasından veya dışarıdan bir kayyım atayabilir.*" hükmü yer almaktadır. İlgili hüküm ile, hakime başvurma yetkisini pay ve paydaşların eşitliği hali ile sınırlandırılmış gibi görünse de, ifadenin pay ve paydaş çoğunluğu sağlanılamayan haller şeklinde anlaşılması gerekmektedir; **Oğuzman/ Seliçi/ Oktay Özdemir**, s. 320; **İnal**, s. 70.

¹⁶² **İnal**, s. 70- 73.

¹⁶³ **Abacıoğlu**, Muhittin/ **Abacıoğlu**, Ali, Açıklamalı- İçtihatlı (Soru ve Cevaplı) Kentsel Dönüşüm Kanunu ve İlgili Mevzuat, 8. Baskı, Ankara 2017, s. 38; **Şimşek**, s. 53; **Yazıcı**, s. 35; **Sezer/ Bilgin**, s. 383 vd.; **Gürsel**, s. 147; **Özsunay**, s. 40.

¹⁶⁴ **Sönmez**, s. 130.

¹⁶⁵ **Kara**, s. 153, **Sönmez**, s. 127, **Özsunay**, s. 40.

¹⁶⁶ **İnal**, s. 70.

dahi riskli yapı tespit işleminin yaptırılabilmesi mümkün olmaktadır. Paylı mülkiyet rejimine tâbi olan hallerde tek bir malikin riskli yapı tespit talebinde bulunması bilinçli olarak diğer paydaşların mülkiyet hakkının ihlali niteliğindedir. Zira riskli yapı tespit işlemi neticesinde tespiti konu binanın yıkılması ve yeniden yapılması dahi mümkün olduğundan tek bir kişinin tasarrufu sonucu yapının dönüşüm kapsamına dâhil edilmesinin tespiti konu yapı üzerinde malik olan diğer kişilerin büyük mağduriyet yaşamasına neden olacağı açıktır. Bu nedenle 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kat mülkiyeti rejimleri de göz önünde bulundurularak düzenlenmeli ve uygulama ile mevzuat arasındaki uygulama farklılığı giderilmelidir.

cc. Elbirliği Mülkiyeti

Türk Medeni Kanunu'nun 701. maddesi uyarınca elbirliği mülkiyeti; kanun ya da kanunda öngörülen sözleşmeler gereği meydana gelen topluluk sebebiyle, mallara birlikte malik olanların mülkiyetidir. Elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp her bir ortağın hakkı, ortaklığa giren malların tamamına yaygın olduğundan tüm ortakların birlikte hareket etmesinin gerekmektedir¹⁶⁷.

Elbirliği mülkiyetinin kuruluş yolları Türk Medeni Kanunu'nda sınırlı sayıda sayılmış olup¹⁶⁸ elbirliği mülkiyetinde paylı mülkiyetten farklı olarak ortaklıktan önce var olan kişisel bir ilişkinin varlığı şarttır¹⁶⁹. Elbirliği mülkiyetine tâbi yapılara ilişkin alınacak her türlü karar oy birliği ile alınır. Elbirliği mülkiyetinde, malik olan kişilerden her biri, ortaklığın menfaatlerini koruma hakkına sahiptir¹⁷⁰. Elbirliği mülkiyetinin mevcut olduğu hallerde de her bir malik, dürüstlük kuralına uygun hareket etmeli ve ortaklık durumunu kötüye kullanmamalıdır¹⁷¹.

Türk Medeni Kanunu'nun 702/2. hükmüne göre kanunda yahut sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa elbirliği mülkiyeti hâlinde tasarruf ve yönetim işleri için tüm ortakların oybirliği ile karar vermesi gerektiğinden riskli yapı tespiti talebi içinde ortakların oybirliği ile

¹⁶⁷ Oğuzman/ Seliçi/ Oktay Özdemir, s. 343 vd.; Esener, Turhan/ Güven, Kudret, Eşya Hukuku, 8. Baskı, Ankara 2019, s. 221 vd.

¹⁶⁸ Miras ortaklığı (TMK m. 640), adi şirket hükmünde olan dernek (TBK m. 620), şirket sözleşmesinde aksi kararlaştırılmamış olmadıkça adi şirket (TBK m. 620 vd.) karı koca arasında evlenmeyle kurulan mal ortaklığı (TMK m. 256), sınırlı mal ortaklığı rejimleri (TMK m. 259), aile malları ortaklığı (TMK m. 373) elbirliği mülkiyetine tâbidir.

¹⁶⁹ Beyazkılıç, Yeşim, Kentsel Dönüşümün Özel Hukuk Alanında Getirdiği Sorunlar, Ankara 2017, s. 51; Oğuzman/ Seliçi/ Oktay Özdemir, s. 345.

¹⁷⁰ Türk Medeni Kanunu'nun 702/4. maddesinde; "Ortaklardan her biri, topluluğa giren hakların korunmasını sağlayabilir. Bu korumadan bütün ortaklar yararlanır" hükmü yer almaktadır.

¹⁷¹ Özsunay, s. 41.

karar alması gerekmektedir¹⁷². Ancak öğretilerde riskli yapı tespiti işlemi kamu düzeninden olduğundan¹⁷³ ve riskli olduğu tespit edilen yapıda ikamet ediliyor olması kişilerin can ve mal güvenliğini tehlikeye düşürdüğünden elbirliği mülkiyeti hâlinde de her bir ortağın riskli yapı tespiti için başvuru yapma hakkı olduğunu savunan görüşler de yer almaktadır¹⁷⁴.

Öğretilerde; riskli olduğu tespit edilen yapıda ikamet etmenin yaşamı tehlikeye sokacak nitelikte olması nedeniyle tek bir başvuru yeterli görülüyor olsa da bu görüş Türk Medeni Kanunu'nda yer alan hükümler ile açık çelişki içindedir. Zira Türk Medeni Kanunu'nda elbirliği mülkiyetine ilişkin yer alan açık hükümler gereği elbirliğiyle mülkiyet hâlinde ortakların belirli payları bulunmayıp her bir ortağın ortaklığı, malın tamamı üzerinde olduğundan Türk Medeni Kanunu'nun 702/ 2. maddesinde kanunda aksine bir hüküm olmadıkça kararların oybirliği ile alınması gerektiği düzenleme altına alındığından Anayasa'da güvence altına alınan mülkiyet hakkı gereğince sonuçları malikler açısından ağır ve önemli sonuçlar doğuracak nitelikte olan riskli yapı tespiti için yapılacak başvuruda oybirliği şartı aranması gerekmektedir. Görüldüğü üzere uygulama ve Türk Medeni Kanunu'nda elbirliği mülkiyetine ilişkin yer alan temel düzenlemelerin açık bir çelişki içerisinde olduğu söylenebilir. Bu nedenle 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kat mülkiyeti rejimleri de göz önünde bulundurularak düzenlenmeli ve uygulama ile mevzuat arasındaki uygulama farklılığı giderilmelidir.

dd. Kat Mülkiyeti

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 1.maddesi uyarınca başlı başına kullanılmaya elverişli yapı bölümleri üzerinde bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir. 634 Sayılı Kat Mülkiyet Kanunu'nun 2. maddesinde kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütünü ana gayrimenkul; sadece esas yapı kısmı ana yapı; ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan ve bu Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümler *bağımsız bölüm*; bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkı *kat mülkiyeti* ve bu hakka sahip olanlar *kat maliki* şeklinde tanımlanmaktadır.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 3/1. hükmü uyarınca; kat mülkiyeti, arsa payı ve anagayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet türüdür. Kat mülkiyeti ile ilgili

¹⁷² Karaduman, s. 67; İnal, s 71; Özsunay, s. 41.

¹⁷³ Karadabağ, s. 79; Sönmez, s. 39; Saraç, s. 110

¹⁷⁴ "Riskli yapı tespitinin her bir malik tarafından tek başına başvuruda bulunarak yapılabilmesi malikler arasında sıkıntılara sebebiyet verse de riskli olduğu bilinen yapıda ikamet etmenin yaşamı tehlikeye sokan bir durum olmasından dolayı tek malikin başvuruda bulunmasını yeterli görülmesi mantıklı ve hukuki bir düzenlemedir." Konkan, s. 32; Yazıcı, s. 35; Sezer/ Bilgin, s. 383; Şimşek, s. 53.

hükümlere tâbi olan taşınmazlarda sadece bir daire ya da kat malikinin riskli yapı tespiti talebinde bulunabileceğine dair açık bir hüküm yer almamaktadır¹⁷⁵. Kat mülkiyetine tâbi taşınmazda bağımsız bölüm üzerinde mülkiyet hakkı kime aitse, arsa payı ile ortak yerlerdeki paylı mülkiyet payına da o kişi sahiptir¹⁷⁶. Kat mülkiyetine tâbi taşınmazlarda ortak yerlerde paylı mülkiyet hükümleri geçerli olduğundan riskli yapı tespiti yaptırılmadan önce kat maliklerine uygun şekilde bilgilendirme yapılmalıdır¹⁷⁷.

Kat mülkiyetine tâbi olan bir taşınmaz açısından riskli yapı tespitine yönelik incelemelerin yapılması için ilgili kurum ya da kuruluşa başvurulduğunda, başvurunun hak sahibi ya da sahipleri tarafından yapılıp yapılmadığı belirlendikten sonra incelemelere başlanmalıdır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da yapı maliklerinin, riskli yapı tespiti için talepte bulunabileceği düzenleme altında alınmışken; kat mülkiyetine tâbi yapılar açısından özel bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Öğretideki bazı yazarlar tarafından; kat mülkiyetine tâbi taşınmazlarda, kat maliklerinin sadece birinin başvurusu üzerine riskli yapı tespitine yönelik incelemelere başlanmasının hukuka aykırı olduğu savunulurken¹⁷⁸ öğretideki hakim görüş ise aksi yöndedir¹⁷⁹. Tek bir kişinin başvurusunun yeterli görülmesi mülkiyet hakkının ihlal edilmesi sonucunu doğurabileceğinden riskli yapı tespitine yönelik yapılacak incelemeler açısından tek bir kişinin başvurusunun yeterli görülmemesi gerekmektedir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı da uygulamada; öğretideki hâkim görüş ile aynı yönde olacak şekilde yapının risk tespitini yaptırmak için maliklerden her birinin tek başına müracaatını yeterli görmekte ise de tek bir kat malikin talebiyle, tüm kat maliklerinin paylı mülkiyetinde olan anayapıya müdahalede bulunulması ve ortak yerlerden numuneler alınması eşya hukuku kurallarıyla bağdaşmamakta olup mülkiyet hakkına aykırıdır¹⁸⁰. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da açıkça yapı maliki

¹⁷⁵ Karaduman, s. 68.

¹⁷⁶ Oğuzman/ Seliçi/ Oktay Özdemir, s. 610; Kisbet, s. 44.

¹⁷⁷ Yapılacak incelemenin hukuki sonuçları bakımından tam olarak aydınlatılmış kat maliklerince, Kat Mülkiyeti Kanunu'nda öngörülen usule uygun şekilde olağan yıllık toplantı zamanları beklenmeksizin derhal olağanüstü toplantı yapılması ve ilgili konuda karar alınması gerekmektedir; Kara, s. 154 vd.

¹⁷⁸ Kara, s. 155; Denizhan, Ayşe, 6306 sayılı Kanunun 6. Maddesinin Birinci Fıkrası Kapmasında Uzlaşmayan Azınlığın Arsa Payının Satışına İlişkin Talebinin İdarece İncelenme Usulü Üzerine Bir Değerlendirme, Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Kentsel Dönüşüm Özel Sayısı, 2016, s. 33; Sezer/ Bilgin, s. 382 vd; İlgezdi, s. 48- 52.

¹⁷⁹ Saltık, s. 58; Yazıcı, s. 53; Ruhi, Canan/ Ruhi, Ahmet Cemal, Kentsel Dönüşüm Rehberi ve İmar Barışı Uygulaması, Ankara 2018, s. 63.

¹⁸⁰ İnal, s. 73- 74.

kavramından bahsedilmiş ve zaten kat maliklerinin anlaşılamaması durumunda risk tespiti yaptırılması konusunda Bakanlık ve idare yetkili kılınmıştır. Bu nedenle hızlı şekilde dönüşümün sağlanması gerekçesiyle tek bir kişinin başvurusunun riskli yapı tespiti açısından yeterli görülmesi mülkiyet hakkının açık ihlali niteliğindedir.

ee. Üst Hakkı Sahibinin Durumu

Üst hakkı bir kişiye başkasına ait olan bir arazinin üstünde ya da altında bulunan bir yapının maliki olma yetkisini veren irtifak hakkıdır¹⁸¹. Üst hakkı, sahibine arazinin altında ya da üstünde bir inşaat yaparak veya arazide hakkın kurulmasından önce mevcut olan inşaatı muhafaza ederek ona malik olma hakkı verir¹⁸².

Türk Medeni Kanunu'nun 726/ 1. hükmü uyarınca; üst hakkında dayalı olarak başkasına ait arazinin altında veya üstünde sürekli şekilde inşa edilen yapıların mülkiyeti üst hakkı sahibine ait olmaktadır. Üst hakkına konu yapının mülkiyeti, üst hakkı sahibine ait olduğundan yapı maliki sıfatı ile riskli yapının tespitini yaptırma hakkına sahip olan kişi de üst hakkı sahibidir¹⁸³.

Uygulama Yönetmeliği 7/2-a uyarınca; arsa üzerindeki yapının başka bir kişiye ait olması ve bu halin tapu kütüğünde belirtilmiş olması durumunda riskli yapı tespiti lehine şerh olan tarafça yaptırılmaktadır. Uygulama Yönetmeliği'nin 7/2-a maddesinde görüldüğü üzere eğer arsadaki yapı başka bir kişiye ait ise ve bu durum tapu kütüğüne şerh verilmişse, riskli yapı tespiti tapu kütüğünde lehine şerh verilen kişi tarafından yaptırılmalıdır¹⁸⁴.

b. Bakanlık ve İdare

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun gereği riskli yapı tespiti talebinde bulunma hakkının öncelikle yapı maliklerinde olduğu düzenleme altına alınmışsa da Bakanlık¹⁸⁵ da taşınmaz maliklerinden ya da kanuni temsilcilerinden risk tespiti yaptırmalarını isteyebilir. Bakanlık tarafından yapı maliklerine verilen süre içerisinde

¹⁸¹ Oğuzman/ Seliçi/ Oktay Özdemir, s. 866; Karahasan, s. 161; Esener/ Güven, s. 481.

¹⁸² Demirsatan, Barış, Sözleşmeden Doğan Üst Hakkı Bedeli ve Bedel Borcuna Aykırılığın Sonuçları, İstanbul 2016, s. 10; Oğuzman/ Seliçi/ Oktay Özdemir, s. 866; Esener/ Güven, s. 481.

¹⁸³ İnal, s. 65 vd.

¹⁸⁴ İlgili hükümden üst hakkı anlaşılıyor gibi dursa da, üst hakkı yapı üzerinde mülkiyet hakkı sağlayan aynı bir hak olduğundan bu hakkın şerhinden değil tescilinden söz edebilmek mümkündür; Karahasan, s. 162; Esener/ Güven, s. 481; Aybay/ Hatemi, s. 265.

¹⁸⁵ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un "Tanımlar" başlıklı 2. maddesinin a bendi gereği Bakanlık kavramından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı anlaşılmalıdır.

riskli tespit işlemi herhangi bir nedenle yapılmazsa Bakanlık kendisi ya da süre vererek idareye risk tespiti başvurusu yaptırabilmektedir¹⁸⁶.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı riskli yapı tespitini re' sen yapabileceği gibi yapıların riskli olup olmadığının tespitini idareden¹⁸⁷ de isteyebilir. İdare tarafından risk tespitinde bulunulabilmesi için Bakanlık tarafından yetkilendirme yapılması gerekir. Yetki rejimi uyarınca riskli yapı tespitinin esas yetkili mercii Bakanlıktır. Bu sebeple idare kendi iradesi ile riskli yapı tespiti için başvuruda bulunamaz¹⁸⁸. Riskli yapı tespitinin Bakanlık veya idare tarafından yaptırılması hâlinde riskli yapı tespit masrafları yapı malikleri tarafından karşılanır¹⁸⁹.

¹⁸⁶ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun m. 3/ 1: “Riskli yapıların tespiti, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir. Bakanlık, riskli yapıların tespitini süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir. Bakanlıkça veya İdarece yaptırılan riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince onbeş gün içinde itiraz edilebilir. Bu itirazlar, Bakanlığın talebi üzerine üniversitelerce, ilgili meslek disiplini öğretim üyeleri arasından görevlendirilecek dört ve Bakanlıkça, Bakanlıkta görevli üç kişinin iştiraki ile teşkil edilen teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanır.”

6306 sayılı Kanun’un Uygulama Yönetmeliği m. 7/ 2-b: “Süre verilerek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden istenebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir. Malikler tarafından yaptırılmadığı için Bakanlık veya İdare tarafından yapılan veya yaptırılan riskli yapı tespitinin masraflarından malikler hisseleri oranında sorumludur. Riskli yapı tespitinin masrafları, Bakanlıkça veya İdarece ilgisine yapılacak tebligatı takip eden bir aylık süre içerisinde ödenir. Süresinde ödenmeyen masraflar, tespit Bakanlıkça yapılmış veya yaptırılmış ise Bakanlığın ilgili vergi dairesine bildirmesi üzerine vergi dairesince, İdarece yapılmış veya yaptırılmış ise İdarece 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilir.”

¹⁸⁷ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un “Tanımlar” başlıklı 2. maddesinin a bendi gereği idare; Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini ifade etmektedir.

¹⁸⁸ Sönmez, s. 138.

¹⁸⁹ Tespit için gerekli olan masrafların ne şekilde nasıl tahsil edileceği Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmeden önce 6306 sayılı Kanunun 3. maddesinde düzenlenmişti. İptal edilen ilgili hükümde; “Bakanlık veya idare tarafından yapılan tespit işleminin masrafı ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine, masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa veya idareye ve binanın aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verir.” şeklinde yer alan düzenleme tapuda ipotek tesis edilerek maliklerin mülkiyet hakkını kısıtladığı gerekçesi ile Anayasa Mahkemesinin 27.04.2012 tarih 2012/ 87 E. 2014/41 K. sayılı kararıyla; ““Dava konusu kuralın birinci cümlesine ilişkin inceleme sırasında belirtilen gerekçelerle, yapı maliklerinin riskli yapının tespitinde şahsi menfaatleri bulunmaktadır. Anılan cümle uyarınca öncelikle malikler tarafından yaptırılması gereken tespit işlemlerinin süresinde yapılmaması nedeniyle Bakanlık veya İdarece yaptırılmasından doğan kamu alacağının güvence altına alınması için ilgili taşınmazın tapu kaydındaki arsa payları üzerinde ipotek tesis edilmesi suretiyle mülkiyet hakkının sınırlandırılmasında kamu yararı bulunmaktadır. Bununla birlikte, dava konusu kuralın sekizinci cümlesinde, binanın paydaşlarının “müteselsil” sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine “müşterek ipotek” belirtmesinde bulunulacağı düzenlenmiştir. Bu durumda paydaşlardan herhangi biri, arasa payı üzerindeki ipoteği

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun' un 2.maddesi uyarınca, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, bu sınırlar dışında il özel idareleri, büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyeleri, riskli yapı tespiti yapabilecek idari birimlerdir.

Aynı parselde birden fazla yapının yer alıyor olabilmesi mümkündür. Yapılan incelemeler neticesinde aynı parselde yer alan yapılardan sadece birisi hakkında riskli yapı kararı verilmesi hâlinde; uygulama bütünlüğünün sağlanması amacıyla ya da tevhit-ifraz gibi işlemlerin varlığı zorunluysa aynı parselde yer alan diğer yapılar hakkında da Bakanlık tarafından yetkilendirilmiş olması hâlinde idare tarafından risk tespiti yaptırılması mümkündür¹⁹⁰.

B. RİSKLİ YAPININ TESPİTİNDE YETKİ

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında uygulama alanı bulacak kentsel dönüşüm süreci, riskli yapının tespiti ile başlamaktadır.

Uygulama Yönetmeliği'nin 6. maddesinin 1. fıkrası uyarınca; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, idare veya Bakanlık tarafından lisans verilmiş olan kurum ve kuruluşları¹⁹¹, üniversiteler, sermayesinin en az yüzde kırkı kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan şirketler, depremde korunma, deprem zararlarının azaltılması veya deprem mühendisliğinin gelişmesine katkıda bulunmak vb. konularda faaliyet göstermekte olan sivil toplum kuruluşları, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca Bakanlıktan izin belgesi almış olan yapı denetimi kuruluşları ve laboratuvar kuruluşları, 6235 sayılı Türk Mühendis ve

kaldırmak istediğinde, tespit masraflarının kendine hissesine düşen bölümünü ödemesi yeterli olmayacak, diğer paydaşların ödemeye yanaşmaması hâlinde masrafların tamamını ödemek zorunda kalacaktır. Binanın paydaşlarının bu şekilde orantılı olmayan yükümlülük altına sokulması, Anayasa' nın 13. Maddesinde temel hakların sınırlandırılmasının ölçütleri arasında yer verilen "ölçülülük" ilkesine aykırılık oluşturmakta, amaçlanan kamu yararı ile paydaşların mülkiyet hakkı arasında kurulması gereken adil dengeyi bozmaktadır." gerekçesiyle iptal edilmiştir (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 12.02.2023.

Görüldüğü üzere Anayasa Mahkemesi iptal kararında masrafların maliklerce karşılanmasına ilişkin bir karar vermemiş yalnızca masraflar için taşınmazın tapu kaydına ipotek tesis edilmesinin adil bir yöntem olmadığını belirtmiştir. Bu sebeple 7153 sayılı Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun m. 22'de Bakanlık ya da idare tarafından yapılan ya da yaptırılan riskli yapı tespiti, tahliye ve yıkım masraflarının, hisseleri oranında maliklerden 6183 sayılı Amme Alacakları Tahsil Usulü Hakkında Kanun uyarınca tahsil edilmesini hüküm altına alınmıştır.

¹⁹⁰ **Kiraz**, Ali Güvenç, A'dan Z'ye Kentsel Dönüşüm, İstanbul 2015, s.9; **Karaduman**, s. 73.

¹⁹¹ <https://altyapi.csb.gov.tr/riskli-yapi-tespiti-ile-ilgili-kuruluslar> (Erişim Tarihi: 20.02.2023)

Mimar Odaları Birliği Kanunu'na göre, inşaat, jeoloji ve jeofizik mühendisleri odalarına büro tescilini yaptırmış olan kurum ve kuruluşları riskli yapı tespiti yapmaya yetkilidir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 12. fıkrası uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, riskli yapı tespiti yapma işlemi bakımından TOKİ'ye ya da idareye yetki devri yapma hakkına sahiptir.

Yapıların denetlenmesi yoluyla gerekli güvenliğin sağlanmasında kamu yararı bulunduğu da gözetildiğinde¹⁹²; Bakanlıktan alınan izin belgesi kapsamında yapı denetim kuruluşlarına da riskli yapı tespiti yapma konusunda yetki verilmiştir¹⁹³.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 12. fıkrası yetki unsuru bakımından önemli sorunlar içermektedir. Bilindiği üzere; yetki devri yazılı ve sınırları açıkça belirlenmiş şekilde yapılmalıdır¹⁹⁴. Oysa bu düzenlemede yetki devrinin içeriği ve sınırı ile ilgili hiçbir belirleme yapılmamış olup bu durum belirlilik ilkesi ile hukuk devleti ilkesine aykırılık teşkil etmektedir¹⁹⁵. Bu nedenle belirlilik ilkesi ve hukuk devleti ilkesine uygun hareket edilebilmesi için 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yapılacak olan yetki devrinin sınırlarının belirgin şekilde çizilmesi ve büyükşehirlerdeki ilçe belediyelerinin Anayasa'da öngörülen görevleri de göz önünde bulundurularak yetkilendirilmesine dair yetkinin Bakanlık tekelinden çıkarılması gerekmektedir¹⁹⁶.

¹⁹² AYM 03.11.2011, E. 2010/ 75 K. 2011/ 150; “Yapıların güvenliğinin gerçekleşmesinde kamu yararı bulunmaktadır. Bu nedenle yapıların gerek tasarım, gerek imalat aşamasında bireylerin can ve mal güvenliğini sağlamak amacıyla denetlenmeleri gerekmektedir. Bu suretle, yapı sahipleri, yapının ruhsat ve eklerine, fen, sanat ve sağlık kurallarına aykırı, eksik, hatalı ve kusurlu yapılmış olmasından dolayı korunurken, denetimi yapan yapı denetim kuruluşlarının da sorumlulukları belirlenmiş olmaktadır. Yapı denetiminin özü, deprem, heyelan, toprak kayması, çığ düşmesi, sel gibi doğal afetlerden kaynaklanan yapı hasarlarının önlenmesi ve en aza indirilmesiyle birlikte, yapının varlığının, insan sağlığını ve yaşamını güvence altına alacak şekilde sürdürülmesi ve toplum düzeninin sağlanmasıdır. İnsanların, barınarak, üreterek, çalışarak ya da sosyal ve kültürel faaliyetlerde bulunarak yaşamlarının önemli bir bölümünü içinde geçirdikleri yapılarda mal güvenliklerine ilişkin endişe duymadan yaşayabilmeleri, yapıların, doğru projelendirilmesi ve imal edilmesiyle, etkili bir yapı denetiminin sağlanmasına bağlıdır.” (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 20.02.2023.

¹⁹³ Danıştay 6.D., 17.12.2012, E. 2009/ 7078 K. 2012/ 7731 (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 20.02.2023

¹⁹⁴ **Akılmaz, Bahtiyar/ Sezginer, Murat/ Kaya, Cemil**, Türk İdari Yargılama Hukuku, Ankara 2018, s. 191-192; **Kaplan**, s. 79.

¹⁹⁵ Doru, Seyit Rasim, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a İlişkin Değerlendirmeler, Kentsel Dönüşüm Hukuku (Ed. Yasin, Melikşah/ Şahin, Cenk), İstanbul 2013, s. 178.

¹⁹⁶ **Kaplan**, s. 82.

C. RİSKLİ YAPI TESPİTİ İŞLEMİNE KARŞI BAŞVURULABİLECEK HUKUKİ YOLLAR

1. Riskli Yapı Tespit Kararına Karşı İtiraz Usulü

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 3. maddesinde riskli yapı tespiti raporuna karşı idari yoldan itiraz düzenlenmiş olup ilgili madde uyarınca hakkında riskli yapı tespit raporu düzenlenmiş olan yapı maliki ya da kanuni temsilcisi, onbeş günlük yasal süresi içerisinde riskli yapı tespit raporuna itiraz etme hakkına sahiptir. Madde metninden de anlaşıldığı üzere sınırlı ayni hak sahiplerinin ya da kiracıların riskli yapı tespit işlemine itiraz etme hakkı yoktur¹⁹⁷.

Sınırlı ayni hak sahiplerinin riskli yapı tespit işlemine itiraz etme hakkının olmadığı belirtilmekle birlikte üst hakkının varlığı hâlinde üst hakkına konu yapının mülkiyeti, üst hakkı sahibine ait olduğundan üst hakkı sahibi açısından istisnai bir durumun var olduğu ve üst hakkı sahibinin riskli yapı tespit işlemine itiraz etme hakkına sahip olduğu söylenebilir. Önemle belirtmek gerekir ki; her ne kadar 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da sadece yapı maliki ya da kanuni temsilcisinin riskli yapı tespit işlemine itiraz etme hakkına sahip olduğunun düzenlenmiş olması nedeniyle intifa hakkı sahibinin itiraz hakkı bulunmuyorsa da yargı kararlarında intifa hakkı sahibinin, riskli yapı tespitine konu yapı üzerinde Anayasayla güvence altına alınan mülkiyet hakkı sahibi kişi gibi tam yararlanma yetkisine sahip olduğu gerekçesiyle riskli yapı tespit işleminin intifa hakkı sahibine tebliğ edilmesi gerektiği yönünde kararlar verilmektedir¹⁹⁸.

Görüldüğü üzere; her ne kadar 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da sadece yapı maliki ya da kanuni temsilcisinin riskli yapı tespit işlemine itiraz etme hakkına sahip olduğu düzenleme altına alınmış olması nedeniyle

¹⁹⁷ Danıştay 14.D., 15.03.2016, E. 2015/ 10568 K. 2016/ 1792; "6306 sayılı Kanunun yukarıda yer verilen hükümleri ile riskli yapı tespiti ve yıkımına ilişkin işlemlere karşı itiraz hakkı sadece maliklere tanınmış olup, söz konusu yapının kiracıları veya sınırlı ayni hak sahibi olanların ise bu türden bir hakka sahip olmadıkları açıktır..." (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 20.02.2023.

¹⁹⁸ İzmir Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin 19.11.2019 tarihli 2019/ 1328 E. 2019/ 1693 K. sayılı kararında; "... İntifa hakkı sahibinin, konusu üzerinde Anayasayla güvence altına alınan mülkiyet hakkı sahibi kişi gibi tam yararlanma yetkisine sahip olduğu, bu hakkın 6306 sayılı Yasa uyarınca yapılacak bir satışa engel teşkil etmemekle birlikte, söz konusu 6306 sayılı Kanun uyarınca yapılacak iş ve işlemlerin, tıpkı mülkiyet sahibi kişi gibi kendisine tebliğ edilmesinin, adil yargılanma ve hak arama özgürlüğü ilkelerinin zorunlu bir sonucu olduğu sonucuna varılmaktadır. Olayda dava dosyasında yer alan bilgi ve belgelerin incelenmesinden, taşınmazın riskli yapı tespiti, yıkılması, satılması (dava konusu 17.02.2016 günlü işlem) ve intifa hakkının terkinine ilişkin işlemlerin hiçbirinin davacıya tebliğ edilmediği bu şekilde davacının hak arama özgürlüğünün kısıtlandığı anlaşılmakta olup; davacının intifa hakkı sahibi olduğu taşınmazın 6306 sayılı Yasa kuralları kapsamında satışına ilişkin dava konusu işlemde hukuka uyarlık görülmemiştir..." şeklinde hüküm kurulmuştur. (<http://www.bakiokan.av.tr/#!post-107>) Erişim Tarihi: 20.02.2023

sınırlı aynı hak sahiplerinin itiraz etme hakkı bulunmuyorsa da yargı kararlarında bir sınırlı aynı hak türü olan intifa hakkı yönünden riskli yapı tespit işleminin intifa hakkı sahibine tebliğ edilmesi gerektiği ve bu işlemin intifa hakkı sahibi kişiler açısından hak kaybına yol açabileceği yönünde kararlar verilmektedir. Bu nedenle riskli yapı tespit işleminin sınırlı aynı hak sahipleri açısından da hak kaybına neden olabileceği de göz önünde bulundurulduğunda madde metninde değişikliğe gidilerek bu kişilere de riskli yapı tespit işlemine itiraz etme hakkının verilmesi isabetli olacaktır.

Bahsi geçen idari itiraz yolu, dava açma yoluna gitmeden idari işlemin bizzat muhatabı olan kimselere söz konusu idari işleme karşı geri alma, kaldırma ya da değiştirme talepli başvuru hakkı sağlayan hukuki müessesedir¹⁹⁹.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 3. hükmü uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yahut idarece gerçekleştirilen riskli yapı tespitlerine karşı malikler ya da kanuni temsilcileri tarafından onbeş gün içinde itiraz edilebilmektedir. Her ne kadar madde metninde onbeş günlük itiraz süresinin hangi tarihten itibaren başlayacağı açıkça düzenleme altına alınmamış olsa da idare tarafından gerçekleştirilen iş ve işlemlere karşı itiraz hakkının kullanılabilmesi için bu işlemin ilgili kimselere tebliğ edilmesi gerekmektedir²⁰⁰. Dolayısıyla yapı maliki veya kanuni temsilcileri tebligat tarihinden itibaren onbeş gün içerisinde riskli yapı tespitine karşı riskli yapının bulunduğu Müdürlüğe itiraz etme hakkına sahiptirler. Ancak önemle belirtmek gerekir ki; riskli yapı tespiti işlemine karşı riskli yapının bulunduğu Müdürlüğe itiraz etme imkanı ihtiyari nitelikte olup idari itiraz yolunun uygulanması zorunlu değildir²⁰¹. Bu nedenle, yapılan itirazın reddedilmesi hâlinde ya da itiraz yoluna başvurulmaksızın doğrudan kararın tebliğ tarihinden itibaren otuz günlük süre içerisinde iptal davası da açılabilir²⁰². İptal davası açma süresi kural olarak altmış gün olmasına rağmen kentsel dönüşüm sürecinin ivedilikle tamamlanması ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında

¹⁹⁹ Kaplan, s. 89.

²⁰⁰ AYM 28.11.2013, E. 2013/ 64 K. 2013/ 142; "... Anayasa'nın 40. maddesinin ikinci fıkrası, "Devlet, işlemlerinde, ilgili kişilerin hangi kanun yolları ve mercilere başvuracağını ve sürelerini belirtmek zorundadır." şeklindedir. Bu maddenin gerekçesinde ise bireylerin, yargı ya da idari makamlar önünde sonuna kadar haklarını arayabilmelerine kolaylık ve imkân sağlanmasının amaçlandığı, son derece dağınık mevzuat karşısında kanun yolu, merci ve sürelerin belirtilmesinin hak arama, hak ve hürriyetlerin korunması açısından zorunluluk hâline geldiği belirtilmektedir..." (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 20.02.2023.

²⁰¹ Kaplan, s. 90; Gürsel, s. 211.

²⁰² Kaplan, s. 90; Gürsel, s. 211; Bu yönde kararlar için bkz., Danıştay 14. Dairesinin 11.04.2017 tarihli 2016/ 11006 E. 2017/ 2167 K. sayılı kararı, Danıştay 14. Dairesinin 18.01.2017 tarihli 2016/ 626 E. 2017/ 175 K. sayılı kararı (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 20.02.2023.

Kanun'un kendisinden beklenen amacın gerçekleşebilmesi için sürecin hızlı ilerlemesi gerekliliği göz önünde bulundurularak isabetli olarak istisnai bir sürenin düzenlendiği söylenebilir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 9. maddesinin 1. fıkrası uyarınca; Bakanlık tarafından, riskli yapı tespitlerine karşı yapılan itirazların değerlendirilmesi için gerekli görülen yerlerde teknik heyet teşekkül ettirilir²⁰³.

İtirazı inceleyecek olan teknik heyet, itiraz sebepleri ile bağlı olmadan riskli yapı tespit raporunun tamamını yeniden inceleme konusu yapmaya yetkilidir. Teknik heyetçe gerçekleştirilen itiraz incelemesi, bir yönüyle yeniden inceleme iken bir yönüyle de lisanslı kurum ve kuruluşlarca tanzim edilen tespit raporuna karşı bir denetim incelemesidir²⁰⁴.

Tüm inceleme bittikten sonra teknik heyet tarafından nihai karar verilerek incelemeye konu yapının riskli olup olmadığı belirlenir. Teknik heyet tarafından verilen nihai karardan sonra başka bir malik ya da kanuni temsilci tarafından başvuru yapılması hâlinde artık yapılan itiraz inceleme konusu yapılamamaktadır²⁰⁵.

2. Riskli Yapı Tespit Kararına Karşı Dava Açılması

Anayasa'nın 125. maddesine göre idarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolu açıktır. Bu nedenle 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında gerçekleştirilen idari işlemlere karşı, menfaati ihlal edilen kimseler²⁰⁶

²⁰³ Uygulama Yönetmeliği'nin 9. maddesinin devam eden fıkralarında teknik heyetin kuruluş usulü belirlenmiş olup ilgili maddenin 2. fıkrasında; *"Teşkil olunacak her bir teknik heyet için; yükseköğretim kurumlarından ilgilimeslek alanlarında, 12/6/2018 tarihli ve 30449 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Öğretim Üyeliğine Yükseltirme ve Atama Yönetmeliği uyarınca en az doktor öğretim üyesi kadrosunda bulunanlar arasından, üniversite rektörlerince belirlenecek dört adet asıl ve dört adet yedek üyenin bilgileri talep olunur."* 3. fıkrasında; *"Öğretim üyelerine ilişkin bilgiler, talep tarihinden itibaren en geç on beş gün içerisinde Bakanlığa bildirilir."* 4. fıkrasında; *"Teknik heyet, üniversitelerden bildirilen dört üye ile ikisi inşaat mühendisi ve biri de jeoloji veya jeofizik mühendisi olmak üzere, Bakanlık teşkilâtında görev yapan üç üyenin iştiraki ile yedekleri ile birlikte yedi üyeli olarak teşkil edilir."* 5. fıkrasında; *"Bakanlıkça iki yılda bir ocak ayında teknik heyet üyelikleri yenilenir. Yeni üyeler görevlendirilinceye kadar mevcut üyeler görevine devam eder. Görev süresi dolan üye tekrar görevlendirilebilir."* hükümleri yer almaktadır.

²⁰⁴ Karadabağ, s. 84.

²⁰⁵ Saltık, s. 62- 64.

²⁰⁶ Danıştay İDDK., 07.10.2004, E. 2004/ 2163 K. 2004/ 788; *"İdarenin eylem ve işlemlerinin hukuka uygunluğunun yargısal denetim yoluyla sağlanmasında en etkin araçlardan biri iptal davaları olduğundan, iptal davalarında "menfaat ihlali" olarak tanımlanan subjektif ehliyet koşulunun subjektif hak ihlallerinin giderilmesiyle birlikte idari işlemlerin hukuka uygunluğunun denetlenebilmesi kapsamında belirlenmesi gereği açıktır. 2577 sayılı Yasanın 2. maddesinde tanımlanan, iptal davası açılmasının ön koşullarından olan menfaat ihlali, içtihatlar ve doktrin tarafından, idari işlemle meşru, kişisel ve güncel bir menfaat ilgisinin kurulması gereği şeklinde tanımlanmaktadır. Menfaatin kişisel olma özelliği ise, idari bir işlemin doğrudan doğruya o kişi hakkında yapılmış olması anlamına gelmeyip,*

tarafından tebliğ tarihinden itibaren başlayan otuz günlük yasal süre içerisinde idare mahkemesinde dava açılabilir²⁰⁷.

Bir idari işlemin idari davaya konu olabilmesi için kesin ve icrai nitelik taşıması da gerekmektedir²⁰⁸. Tespit işlemleri esasen nitelikleri gereği mevcut durumu ifade ettiğinden hukuk düzeninde bir etki yaratmaması nedeniyle idari davaya konu olamamaktadır²⁰⁹. Fakat bazı tespit işlemleri mevcut durumun tespiti yanı sıra maddi hukukta değişiklikte meydana getirmekte ve idari davaya konu yapılabilmektedir²¹⁰. Riskli yapı tespit işlemiyle birlikte riskli yapının bulunduğu alanın ve yapının statüsünün değişebilmesi de göz önünde bulundurulduğunda riskli yapı tespit işleminin idari dava konusu yapılabilmesi mümkündür²¹¹.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun gereği kiracılar ile sınırlı aynı hak sahiplerinin riskli yapı tespit raporuna karşı itiraz hakları mevcut değildir. Fakat bu durum yalnızca riskli yapı tespit raporuna itiraz hakkı ile sınırlandırılmış olup dava açma hakkını ortadan kaldırdığına ilişkin bir hüküm 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da mevcut değildir²¹². Danıştay birtakım kararlarında²¹³, riskli yapı tespit raporlarına karşı kiracının dava açma ehliyetinin

doğrudan veya dolaylı olarak o kimseyi de etkilemesidir. Bu bağlamda, idari yargının idari işlemin etkin ve yaygın biçimde hukuka uygunluk denetiminin sağlanması işlevi gözönünde bulundurularak, gerçek veya tüzel kişilerin menfaat ilgisini kurdukları idari tasarrufları iptal davası yoluyla yargı yeri önüne getirmeleri durumunda, iptal davası ile " menfaat" ilgilerinin bulunup bulunmadığının belirlenmesinde davacının İdari işlem karşısındaki durumu, statüsü ve sıfatının ortaya konması gerekmektedir." (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 22.02.2023.

²⁰⁷ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 9. fıkrasında; "Bu Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilir." hükmü yer almaktadır.

²⁰⁸ **Sezer/ Bilgin**, s. 425- 426; **Çağlayan**, Ramazan, İdari Yargılama Hukuku, 10. Baskı, Ankara 2018, s. 302- 303; **Akyılmaz/ Sezginer/ Kaya**, s. 303- 304.

²⁰⁹ **Arslan**, Ahmet/ **Sınmaz**, Emin/ **Dündar**, Tuncay, İdari Yargılama Usulü İle İlgili Danıştay İdari Dava Daireleri Genel Kurul Kararları, Ankara 2005, s. 282- 286.

²¹⁰ **Karahanoğulları**, Onur, İdarenin Hukukla Kavranması: Yasallık ve İdari İşlemler, Ankara 2011, s. 272.

²¹¹ Danıştay 14. Daire 15.03.2016 tarihli 2015/ 0568 E. 2016/ 1792 K. sayılı kararıyla; riskli yapı tespit işlemine karşı, menfaati ihlal edilen kimseler tarafından yasal süresi içerisinde açılan davanın incelenmesi gerektiğine karar vermiştir (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 22.02.2023.

²¹² **Kaplan**, s. 100.

²¹³ Danıştay 14.D., 04.02.2016, E. 2015/ 7502 K. 2016/ 650; "...Taşınmazla mülkiyet bağı bulunanların, maliki oldukları taşınmaz üzerinde istedikleri tasarruf hakkına sahip oldukları hususu dikkate alındığında, dava konusu binanın, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca riskli yapı olarak tespit edilmesine karşı sadece taşınmazın malikince bizzat veya kanuni temsilcisi tarafından itiraz edebileceği, davayı açan kiracıların ise böyle bir itiraz yetkisinin bulunmadığı anlaşıldığından, dava konusu binanın riskli yapı olarak tespit edilmesine karşı da dava açma ehliyetlerinin bulunmadığı sonucuna varılmaktadır. Bu durumda, bakılan davanın esasının incelenmesine hukukten olanak bulunmadığı gerekçesiyle davanın ehliyet yönünden reddine karar verilmesi gerekirken, davanın esastan reddi yolunda verilen temyize konu İdare Mahkemesi kararında hukuki isabet bulunmamaktadır..." (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 22.02.2023.

olmadığına hükmetmişse de farklı yönde kararları da mevcuttur²¹⁴. Riskli yapı tespit işleminin hali hazırda riskli yapıyı kullanmakta olan kiracı açısından hak kaybına neden olabileceği de göz önünde bulundurulduğunda madde metninde değişikliğe gidilerek kiracılara da riskli yapı tespit işlemine itiraz etme hakkı verilerek uygulamadaki çelişkili kararların önüne geçilmesi ve hukuki güvenlik ilkesinin sağlanması gerekmektedir.

İlk derece mahkemesi tarafından verilen nihai kararlara karşı kanun yoluna başvurulabilmesi mümkündür. Bu bağlamda riskli yapı tespit işlemlerine karşı açılan davada idare mahkemesi tarafından hükmedilen nihai karara karşı kararın tebliğ tarihinden itibaren otuz günlük yasal süre içerisinde istinaf yoluna başvurulması mümkündür. 6545 sayılı Türk Ceza Kanunu ile Bazı Konularda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’la temyiz kanun yolunda bazı değişiklikler meydana getirilmiştir²¹⁵. İlgili Kanunla getirilen düzenlemeler neticesinde riskli yapı tespit işlemine karşı yapılan inceleme sonucunda istinaf mahkemesince verilen kararın temyiz konusu yapılabilmesi için yüz bin Türk lirasını aşan idari işlemde kaynaklı olması gerekmektedir. Zira 6545 sayılı Kanun’la getirilen düzenleme neticesinde temyiz kanun yoluna konu yapılabilecek davalar sınırlı nitelikte sayılmış olup sayılan davalar içerisinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’dan kaynaklanan işlemler şeklinde bir istisnaya yer verilmemiştir²¹⁶. Başka bir deyişle, riskli yapı tespit işlemiyle ilgili olarak istinaf mahkemesince verilen kararın temyiz kanun yoluna konu yapılabilmesi için dava konusunun 2023 yılı itibarıyla beş yüz seksen bir bin Türk lirasını aşıyor olması şarttır²¹⁷.

§5. RİSKLİ YAPININ TAPU KÜTÜĞÜNÜN BEYANLAR HANESİNE İŞLENMESİ

Riskli olduğu tespit edilen yapılar, riskin tespit tarihinden itibaren on iş günü içinde bakanlık veya idare tarafından yapının bulunduğu yer tapu müdürlüğüne bildirilmekte olup bu bildirimin amacı riskli yapı tespitinin tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenmesidir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 3. maddesinin 2.

²¹⁴ **Aslan**, Zehreddin/ **Berk**, Kahraman, İdare Hukuku ve İdari Yargıya İlişkin Temel Kanunlar, İstanbul 2006, s. 189; **Kaya**, Cemil, Kiracıların Subjektif Dava Ehliyeti Konusunda Danıştay Kararlarının Değerlendirilmesi, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 69, S. 1- 2, 2011, s. 335 vd.

²¹⁵ **Avcı**, Mustafa, 6545 ve 6552 sayılı Kanunlar İle İdari Yargıya İlişkin Kanunlarda Yapılan Değişiklikler Üzerine Bir İnceleme, Legal Hukuk Dergisi, C. 13, S. 152, 2015, s. 93- 94.

²¹⁶ **Kaplan**, s. 101.

²¹⁷ **Bilke**, s. 174.

fıkrası gereği bu şekilde işlenen beyanlar ile ilgili Tapu Müdürlüğü tarafından ayni ve şahsi hak sahipleri bilgilendirilmektedir²¹⁸.

Tapu kütüğünde yer alan beyanlar hanesi, taşınmazlarla ilgili fiili, hukuki durumlara ya da bazı haklara aleniyet sağlama işlevine sahiptir. Beyanlar hanesi, açıklayıcı rol oynamakta olup hak üzerinde herhangi bir değişiklik meydana getirmemektedir²¹⁹. Tapu kütüğünün beyanlar hanesi bazen taşınmaza bağlı bir hakkı bazen de kamu hukukundan doğan kısıtlamaları açıklamaktadır²²⁰.

Öğretideki bazı görüşlere göre; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun gereğince, beyanlar hanesine riskli yapı kaydının işlenmesi hâlinde, riskli yapı tespit kararı açıklanarak yapının riskli olduğuna yönelik bir karine oluşturulur ve bu konuyla ilgili iyiniyet iddiaları engellenebilir²²¹. Dolayısıyla, riskli yapı tespitine ilişkin kaydın tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenmesi ile birlikte, bina üzerinde daha sonradan ayni hak sahibi olan kimselerin bu durumu bilmedikleri iddiasıyla hak iddia etmeleri mümkün olmaz²²².

Tapu kütüğünde beyanlar hanesine işlenen kayıtlar, ayni hakların iyiniyetle kazanılmasına engel teşkil etse de alacak hakları yönünden böyle bir etki yaratmadıklarından alacak hakkının kazanıldığı anda, tapu kaydının incelenmemiş olmasının hak kaybına yol açacak bir davranış olarak kabulü mümkün değildir²²³. Türk Medeni Kanunu'nun "Tapu Sicilinin Açıklığı" başlıklı 1020. maddesine göre tapu sicili herkese açık olduğundan ve ilgisini inanılır kılan herkes, tapu kütüğündeki ilgili sayfayı inceleyebileceğinden kiracının da tapu kütüğünün beyanlar hanesini inceleyerek yapının riskli olup olmadığını öğrenebilmesi mümkün ise de Türk Medeni Kanunu'nun 1020. maddesinin 2. fıkrası da gözetildiğinde kira sözleşmesi tanzim edilirken, kiracıdan tapu kayıtlarını incelemesi beklenemeyeceğinden ya da

²¹⁸ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 3. maddesinin 2. fıkrasında; "*Riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu kütüğüne işlenen belirtmeler hakkında, ilgili tapu müdürlüğünce ayni ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir.*" hükmü yer almaktadır.

²¹⁹ Y.14.HD., 28.04.2011, E. 2011/ 4320 K. 2011/ 5786 "...Türk Medeni Kanununun 1012. ve Tapu Sicil Tüzüğü'nün 60 ila 64. maddelerinde yedi bölüm olarak düzenlenen "beyanlar" gerek tescillerden, gerekse şerhlerden farklıdır. Kütüğün beyanlar hanesine işlenen kayıt, kural olarak ne bir ayni hak ihdas eder ne de şahsi bir hakkı güçlendirmeye yarar. Beyanların fonksiyonu, gayrimenkulle ilgili bazı fiili veya hukuki durumlara ya da zaten mevcut bulunan bazı haklara aleniyet sağlamaktan ibarettir..." (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 22.02.2023.; **Gürsoy/ Eren/ Cansel**, s. 317; **Sirmen**, Ayşe Lale, Eşya Hukuku, 5. Baskı, Ankara 2017, s. 221 vd.

²²⁰ **Oğuzman/ Seliçi/ Oktay Özdemir**, s. 257; **Esener/ Güven**, s. 191 vd.

²²¹ **Kurşat**, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi, s. 27- 29; **İnal**, s. 82.

²²² **Ayan**, Mehmet, Eşya Hukuku- Zilyetlik ve Tapu Sicili, Ankara 2016, s. 422- 425.

²²³ **Karaduman**, s. 77.

kiracıya böyle bir sorumluluk yüklenemeyeceğinden kiracının tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenen riskli yapı kaydını bildiğini kabul etmek hakkaniyete aykırı olur²²⁴. Eğer yapı kira sözleşmesinin tanzim edilmesinden sonra riskli hâle gelmişse, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğuna dayanabilmek mümkünse de eğer kiraya veren tarafından bu durum bilerek saklanmamış ise kiraya verenin herhangi bir kusuru bulunmadığından kendisinden tazminat talebinde bulunulmaması gerekir²²⁵.

Yapının riskli olduğunun tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenmesinden sonra tapu müdürlüğü tarafından bu durum ilgililere bildirilmektedir. Tapu müdürlüğünce yapılan tebligat içeriğinde, onbeş gün içerisinde riskli yapının bulunduğu yer Müdürlüğüne itiraz edilebileceği, itiraz edilmezse idare tarafından belirlenen süre içerisinde riskli yapının yıkılması gerektiği belirtilir²²⁶. Tapu müdürlüğünce ilgililere yapılan tebliğde yıkım için ayrı bir süre verilmez. Zira Uygulama Yönetmeliği'nin 8. maddesinin 1. fıkrası uyarınca; yıkım için tebligat ilgililer tarafından riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazın reddedilmesi hâlinde ya da riskli yapı tespitine karşı itiraz edilmediği için riskli yapı tespitinin idare açısından kesinleşmesi hâlinde yapılmaktadır²²⁷.

§6. RİSKLİ YAPI ÜZERİNDE HAK SAHİBİ OLANLARIN KORUNMASI

I. SINIRLI AYNİ HAK SAHİBİ OLANLARIN KORUNMASI

Sınırlı ayni haklar, mülkiyet hakkının dışında kalan ve mülkiyetteki kadar geniş olmamakla birlikte hak sahibine eşya üzerinde doğrudan doğruya bir egemenlik sağlayan ayni haklardır²²⁸. Türk Medeni Kanunu uyarınca sınırlı ayni haklar; taşınmaz yükü, rehin hakları ve irtifak haklarıdır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca yapılan uygulamalar açısından önem arz eden sınırlı ayni haklar; irtifak haklarından olan kişi

²²⁴ **Kurşat**, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi, s. 17- 62.

²²⁵ **Özay**, Osman Levent/ **Demirbaş**, Feride, 6306 sayılı Kanun Bakımından Kentsel Dönüşüm Süreci ve Tapu Sicil İşlemleri Bakımından Değerlendirilmesi, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 8, S. 2, 2017, s. 244.

²²⁶ **Bilke**, s. 110.

²²⁷ Danıştay 14.D., 16.02.2016, E. 2014/ 10762 K. 2016/ 950;“...Yukarıdaki mevzuat hükümlerinden, riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazın reddedilmesi veya itiraz edilmemesi suretiyle kesinleşmesi durumunda Müdürlükçe, gerekli tebligatların yapılması, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeden, bu sınırlar dışında kalan yerlerde il özel idaresinden, büyükşehirlerde büyükşehir belediyesinden, bakanlığın yetkilendirmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyesinden, riskli yapıların yıkımı için yapı maliklerine 60 günden az olmamak üzere süre verilmesi istenileceği, verilen süre içerisinde riskli yapılar, malikleri tarafından yıktırılmamış ise, yapının idarî makamlarca yıktırılacağı belirtilerek otuz günden az olmak üzere ek süre verilerek tebligatta bulunulacağı anlaşılmaktadır...” (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 23.02.2023.

²²⁸ **Aybay/ Hatemi**, s. 242; **Oğuzman/ Seliçi/ Oktay Özdemir**, s. 767.

lehine kurulan intifa ve oturma hakkı, rehin haklarından olan ipotek ve üst hakkıdır²²⁹. İntifa hakkı, bir şey üzerinde tam yararlanma yetkisini sağlayan bir sınırlı ayni hak iken²³⁰ oturma hakkı ise, bir binanın tamamında veya belirli bir bölümünde oturma yetkisi veren bir sınırlı ayni haktır²³¹. Kişiye ayni nitelikte bir teminat sağlayan ipotek hakkı ise, borçlunun, kişisel olarak sorumlu olduğu belirli bir borcun ifasının teminat altına alınması amacını taşıyan ve alacaklıya, teminatın konusunu oluşturan taşınmazın paraya çevrilmesi yoluyla alacağını elde etme yetkisi sunan bir sınırlı ayni hak olarak tanımlanmaktadır²³².

Türk Medeni Kanunu’nun 796. maddesinde intifa hakkının sona ereceği hâller²³³ düzenlenmiş olup oturma hakkının sona ermesi bakımından da intifa hakkına ilişkin hükümler uygulama alanı bulmaktadır²³⁴. Türk Medeni Kanunu’nun 796/1. maddesinin 1. fıkrasında intifa hakkının sona ereceği haller arasında taşınmazın tamamen yok olması da sayılmıştır. Ayrıca Türk Medeni Kanunu’nun 798. maddesi uyarınca taşınmazın tamamen yok olması hâlinde söz konusu taşınmazın malik tarafından yeniden yapılması zorunluluğu yoktur²³⁵. Ancak eğer, taşınmaz malik tarafından yeniden yaptırılırsa intifa hakkı tekrar doğar. Türk Medeni Kanunu’nun 798. maddesinin 2. fıkrası uyarınca, yok olan taşınmaz için malike, haksız fiil tazminatı, sigorta ya da kamulaştırma vb. nedenlerle ödeme yapılması hâlinde intifa hakkı, bu bedeller üzerinde de devam etmektedir²³⁶. İntifa hakkına ilişkin tüm bu hükümler, Türk Medeni Kanunu’nun 823. maddesinin 3. fıkrası gereği uyarınca, oturma hakkı açısından da uygulama alanı bulur. Taşınmaz rehni açısından da aynı durum söz konusu olup Türk Medeni Kanunu’nun 858. maddesinin 1. fıkrası uyarınca, intifa ve oturma hakkıyla aynı şekilde taşınmaz tamamen yok olursa taşınmaz üzerindeki rehin sona erer.

²²⁹ **Sönmez**, Muhammet, 6306 sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Getirdiği Sorunlar İle Çözüm Önerileri, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2018, s. 63, <https://tez.yok.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 24.02.2023).

²³⁰ **Aybay/ Hatemi**, s. 258; **Oğuzman/ Seliçi/ Oktay Özdemir**, s. 827.

²³¹ **Aybay/ Hatemi**, s. 263; **Oğuzman/ Seliçi/ Oktay Özdemir**, s. 861.

²³² **Oğuzman/ Seliçi/ Oktay Özdemir**, s. 899; **Serozan**, Rona, Taşınmaz Rehni, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. 64, S. 2, 2006, s. 301.

²³³ Türk Medeni Kanunu’nun 796. Maddesinde; “İntifa hakkı, konusunun tamamen yok olması ve taşınmazlarda tescilin terkini; yasal intifa hakkı, sebebinin ortadan kalkması ile sona erer. Sürenin dolması veya hak sahibinin vazgeçmesi ya da ölümü gibi diğer sona erme sebepleri, taşınmazlarda malike terkinin isteme yetkisi verir.” hükmü ile intifa hakkının sona ereceği haller düzenleme altına alınmıştır.

²³⁴ Türk Medeni Kanunu’nun bulunan 823. maddesinin 3. fıkrasında; “Kanunda aksine hüküm bulunmadıkça, intifa hakkına ilişkin hükümler oturma hakkına da uygulanır.” hükmü düzenleme altına alınmıştır.

²³⁵ Türk Medeni Kanunu’nun 798. maddesinde; “Malik, yararlanılamayacak derecede harap olan intifa konusu malı yararlanılacak hâle getirmekle yükümlü değildir; getirirse intifa hakkı yeniden kurulmuş olur. Sigorta ve kamulaştırma gibi durumlarda intifa hakkı, hakkın konusu yerine geçen karşılık üzerinde devam eder.” hükmü ile taşınmazın tamamen yok olması hâlinde söz konusu taşınmazın malik tarafından yeniden yapılması zorunluluğu olmadığı düzenleme altına alınmıştır.

²³⁶ **Karahasan**, s. 132.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinde, ilgili Kanun kapsamında yıkımı yapılan taşınmazların sicilinde yer alan aynı hakların, paylar üzerinde de devam edeceği düzenleme altına alınmıştır. Yani 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında üzerinde intifa veya oturma hakkı yer alan taşınmazın yıkılması hâlinde 6306 sayılı Kanun'un emredici hükmü nedeniyle Türk Medeni Kanunu'nun 796. maddesi ile 858. maddesi uygulama alanı bulmayacak ve yıkımı yapılacak olan riskli yapı üzerinde yer alan intifa ya da oturma hakkı, pay üzerinde devam edecektir²³⁷.

Uygulama Yönetmeliği'nin 15. maddesinin 10. fıkrasında da; riskli yapıların yıkımının gerçekleştirilmesinden sonra yıkılan taşınmazların sicilinde yer alan aynı, şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan ya da yasaklayan her türlü şerhlerin, hisseler üzerinde de devam edeceği, sicilde yer alan bu hakların tapuda, tevhit, ifraz, taksim, terk, tescil, kat irtifakı ile kat mülkiyeti tesisine yönelik işlemlerin yapılmasına engel olmayacağı ve bu işlemlerde muvafakat aranmayacağı, yeni kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi safhasında belirtilen haklar ve şerhlerin, muvafakat aranmaksızın yalnızca söz konusu haklar ve şerhlerden yükümlü olan malike düşecek olan bağımsız bölümler üzerinde devam edeceği düzenlenmiştir.

II. KİRACILARIN KORUNMASI

Riskli yapı tespitinin kesinleşmesinden sonra riskli yapı tespiti kararının kira ilişkisine etkisi uygulamada önemli bir sorundur. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da ve Uygulama Yönetmeliğinde riskli yapı tespit kararının kira ilişkisine ne şekilde etki edeceğine ilişkin bir düzenleme yer almamakta olup kira sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunu'nun 299 vd. maddelerinde düzenleme altına alınmıştır²³⁸.

Türk Borçlar Kanunu'nun 299. maddesinde kira sözleşmesi; kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını ya da kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının

²³⁷ Sönmez, s. 64- 65.

²³⁸ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun özel bir kanundur. Yani eğer 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da öngörülmüş özel bir düzenleme varsa, öncelikle bu kanunda yer alan özel hüküm uygulama alanı bulacaktır. 6306 sayılı Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da özel hüküm bulunmayan hallerde ise genel hükümler uygulama alanı bulacaktır. Türk Borçlar Kanunu da genel bir kanun olup Türk Medeni Kanunu'nun 5. Maddesinde yer alan "Bu Kanun ve Borçlar Kanununun genel nitelikli hükümleri, uygun düştüğü ölçüde tüm özel hukuk ilişkilerine uygulanır." hükmü ile Türk Borçlar Kanunu hükümlerinin niteliğine uygun düştüğü ölçüde özel hukuk ilişkilerine uygulanacağı hüküm altına alınmıştır. Başka bir deyişle riskli yapı tespit kararının kira ilişkisine etkisi bakımından 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile birlikte niteliğine uygun düştüğü ölçüde Türk Borçlar Kanunu da uygulama alanı bulacaktır.

da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşme şeklinde tanımlanmıştır. Kira sözleşmesi hukuki niteliği itibarıyla rızai, ivazlı, sürekli borç doğuran ve tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olup geçerliliği herhangi bir şekil şartına tâbi değildir²³⁹.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da ve Uygulama Yönetmeliğinde riskli yapı tespitinin kesinleşmesi hâlinde riskli yapıdaki kiracının hukuki durumuyla ilgili bir düzenleme yer almamaktadır. Elbette riskli olduğu tespit edilen yapının yıkılması hâlinde kira sözleşmesinin konusu ortadan kalkacağından kira sözleşmesi de sona erecektir²⁴⁰.

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği'nde çerçevesinde bir yapı hakkında riskli yapı tespiti talebinde bulunmaya da riskli yapı raporuna itiraz etmeye de yapı malikleri ve bunların kanuni temsilcileri yetkili kılınmıştır. Uygulama Yönetmeliği'nin 8/2-a bendi uyarınca sadece riskli yapı olduğu tespit edilen yapının tahliye edilmesi hâlinde maliklere, kiracı ve sınırlı ayni hak sahiplerine bildirimde bulunma yükümlülüğü yüklenmiş olup kiracıların riskli yapı tespiti talebinde bulunma ya da riskli yapı kararına karşı itiraz etme hakkı bulunmamaktadır. Riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazın reddedilmesi veya riskli yapı tespitine itiraz edilmemesi suretiyle, riskli yapı tespitinin kesinleşmesi hâlinde yıkım sürecine gelen riskli olduğu tespit edilen yapıyı/kiralanan taşınmazı kiracı, tahliye etmekle yükümlüdür²⁴¹. Görüldüğü üzere 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da kiracılar dönüşüm sürecine dahil edilmemiş ve dönüşüm uygulamaları kapsamında yapı malikleri esas alınmıştır²⁴².

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 3. maddesinin 2. fıkrası uyarınca; riskli yapılar, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık ya da İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilmektedir. Bu açıdan tapu kütüğünün beyanlar hanesine işlenen riskli yapı kaydının kira ilişkisine etkisi de önem arz eden bir noktadır. Öğretide yapının riskli

²³⁹ **Yavuz**, Cevdet, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 15. Baskı, İstanbul 2018, s. 224- 225; **Eren**, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 5. Baskı, Ankara 2017, s. 311- 313; **Aral**, Fahrettin/ **Ayrancı**, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. Baskı, Ankara 2018, s. 257.

²⁴⁰ **Kurşat**, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi, s. 32- 34; **Beyazkılıç**, s. 71; **Kiraz**, s. 40.

²⁴¹ **Beyazkılıç**, s. 71; **Karakocalı**, Ahmet/ **Tokbaş**, Hakan/ **Sencer**, Sıla/ **Kurşun**, Ali Suphi, Sorularla Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul 2017, s. 60.

²⁴² **Diğer**, Fidan, Kentsel Dönüşüm Kavramı ve 6306 sayılı Kanunun Uygulamasından Doğan Hukuki Sorunların Özel Hukuk Açısından Değerlendirilmesi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2019, s. 161- 162, <https://tez.yok.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 27.02.2023).

olarak tespit edilmesi halinde kiralanan taşınmazdaki ayıp niteliğinde olduğundan kiracının, ayıptan kaynaklanan sorumluluk hükümlerine dayanabileceği savunulmaktadır²⁴³.

Türk Borçlar Kanunu'nun 301. maddesinin 1. fıkrası uyarınca; kiraya verenin en temel borcu kiralanan taşınmazı, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etme ve sözleşme süresince de kullanıma elverişli şekilde bulundurma yükümlülüğüdür²⁴⁴. Türk Borçlar Kanunu'nda düzenleme altına alınan bu hüküm, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğun sonucudur²⁴⁵. Kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğundan bahsedebilmek için ayıbın ortaya çıkmasında kiracının kusurunun bulunmaması, sorumsuzluk anlaşmasının yapılmamış olması gibi hususların göz önünde bulundurulması gerekmektedir²⁴⁶.

Burada göz önünde bulundurulması gereken en önemli husus ise kira ilişkisinin kurulduğu sırada kiracı tarafından kiralananın riskli yapı niteliğinin bilinip bilinmediği hususudur. Esasen, kira sözleşmesinin kurulduğu esnada, kiracı kiralananın ayıplı olduğunu biliyor ya da bilmesi gerekiyorsa kural olarak kiraya verenin sorumluluğu bulunmamaktadır²⁴⁷. Ancak kiracı ya da ailesi için ciddi tehlike oluşturabilecek nitelikte hasarlı veya her an yıkılma tehlikesi taşıyan bir ayıp hâlinde kiracı tarafından kira sözleşmesinin kurulduğu esnada, kiralanan taşınmazın riskli yapı olduğunu biliniyor ya da bilinmesi gerekiyor olsa da kiracı, kiraya verenden ayıplı ifadan dolayı talepte bulunabilir²⁴⁸. Zira bu halde kiraya verenin kiralananı teslimi sırasında mevcut olan ve kiralananın beklenen kullanım amacının yerine getirilmesine engel olan bir başlangıçtaki ayıp hali mevcuttur²⁴⁹. Başlangıçtaki ayıp hâlinde kiraya veren sözleşmeden doğan borcunu gereği gibi

²⁴³ **Kurşat**, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi, s. 29.

²⁴⁴ Y.3.HD., 15.01.2019, E. 2017/ 4354 K. 2019/ 82 "...6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun 301.maddesi hükmü gereği kiraya veren kiralananı kararlaştırılan tarihte sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Kira, sürekli bir akit olduğundan hem sözleşmenin kurulmasından önce var olan, hem de akdin devamı süresince kiracının bir kusuru olmaksızın ortaya çıkan ayıplar kiralayanın tekeffülü altındadır. Diğer bir anlatımla kiraya veren sözleşme süresince kiralananın kullanmaya elverişli halde bulunması için gerekli önlemleri almak durumundadır..." (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 27.02.2023.

²⁴⁵ **Eren**, s. 328.

²⁴⁶ **Eren**, s. 329- 342; **Yavuz**, s. 238- 255.

²⁴⁷ **Aral/ Ayrancı**, s. 123- 125.

²⁴⁸ **Kurşat**, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi, s. 29- 30.

²⁴⁹ **Yener**, Mehmet Deniz, Kira Sözleşmesi ve Özellikle 6098 Sayılı Kanun ile Getirilen Yenilikler, İstanbul 2018, s. 13; **Meydaneri**, Hatice Kübra, Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Veren Kiralananın Ayıplarından Sorumluluğu, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2019, s. 29, <https://tez.yok.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 27.02.2023).

ifa etmemiş olacağından kiracı, kiraya verenden ayıplı ifa hükümlerine dayalı olarak talepte bulunabilir²⁵⁰.

Önem arz eden diğer bir husus ise, kiraya veren ve kiracı arasında yapılan sorumsuzluk anlaşmasının kiraya verilen yapının riskli yapı olması hâlinde uygulama alanı bulup bulamayacağıdır. Türk Borçlar Kanunu'nun 301. maddesi uyarınca kiraya verenin kiralananı kullanıma elverişli teslim etme ve sözleşme süresince de kullanıma elverişli şekilde tutma yükümlülüğü konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilememekte olup konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından bu hüküm emredici niteliktedir²⁵¹. Bu hükümde göz önünde bulundurulduğunda; kiralananın riskli yapı niteliğinde olmasından dolayı kiraya veren ve kiracı arasında bir sorumsuzluk anlaşması yapılsa dahi anlaşma geçersiz nitelikte olacak ve kiracı kiraya verenden ayıplı ifadan dolayı talepte bulunabilecektir. Ayrıca belirtmek gerekir ki; kiraya verenin ayıp dolayısıyla sorumluluğunun doğması için kusur şartı aranmadığından, kiraya verenden kaynaklanmayan bir sebeple kiralanan ayıplı hâle gelse de kiraya verenin sorumluluğu devam etmektedir²⁵².

Riskli olduğu tespit edilen yapılarda yaşamakta olan kiracıların 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında tahliye edilmeleri esnasında kiracıların haklarının neler olacağı, tahliye prosedürü gibi önemli konularda ne 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunda ne de Uygulama Yönetmeliğinde açık bir düzenleme yer almamaktadır. Öğretideki bir görüş tarafından; ayıptan doğan hakların kiracı lehine tanınması nedeniyle kiracının tahliyesi ayıp kapsamında gerçekleştirilemeyeceğinden Türk Borçlar Kanunu'nun 350 ve 355/2- 3. maddeleri uyarınca yeniden inşa ve imar sebebine dayalı olarak kiracının tahliye edilebileceği savunulmaktadır²⁵³. Bu görüşe göre kiracının, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında tahliye edilmeleri hâlinde kiracı, kiralanan taşınmazı yeni durumu ve yeni kira bedeli üzerinden kiralama açısından öncelik hakkına sahiptir²⁵⁴. Öğretideki bazı yazarlar ise aksi görüşte olup; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında tahliye edilen kiracıların yeni taşınmaza kiracı olarak girebilmeleri için kira sözleşmelerinin tapuya şerh edilmesinin şart

²⁵⁰ **Özdemir**, Hayrunnisa/ **Küçükçapraz**, Serhat, Kiraya Veren Ayıptan Doğan Sorumluluğu, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, S. 47, 2021, s. 89.

²⁵¹ **Yavuz**, s. 243; **Aral/ Ayrancı**, s. 275.

²⁵² **Kurşat**, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi, s. 30- 31.

²⁵³ **Kurşat**, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi, s. 35- 38; **Karakocalı/ Tokbaş/ Sencer/ Kurşun**, s. 63- 64.

²⁵⁴ **Karakocalı/ Tokbaş/ Sencer/ Kurşun**, s. 63- 64; **Kurşat**, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi, s. 38.

olduğunu savunmaktadırlar²⁵⁵. Türk Borçlar Kanunu'nun 312. maddesinde taşınmaz kiralarda, sözleşmeyle kiracının kiracılık hakkının tapu siciline şerhinin kararlaştırılabileceği düzenleme altına alınmış olup bu hüküm gereği kiracılık hakkının tapu siciline şerhi zorunlu değildir. Bu nedenle 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun gereği tahliye edilen kiracıların kiralanan taşınmazın yeni durumu ve yeni kira bedeli üzerinden kiralama açısından öncelik hakkına sahip olabilmeleri için kira sözleşmesinin tapuya şerh edilmesi şartının aranması isabetli olmayıp bu şartın aranıyor olması zaten tahliye nedeniyle mağduriyet yaşayan kiracılar açısından ağır hak kayıplarına neden olacaktır.

Kiracının, kiralananın riskli yapı niteliğinde olması nedeniyle kiralananı tahliye etmesi hâlinde tazminat talebinde bulunup bulunamayacağı hususunda da gerek 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun gerekse de Uygulama Yönetmeliğinde açık bir düzenleme yer almamaktadır. Yargıtay'ın bazı kararlarında, kiralanan taşınmazın riskli yapı niteliğinde olması hâlinde kiralayanın herhangi bir kusuru bulunmuyorsa kiracının sadece güvence bedelinin iadesi talebinde bulunabileceğini ancak kiracı tarafından tahliye sebebine dayalı olarak tazminat talebinde bulunulamayacağı hüküm altına alınmıştır²⁵⁶.

²⁵⁵ **Kiraz**, s. 40- 41; **Özmen**, Etem Saba/ **Şengül**, Mehmet, Kentsel Dönüşümde Kat Mülkiyeti Uygulamaları İle Sınırlı Ayni Haklar ve Şerhler, İstanbul 2018, s. 313- 314.

²⁵⁶ Y.6.HD., 22.10.2015, E. 2014/ 12535 K. 2015/ 8879 “... 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 136. Maddesi gereğince; Borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkânsızlaşırsa, borç sona erer. Taraflar arasındaki kira sözleşmesinin 4. Maddesinde, kiraya verenin yazılı onayı olmadıkça hiçbir tadilat ve ilave yapılamayacağı, kiracının, kiralayanın onayı ile yapacağı sabit ve taşınabilir değişiklikler eklentiler ve sair dekorasyon için kiralayandan hiçbir masraf ve bedel talep edemeyeceği, kiraya verene haber verilmeden yapılmış olan dekorasyon ve eklentilerin de bu hüküm kapsamında olduğu kararlaştırılmıştır. Taraflar arasındaki kira sözleşmesinin tanzim ve başlangıç tarihi 01.11.2012 tarihi olup davacı kiracı tarafından binanın çürük olduğu ve yıkımı ile ilgili karar alındığı ve bu bakımdan ayıplı olduğu ileri sürülerek sözleşmenin feshi ve yapılan faydalı masrafların davalılardan tahsili istenmiştir. Dava dilekçesinde kiralananın bulunduğu yapı ile ilgili açıklamalar yapılmış olup bizatihi kiralanan işyerinin ayıplı olduğuna dair bir iddia bulunmamaktadır. Kiralananın bulunduğu bina hakkındaki “sertleşmiş beton basınç mukavemeti tayini” deney raporu 22.12.2012 tarihi olup, raporda numune alınış tarihinin 21.12.2012 tarihi olduğu belirtilmektedir. Belediye yapı kontrol müdürlüğünün 11.03.2013 ve 01.04.2013 tarihli yazıları ile taşınmazın mevcut haliyle tehlikeli olduğunun karot sonuçları performans analizleri ile tespit edildiği, 05.03.2013 tarih ve 2536 sayılı yıkım ruhsatı verildiği, yapının riskli yapı olması nedeni ile derhal boşaltılması gerektiği aksi halde 10.04.2013 tarihinde boşaltılacağı bildirilmiştir. Bu durumda kira sözleşmesine konu işyerinin de içerisinde bulunduğu binanın yapı olarak tehlike arzettiği ve yıkılması gerektiği, kira sözleşmesinin imzalanmasından sonraki bir tarihte kira akdi devam ederken anlaşılmış olup, kiralayanın bu durumun ortaya çıkmasında herhangi bir kusuru bulunmamaktadır. Sözleşme yapıldıktan sonra ortaya çıkan imkânsızlıkta borçlunun kusuru bulunmazsa, borçlu borcundan kurtulur. Sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan imkânsızlık, borçlunun kusuruna dayanıyorsa, borçlu bu kusurundan dolayı sorumlu olacaktır. Eldeki davada Türk Borçlar kanununun 301.maddesinde düzenlenen, kiralayanın kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda bulundurma yükümlülüğü, kiralayanın sorumlu tutulamayacağı sebeplerden dolayı sözleşmeden sonra imkansız hale gelmiş olup bu durumda sözleşmenin 4.maddesi ve

§7. 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUNDA ÖNGÖRÜLEN YÖNTEMLER

I. RİSKLİ OLDUĞU TESPİT EDİLEN YAPININ YIKIMI

A. KARAR ALMA SÜRECİ

Afet riski altındaki alanlarda kentsel dönüşüm uygulama süreci iki şekilde gerçekleştirilmektedir. İlk yöntemde yapı malikleri tarafından kentsel dönüşüm uygulaması yapılırken ikinci yöntemde; ilgili kurum ile uzlaşma sonucunda veya idarece resen kentsel dönüşüm uygulaması yapılmaktadır²⁵⁷. Gerekli prosedür izlendikten sonra riskli olduğu Bakanlar Kurulu'na tespit edilen alanlarda yer alan yapılar açısından esas olan maliklerle anlaşma yoluna gidilmesidir²⁵⁸.

Bu bağlamda riskli olduğu tespit edilen yapının malikleri ya da kanuni temsilcileri tarafından bina ortak protokolü hazırlanmaktadır²⁵⁹. Bina ortak protokolü; riskli yapının nasıl yıkılacağı, yeni yapının hangi biçimde olacağı, yeni yapının inşaat süreci bittiğinde satış ve tahsis biçiminin nasıl olacağına ilişkin bilgileri içermekte olan bir belgedir²⁶⁰. Yani bina ortak protokolü, riskli yapının malikleri ya da kanuni temsilcilerince en az altmış gün içerisinde binanın nasıl yapılacağına, binayı müteahhide yaptıracaklarına, paylaşımın ne şekilde yapılacağı vb. konularla ilgili en az 2/3 çoğunlukla alınacak kararı ifade etmektedir²⁶¹.

Hukukumuzda esas olan sözleşme özgürlüğü olsa da afet riski altında olan alanlarda yapılacak olan kentsel dönüşüm uygulamalarında ise malikler arasında anlaşma sağlanamasa

kiralayanın kusursuz olması da dikkate alınarak davacı kiracının yukarıda açıklanan depozito alacağı dışındaki diğer taleplerinin reddi gerekirken mahkemece davanın kısmen kabulüne dair yazılı şekilde hüküm kurulmuş olması doğru değildir..." (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 27.02.2023.

²⁵⁷ Kanun'da belediyeler "idare" tanımı altında yer almakta olup, gerek riskli alan gerek riskli yapı tespitlerinin yapılmasında ve gerekse Kanun uyarınca yapılacak diğer uygulamalarda Bakanlık ile birlikte İdare de yetkilidir. Ancak, Kanun'un etkin bir şekilde uygulanması bakımından, bazı iş ve işlemlerde yetki öncelikli olarak Bakanlığa verilmiş ve Bakanlıkça belediyelere yetki devri yapılabileceği öngörülmüştür. Yani, 6306 sayılı Kanun kapsamında kentsel dönüşüm yapmak isteyen belediyelerin önünde yetki bakımından herhangi bir engel bulunmamaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarını gerçekleştirmeye yetecek ekip, ekipman ve mali gücü bulunmayan belediyelerin yetki alanında Bakanlık dönüşüm uygulamaları yürütebilecektir. Bkz., <https://yalova.csb.gov.tr/kentsel-donusum-sureci-hakkinda-sikca-sorulan-sorular-i-3452> (Erişim Tarihi: 08.03.2023).

²⁵⁸ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 5. maddesinin 1. fıkrasında; "*Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisine ya da kira yardımı yapılabilir.*" hükmü yer almaktadır.

²⁵⁹ **Öngören**, Gürsel, Eskiye- Ekonomik Ömrünü Doldurmuş Apartman ve Sitelerde Yeniden İnşaat (Yenileme) Süreci ve İlgili Yasal Düzenlemeler, Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S. 7, 2013, s. 36 (Yenileme Süreci).

²⁶⁰ **Öngören**, Yenileme Süreci, s. 36.

²⁶¹ **Kaplan**, s. 157.

dahi yapı idare tarafından re'sen yıkılabileceğinden tam bir sözleşme özgürlüğünden bahsedebilmek mümkün değildir²⁶².

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca riskli yapı tespit kararının kesinleşmesinden sonra müdürlük tarafından riskli olduğu tespit edilen yapının yıktırılması için idareden istemde bulunulur. İdare tarafından yapı maliklerine en az altmış günlük süre verilerek yapının yıktırılması ve riskli olduğu tespit edilen yapıda kiracı ya da sınırlı ayni hak sahibi olanların yapıyı tahliye etmesinin bildirilmesi istenir. İdare tarafından yapı maliklerine verilen süre içerisinde malikler tarafından anlaşma sağlanarak bina ortak protokolü hazırlanmaz ise yıkım, kamu gücü kullanımı ile zorla yapılır²⁶³.

Riskli olduğu tespit edilen yapının yıktırılması aşamasında esas olan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da esas olan gönüllülük esası olduğundan malikler arasında anlaşma sağlanması suretiyle tahliye edilen yapıların maliklerine, kiracılarına, sınırlı ayni hak sahiplerine ya da ilgili yapıda işyeri olanlara geçici konut yahut işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılmaktadır²⁶⁴. Uygulama Yönetmeliği'nde yer verilen bu düzenleme ile riskli olduğu tespit edilen yapıların malikleri arasında anlaşmanın sağlanması amaçlanmaktadır²⁶⁵. Başka bir deyişle, malikler arasında anlaşma sağlanmadan riskli olduğu tespit edilen yapı tahliye edilirse kiracılar, sınırlı ayni hak sahipleri yahut yapıyı işyeri olarak kullanan kimseler kira yardımı alamayacaktır²⁶⁶.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 1. fıkrası ve Uygulama Yönetmeliği'nin 15. maddesinin 2. fıkrası uyarınca yeniden bina yaptırılması, payların satışı vb. konularda malikler tarafından oybirliği ile karar alınmamış ise riskli olduğu tespit edilen yapının değeri Sermaye Piyasası Kurulu'na kayıtlı olan lisanslı değerlendirme kuruluşlarınca tespit edilir²⁶⁷. Maliklerce oybirliği ile anlaşma sağlanması esastır ancak anlaşma sağlanamaması hâlinde paydaşların hisseleri oranında en az üçte iki çoğunlukla da karar alınabilir. Karar tutanağa bağlandıktan sonra karara katılan

²⁶² **Kurşat**, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi, s. 46.

²⁶³ **Kaplan**, s. 154.

²⁶⁴ Uygulama Yönetmeliği'nin 16. maddesinin 1. fıkrasında; *"Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapıların maliklerine tahliye veya yıkım tarihinden itibaren Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir. Yardım süresi riskli alan dışındaki riskli yapılarda 18 aydır. Riskli ve rezerv yapı alanlarında kira yardımı süresi 48 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenir. Aylık kira bedeli Bakanlıkça belirlenir. İnşaat hâlinde olup içinde ikamet edilen yapılarda kira yardımı veya faiz desteğinden, sadece inşaat hâlindeki yapıda ikamet edilen bağımsız bölümlerin malik, kiracı ve sınırlı ayni sahipleri faydalanır. Anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine mümkün olması hâlinde, kira yardımı yerine tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine kadar geçici konut veya işyeri tahsisi yapılabilir."* hükmü yer almaktadır.

²⁶⁵ **Üstün**, s. 144.

²⁶⁶ **Şahin**, s. 70.

²⁶⁷ **Kurşat**, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi, s. 21; **Kaplan**, s. 157.

maliklerce imzalanır. İmzalanan bina ortak protokolü karara katılmayan malikler açısından da hüküm ve sonuç doğurur. Değerleme işlemi tamamlandıktan sonra yapılan ikinci toplantıda ise oybirliği suretiyle anlaşmaya varılması şarttır. Ancak kentsel dönüşüm uygulamalarının devamı açısından nitelikli çoğunluk yeterli olduğundan çoğunluk kararına katılmayan 1/3 çoğunluk açısından arsa payının satışı işleminin gerçekleştirilmesi zorunluluk haline gelmektedir²⁶⁸.

Uygulama Yönetmeliği'nin 15. maddesinin 10. fıkrasının b bendinde riskli alanlarda gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm uygulamaları için maliklerin 2/3 çoğunluğunun kararının yeterli olduğu belirtilmiş olup çoğunluğun sağlanamadığı hallerde ne şekilde hareket edileceği 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da düzenlenmiştir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 15/A maddesi uyarınca; kentsel dönüşüm uygulamaları gerçekleştirilirken çoğunluk kararına katılmayan maliklerin payları çoğunluk kararına katılan diğer maliklere açık arttırma yoluyla satılabilmektedir. Ayrıca 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 5. fıkrası uyarınca afet riski altında olan alanlarda bakanlık kendisine verilen yetkileri re'sen kullanabilmektedir²⁶⁹. Bu nedenle 2/3 çoğunluk sağlanamadığı hallerde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından kentsel dönüşüm uygulamaları gerçekleştirilebilmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında aranan 2/3 çoğunluk arsa payı çoğunluğu olup paydaş çoğunluğu önem arz etmemektedir²⁷⁰. Önemle belirtmek gerekir ki; arsa payının satışı için aranan 2/3 çoğunluk açısından sadece paydaş

²⁶⁸ Afet riski altındaki alanlarda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarında oybirliği ile anlaşma sağlanamazsa yıktırılarak arsa haline gelen taşınmazda üçte iki çoğunluğa katılmayan hak sahipleri yönünden Türk Borçlar Kanunu'nun 28.maddesinde yer alan aşırı yararlanmaya ilişkin sonuçların doğurduğunu söyleyebilmek mümkündür; **Özsunay**, s. 47.

²⁶⁹ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 5. fıkrasında; "*Bakanlık; a) Riskli yapılara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya, b) Bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya, c) Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye, ç) Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye, d) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye, 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medenî Kanunu uyarınca sınırlı aynı hak tesis etmeye, yetkilidir. (ç) bendinde belirtilen uygulamalar, 4/1/2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanununa tâbi idareler ile iş birliği içinde veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri ile özel hukuka tâbi anlaşmalar çerçevesinde de yapılabilir.*" hükmü ile bakanlığa ait olan yetkiler düzenleme altına alınmıştır.

²⁷⁰ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 5. fıkrasında; "*Bu çerçevede, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.*" hükmü yer almaktadır.

çoğunluğunun yeterli görülmesi karara katılmayan malikler açısından hak kaybına neden olabilir. Zira bu halde satışa konu yapı üzerinde payı çok olan bir kişi tek başına tüm malikler adına karar alabilmekte ve diğer tüm paydaşların mülkiyet hakkı ihlal edilebilmektedir. Anlaşmaya katılmayan maliklere ait bağımsız bölümlerin arsa payları; Bakanlık tarafından tespiti yapılan arsa payı değerinden anlaşmaya katılan diğer paydaşlara açık arttırma yoluyla satılır. Açık arttırma yoluyla satışın gerçekleştirilememesi durumunda ise anlaşmaya katılmayan maliklere ait olan bağımsız bölümlerin arsa payları rayiç değer üzerinden Hazine tarafından edinilir²⁷¹.

B. GÜÇLENDİRMEYE DAİR DÜZENLEMENİN İNCELENMESİ

Riskli olduğu tespit eden yapıların yaşanılabilir hâle getirilmesi için 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da öngörülen temel yöntem yıkım olsa da bu alanlarda can ve mal güvenliğinin sağlanabilmesi için tek çözüm yolu yıkım değildir²⁷². 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yıkım işlemi kurarken güçlendirme işlemi ise istisnadır²⁷³. Riskli olduğu tespit edilen yapının yıkımının gerçekleştirilmesinin istisnalarına 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 8. fıkrasında ve Uygulama Yönetmeliği'nin 8. maddesinin 5. fıkrasında yer verilmiştir²⁷⁴.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. Maddesinde yer alan düzenlemeden; bu Kanunda aranan şartlar kapsamında teknik açıdan güçlendirilebileceğine kanaat getirilen riskli yapılar ibaresinden riskli yapının yıktırılması yerine malikler tarafından güçlendirilebileceği anlaşıyorsa da güçlendirmenin nasıl ve ne şekilde yapılacağına ilişkin detaylı bir düzenleme hüküm altına alınmamıştır²⁷⁵. Her ne kadar 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da riskli yapının güçlendirilmesi faaliyetleriyle ilgili detaylı bir düzenlemeye yer verilmemişse de Uygulama Yönetmeliği'nin 8. maddesinin 5. fıkrasında malikler tarafından riskli olduğu tespit edilen

²⁷¹ **Kurşat**, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi, s. 50.

²⁷² **Şahin**, s. 56.

²⁷³ **Gürsel**, s. 167; **Şahin**, s. 56.

²⁷⁴ Uygulama Yönetmeliği'nin 8. maddesinin 5. fıkrasında yer alan ; *"Riskli yapının yıktırılması yerine güçlendirilmesinin istenilmesi durumunda riskli yapının yıktırılması için ikinci fıkra uyarınca maliklere verilen süreler içerisinde; maliklerce, güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunun tespit ettirilmesi, Kat Mülkiyeti Kanununun 19 uncu maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen şekilde güçlendirme kararı alınması, güçlendirme projesinin hazırlanması ve imar mevzuatı çerçevesinde ruhsat alınması gerekir. Güçlendirme işi, yapılacak güçlendirmenin mahiyetine göre ruhsatı veren idare tarafından belirlenecek süre içerisinde tamamlandıktan sonra tapu kaydındaki riskli yapı belirtmesinin kaldırılması için Müdürlüğe başvurulur."* hükmü ile aranan koşulların sağlanması hâlinde yıkım yerine riskli yapının güçlendirilmesi mümkün kılınmıştır.

²⁷⁵ **Karaduman**, s. 87.

yapının güçlendirilmesi yolunun da tercih edilebileceği açıkça hüküm altına alınmıştır. Uygulama Yönetmeliği'nin 8. maddesinin 5. fıkrası kapsamında riskli yapının güçlendirilmesi yoluna gidilebilmesi için; malikler tarafından güçlendirmenin mümkün olduğunun tespit ettirilmesi ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19. maddesinin 2. fıkrasında öngörülen güçlendirme kararının alınabilmesi için projenin hazırlanması ile imar mevzuatına uygun şekilde ruhsatın alınması gerekmektedir.

Görüldüğü üzere; Uygulama Yönetmeliği'nin 8. maddesinin 5. fıkrası ile Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19. maddesinin 2. fıkrasına atıf yapılmıştır. Dolayısıyla öğretide yer alan çoğunluk görüşe göre, Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19. maddesinin 2. fıkrası uyarınca öngörülen güçlendirme kararının alınabilmesi için kat maliklerinin 4/5 çoğunluğu ile karar alınması şarttır²⁷⁶. Bu şartın sağlanamaması hâlinde ise kat maliklerinden biri tarafından mahkemeye başvurularak taşınmazın güçlendirilmesine yönelik karar alınabilir²⁷⁷.

4/5 çoğunluk sağlanarak güçlendirme işlemine yönelik karar alan malikler tarafından öncelikle mahkeme aracılığıyla güçlendirme yapılmasına dair bir tespit yaptırılması gerekmektedir²⁷⁸. Mahkemece güçlendirme yapılmasına dair tespit yapıldıktan sonra idare tarafından maliklere altmış günden az olmamak üzere verilen süre içerisinde malikler tarafından güçlendirme ruhsatı alınması gerekmektedir²⁷⁹. Güçlendirme ruhsatı ancak riskli yapının tespitinde yetkilendirilmiş olan kurum veya kuruluşlar tarafından yapılan inceleme sonucunda alınabilmektedir²⁸⁰. Malikler bu süre içerisinde güçlendirmenin mümkün olduğunu tespit ettirirlerse güçlendirme yapılır ve güçlendirme işlemleri tamamlandıktan sonra Çevre ve

²⁷⁶ **Kisbet**, s. 71.

²⁷⁷ **Günay**, Meryem, Riskli Yapılarda Ortak Karar Protokolüne Karşı Açılan Davalar ve Hakimın Müdahalesi, Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Kentsel Dönüşüm Özel Sayısı, S. 14, 2016, s. 107; Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19. maddesinin 2. fıkrasında; “Mahkemece söz konusu taşınmazın güçlendirilmesi zorunlu olduğuna ilişkin karar verilmesi durumunda bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz” hükmü yer almaktadır.

²⁷⁸ **Çakır**, Halil Burak, Kentsel Dönüşüm Kapsamında Riskli Yapıların Yıkılması ve Yeniden Değerlendirilmesi Sürecinde Meydana Gelen Uyuşmazlıklar, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2018, s. 67, <https://tez.yok.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 08.03.2023).

²⁷⁹ Danıştay 6. D., 12.06.2019, E. 2019/2512, K. 2019/5499; “...Riskli olduğu tespit edilen yapının olası bir afette veya tehlikeli durumu nedeni ile kendiliğinden yıkılması sonucunda can ve mal kaybına sebep olacağı dikkate alındığında, 6306 sayılı Kanunun amacına uygun olarak riskli yapının iyileştirilmesi, tasfiyesi ve yenilenmesine ilişkin iş ve işlemlerin sürüncemede kalmadan ivedi bir şekilde gerçekleştirilmesinin gerektiği açıktır. Bu doğrultuda, riskli olduğu kesin olan yapının gecikmeye yol açmadan iyileştirilmesinin veya yenilenmesinin yapılarak maliklerinin can ve mal güvenliğinin, dolayısıyla kamu yararının korunmaya çalışıldığı göz önüne alındığında, güçlendirmeye ilişkin iş ve işlemlerin gerçekleştirilmesi için makul bir sürenin belirlenmesi zorunludur...” (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 08.03.2023.

²⁸⁰ **Arslan**, Nurcan, Kentsel Dönüşüm Sürecinde Riskli Yapı Üzerine Alınacak Kararlar ve Akdedilebilecek Sözleşmeler, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, C. 12, S. 47, 2021, s. 357.

Şehircilik İl Müdürlüğüne müracaat edilerek tapu kütüğünde yer alan riskli yapı şerhinin kaldırılır²⁸¹.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilebilmesi için 2/3 çoğunluk yeterli görülmüşken güçlendirme işlemi için kanunkoyucu tarafından ayrıca 4/5 çoğunlukla karar alınması şartı aranmıştır. Bu nedenle 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesi ile Uygulama Yönetmeliği'nin 8. maddesinin 5. fıkrasının açık bir çelişki içerisinde olduğu söylenebilir. Zira Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19. maddesine kapsamında mahkemece tespit yapılması durumunda artık malikler tarafından herhangi bir karar almasına gerek kalmayacağı gibi malikler arasında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6.maddesi kapsamında da bir karar alınması mümkün olmayacaktır²⁸². Öğretide savunulan görüşe göre; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesine göre; riskli yapı için yapılacak uygulamalar kapsamında, yeniden bina yaptırılması, payların satışının yapılması, kat karşılığı ya da hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilme yapılması için üçte iki çoğunlukla karar alınması yeterli görüldüğünden bu oran güçlendirme işlemi için yeterli görülmeli ve Uygulama Yönetmeliği'nin 8. maddesinin 5. fıkrası dikkate alınmamalıdır²⁸³. Riskli yapı için yapılacak uygulamalar kapsamında yeniden bina yaptırılması hâlinde dahi 2/3 çoğunluk aranırken güçlendirme işleminde 4/5 çoğunluk aranması dengeli olmayıp güçlendirme işlemi içinde 2/3 çoğunluk yeterli görülmeli ve riskli yapı için yapılacak uygulamalar kapsamında tüm işlemler açısından aranan çoğunluk açısından bütünlük sağlanmalıdır.

II. NİTELİKLİ SAYISAL ÇOĞUNLUĞUN SAĞLANAMAMASI HALİNDE YIKIM

Riskli yapı tespiti kararının kesinleşmesinden sonra Müdürlük tarafından idareden gereken tebligatların yapılması ve riskli olduğu tespit edilen yapının yıktırılması istenir. Riskli

²⁸¹ Uygulama Yönetmeliği'nin 8. maddesinin 5. fıkrasında; "Riskli yapının yıktırılması yerine güçlendirilmesinin istenilmesi durumunda riskli yapının yıktırılması için ikinci fıkra uyarınca maliklere verilen süreler içerisinde; maliklerce, güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunun tespit ettirilmesi, Kat Mülkiyeti Kanununun 19 uncu maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen şekilde güçlendirme kararı alınması, güçlendirme projesinin hazırlanması ve imar mevzuatı çerçevesinde ruhsat alınması gerekir. Güçlendirme işi, yapılacak güçlendirmenin mahiyetine göre ruhsatı veren idare tarafından belirlenecek süre içerisinde tamamlandıktan sonra tapu kaydındaki riskli yapı belirtmesinin kaldırılması için Müdürlüğe başvurulur." hükmü yer almaktadır.

²⁸² İnal, s. 115.

²⁸³ İnal, s. 115; Kisbet, s. 72- 73.

olduğu tespit edilen yapının değerinin Sermaye Piyasası Kurulu'na kayıtlı şekilde faaliyet göstermekte olan lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilmesi üzerine maliklerden herhangi birinin talebi²⁸⁴ ile malikler tarafından bir araya gelinerek yıkım ve yeniden yapım aşamalarıyla ilgili oybirliği ile anlaşma sağlanmaya çalışılır. Bu toplantıda tüm maliklerin oybirliği ile anlaşma sağlanmaya çalışılsa da oybirliği ile anlaşma sağlanamaması hâlinde sahip olunan hisseler oranında paydaşların en az üçte ikisinin çoğunluğu ile riskli yapı için yapılacak uygulamalar ile ilgili karar alınabilir²⁸⁵. Alınan karar tutanağa bağlandıktan sonra tüm maliklerce imzalanır. Tutanağın maliklerce imzalanmaması hâlinde ne olacağına dair herhangi bir düzenleme yer almamakla birlikte imzadan imtina edildiğinin tutanağa yazılması gerekmekte olup tutanağın imzalanmaması usulüne uygun şekilde gerçekleştirilen toplantıda alınan kararın geçerliliğini etkilememektedir. Alınan karar, karara katılmayanlara ya da toplantıya iştirak etmeyenlere bir teklifle birlikte noter vasıtasıyla tebliğ edilir²⁸⁶. Sahip oldukları hisseleri oranında en az üçte iki nitelikli çoğunlukla karar alınması durumunda azınlıkta kalan hisse sahipleri açısından zorunlu satışa ilişkin prosedür izlenir²⁸⁷.

A. TASARRUFLARIN KISITLANMASI

Kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında kişilerin maliki olduğu taşınmazlarla ilgili tasarruflarının geçici olarak sınırlandırılabilmesi mümkündür. Gerek 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da gerek de 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'da kişilerin sahip oldukları taşınmazlar üzerindeki tasarruf yetkilerinin geçici olarak sınırlandırılabilmesi öngörülmüştür²⁸⁸. Söz konusu düzenlemeler ile kişilerin

²⁸⁴ Uygulama Yönetmeliği'nin daha önceki hâlinde "noter vasıtası ile yapılacak tebligat ile" ibaresi yer almaktaydı. İlgili ibare Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 9. maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır. (<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2014/07/20140725-7.htm>) Erişim Tarihi: 09.03.2023

²⁸⁵ Riskli olduğu tespit edilen yapı ile ilgili yapılacak uygulamalar açısından nitelikli çoğunluğun yeterli görülmesinin amacı sürecin daha hızlı işleyişini sağlamaktır; **Çetiner**, Bilgehan, Kentsel Dönüşüme İlişkin Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 04.11.2015 Tarihli Kararına İlişkin İnceleme ve Değerlendirmeler, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. 74, S. 1, 2016, s. 239.

²⁸⁶ Uygulama Yönetmeliği'nin 15. maddesinin 2. fıkrasında 21.06.2019 tarihinde yapılan değişiklikle bu kararın toplantıya iştirak etmeyenlere ve karara katılmayanlara sadece noter aracılığıyla değil 7201 sayılı Tebligat Kanunu'na göre de tebliğ edileceği hükmüne eklenmiştir.

²⁸⁷ **Kaplan**, s. 173.

²⁸⁸ 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'un 4. maddesinin 1. fıkrasında yer alan; "*İl özel idaresi ve belediye, yenileme alanı ilan edilen yerlerdeki taşınmazlar üzerinde, her türlü yapılaşma, kullanım ve işletme konularında proje tamamlanıncaya kadar geçici kısıtlamalar uygulayabilir.*" hükmü ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 4. maddesinin 1. fıkrasında yer alan; "*Bakanlık veya uygulamayı yürütmesi hâlinde TOKİ veya İdare, riskli alanlarda, riskli yapıların bulunduğu taşınmazlarda ve rezerv yapı alanlarında bu Kanun kapsamındaki proje ve uygulamalar süresince her türlü imar ve yapılaşma işlemlerini geçici olarak durdurabilir.*" hükmü ile kişilerin sahip

mülkiyet hakkına sahip oldukları taşınmazları üzerinde diledikleri gibi tasarruf etme yetkileri kısıtlanmış olduğundan Anayasa’da güvence altına alınan mülkiyet hakkı ihlal edilmektedir²⁸⁹. Elbette gerçekleştirilen her müdahalenin hukuka aykırı olduğu ve mülkiyet hakkını ihlal ettiği söylenemez. Zira maliklerin taşınmazlar üzerindeki tasarruf yetkilerinin kısıtlanması mülkiyet hakkını tamamen ortadan kaldırmamakta kamu yararı amacıyla geçici olarak sınırlamaktadır²⁹⁰. Burada dikkat edilmesi gereken husus, tasarruf yetkilerinin kısıtlanmasının kamu yararı amacı taşıması ve madde metninde geçici olduğu belirtilen sürenin ölçülü olup olmadığıdır²⁹¹. Bu nedenle hukuki belirlilik ilkesi gereği madde metnine sınırlama süresinin başlangıçta ne kadar olduğuna ve hangi hallerde ne kadar süreyle uzatılabileceğine ilişkin açık bir düzenleme eklenmesi isabetli olacaktır.

Kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında, kentsel dönüşüm mevzuatlarında tasarrufların kısıtlanmasına ilişkin idareye geniş bir takdir yetkisi verilmiş olsa da Anayasa Mahkemesi ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi tarafından idarenin tesis edeceği kararların ölçülü olması ve mülkiyet hakkının özüne dokunulmaması koşulları birlikte aranmaktadır²⁹². Dolayısıyla hukuka uygun şekilde tasarrufların kısıtlanmasından bahsedebilmek için tasarrufların hangi süreyle kısıtlandığının belirli olması, mülkiyet hakkının kısıtlanmasını gerekli kılacak meşru bir amacın olması ve bu amacı gerçekleştirmeye yönelik kullanılan aracın ölçülü ve orantılı olması gerekmektedir²⁹³.

oldukları taşınmazlar üzerindeki tasarruf yetkilerinin geçici olarak sınırlandırılabilmesi düzenleme altına alınmıştır.

²⁸⁹ **Derindere**, Ahmet Melik, Mülkiyet Hakkı Kapsamında Kentsel Dönüşüm Kavramı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2014, s. 102- 103, <https://tez.yok.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 12.03.2023).

²⁹⁰ **Avcı**, Adem, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’a İlişkin Değerlendirme, Kentsel Dönüşüm Hukuku (Ed. Yasin, Melikşah/ Şahin, Cenk), İstanbul, 2013, s. 192.

²⁹¹ AYM 29.12.1999, 1999/ 33 E. 1999/ 51 K. sayılı kararında; “...Anayasa’nın 2. maddesinde, Cumhuriyetin nitelikleri arasında sayılan hukuk devleti, insan haklarına dayanan, bu hak ve özgürlükleri koruyup güçlendiren eylem ve işlemleri hukuka uygun olan, her alanda adaletli bir hukuk düzeni kurup bunu geliştirerek sürdüren, Anayasa’ya aykırı durum ve tutumlardan kaçınan, hukuku tüm devlet organlarına egemen kılan, Anayasa ve hukukun üstün kurallarıyla kendini bağlı sayan, yargı denetimine açık, yasaların üstünde yasakoyucunun da bozamayacağı temel hukuk ilkeleri ve Anayasa’nın bulunduğu bilincinde olan ve hukuk güvenliğini sağlayan devlettir. İtiraz konusu kuralla, mülkiyet hakkına getirilen sınırlama, malikin taşınmaz üzerindeki tasarruf hakkını belirsiz bir süre için kullanılamaz hale getirerek bir hukuk devletinde kişinin hak ve özgürlükleri ile kamu yararı arasında bulunması gereken dengenin bozulmasına yol açarak hukuk güvenliğini yok etmektedir. Bu nedenlerle kural, Anayasa’nın 2. maddesindeki hukuk devleti ilkesine de aykırıdır. İptali gerekir...” şeklinde hüküm kurarak mülkiyet hakkına müdahale eden belirsiz bir sürenin Anayasaya aykırı olduğuna karar vermiştir. (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 08.02.2023.

²⁹² **Çaptuğ**, s. 104; **Gemalmaz**, Haydar Burak, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet, İstanbul 2017, s. 521.

²⁹³ AYM 18.10.2012, 2010/ 82 E. 2012/ 159 K. sayılı kararında; “ ...Demokratik bir toplumda temel hak ve özgürlüklere getirilen sınırlamanın, bu sınırlamayla güdülen amacın gerektirdiğinden fazla olması düşünülemez. Demokratik hukuk devletinde güdülen amaç ne olursa olsun, kısıtlamaların, bu rejimlere özgü olmayan yöntemlerle yapılmaması ve belli bir özgürlüğün kullanılmasını önemli ölçüde

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun yürürlüğe girdiğinde Kanun'un *tasarrufların kısıtlanması* başlığını taşıyan 4. maddesinde tasarrufların kısıtlanmasına yönelik bir süre sınırlaması yer almamaktaydı. Bu nedenle Anayasa Mahkemesi tarafından ilgili maddede geçici müdahale için azami bir süre öngörülmemesi nedeniyle maddenin ölçülülük ilkesine ve mülkiyet hakkına aykırı bulunarak iptal edilmesi üzerine 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 4. maddesine iki yıllık azami süre eklenmiştir²⁹⁴. Anayasa Mahkemesinin iptal kararı sonrası yapılan değişiklik ile tasarruf kısıtlamalarına süre bakımından azami süre sınırı getirilmiş olması idare tarafından bireylerin mülkiyet hakkına ölçsüz ve keyfi bir şekilde müdahale edilmesine engel olmaktadır²⁹⁵. Ancak belirtmek gerekir ki; riskli olduğu tespit edilen alanın imar ve yapılaşma işlemlerinin iki yıl süreyle durduruluyor olması mülkiyet hakkının özünü etkiliyor olmasının yanı sıra derhal müdahale gereğinin doğduğu hallerde önemli sakıncaların meydana gelmesine de neden olabilmektedir²⁹⁶. Bu nedenle bu sakıncaların önüne geçilebilmesi için her somut olayda mahkeme tarafından riskli olduğu tespit edilen alanın imar ve yapılaşma işlemlerinin durdurulacağı sürenin somut olayın özellikleri dikkate alınarak belirlenebileceğine ilişkin bir düzenleme isabetli olacaktır. Dolayısıyla maliklerin, mülkiyet haklarının ihlal edilmemesi ve maliklerin zarar

zorlaştıracak ya da ortadan kaldıracak düzeye vardırılmaması gerekir. Dava konusu kuralların kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde devam eden inşaatlardan projeye uygun olmadığı tespit edilenlerin, projeye aykırı olarak varlıklarını devam ettirmelerine engel olmak amacıyla kabul edildiği anlaşılmakla birlikte, inşaatların durdurulduktan sonra, toplamda on yıla varabilecek uzunca bir süre içinde ve bu sürenin sonunda ne gibi bir işlem yapılacağına dair bir düzenleme içermedikleri görülmektedir. Devam eden bir inşaatın beş ya da on yıl gibi uzun bir süre durdurulması, hak sahiplerinin bu süre içinde hakları üzerinde tasarruf etmelerine engel olacağı gibi bu sürelerin sonunda inşaatlara durdurulmalarından önceki haliyle devam edilebilmesi de oldukça güçtür. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin planlandığı şekilde hayata geçirilmesindeki kamusal yarar karşısında, mülkiyet hakkının sınırlandırılmasının demokratik toplum düzeninin gerekleriyle çelişen bir yönü bulunmamakta ise de dava konusu kurallarda yer alan beş ve on yıllık süreler, kişisel yarar ile kamu yararı arasındaki dengeyi bozarak mülkiyet hakkının ölçsüz biçimde sınırlandırılmasına, hakkın özüne dokunarak kullanılamaz hale gelmesine yol açabilecek niteliktedir... şeklinde hüküm kurarak 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesinde yer alan kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilen yerlerde devam eden inşaatlardan projeye uygun olmadığı tespit edilenlerin beş veya on yıl ile sınırlandırılmasına dair düzenlemeyi iptal etmiştir (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 08.02.2023.

²⁹⁴ AYM 27.02.2014, 2012/ 87 E. 2014/ 41 K. sayılı kararı; "... Kuralda, imar ve yapılaşma yasağının, "Kanun kapsamındaki proje ve uygulamalar süresince" devam edeceği belirtilmiştir. Bununla birlikte, Kanun'da, Kanun kapsamındaki proje ve uygulamaların azami süresini gösteren bir kurala yer verilmemiştir. Dolayısıyla, kural uyarınca uygulanacak imar yasağının süresinin öngörülebilir azami üst sınırı bulunmamaktadır. Bireyin üzerine aşırı yük yüklenmesine neden olabilecek bu durum, Anayasa'nın 13. maddesinde temel hakların sınırlandırılmasının ölçütleri arasında yer verilen "ölçülülük" ilkesine aykırılık oluşturabilecek ve böylece kamu yararı ile bireyin yararı arasında kurulması gereken dengeyi bozabilecek niteliktedir. Açıklanan nedenlerle, dava konusu kural Anayasa'nın 13. ve 35. maddelerine aykırıdır. İptali gerekir..." (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 08.02.2023.

²⁹⁵ **Yalçın**, Yasemin, Kentsel Dönüşüm Hukukunda Mülkiyet Hakkı Sınırlamaları, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2018, s. 37, <https://tez.yok.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 12.03.2023).

²⁹⁶ **Kaplan**, s. 177.

görmesinin engellenmesi için kentsel dönüşüm uygulama işlemleri maliklerin iradesi de göz önünde bulundurularak gerçekleştirilmelidir²⁹⁷.

Riskli alanlardaki, yapılaşma ve imar işlemlerinin durdurulmasının gerekçesi, alanın taşıdığı can ve mal kaybına yol açma riski olsa da riskli alan ilanıyla beraber taşınmazları riskli yapı statüsüne giren maliklerin yapım- onarım işi vb. bir imar ya da yapılaşma işlemi yapamaması malikler açısından telafisi güç zararların meydana gelmesine neden olabilir²⁹⁸. Zira 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 4. maddesinin 3. fıkrasında; kentsel dönüşüm uygulamaları esnasında Bakanlık, TOKİ ya da İdare tarafından talep edilmesi durumunda, hak sahiplerinin de görüşü alındıktan sonra, riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmeyeceği ile verilen hizmetlerin kurum ve kuruluşlar tarafından durdurulacağı düzenleme altına alınmıştır. Bu düzenlemeye göre, riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara, elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin verilmesi idarenin talebi neticesinde durdurulabilecektir. Her ne kadar düzenleme ile bireylerin kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirileceği alandan hızlı şekilde tahliye edilmeleri ve kentsel dönüşüm uygulamalarının bir an önce tamamlanması amaçlansa da elektrik, su, doğalgaz gibi hizmetlerin kesilmesi, yapılarda barınmayı olanaksız kılacağından bu yapılarda yaşayan kişiler bakımından telafisi güç ya da imkansız sağlık ve güvenlik sorunlarının doğması mümkündür²⁹⁹.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 3. fıkrası kişilerin barınma hakkını ihlal edebilecek nitelikte olsa da Anayasa Mahkemesi tarafından söz konusu maddenin iptali talebiyle açılan dava neticesinde düzenlemenin ölçülü ve orantılı olduğuna hükmedilmiştir³⁰⁰. Öğretide ise 6306 sayılı Afet

²⁹⁷ **Ataöv**, Anlı/ **Osmay**, Sevin, Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi, C. 24, S. 2, 2007, s. 77- 78.

²⁹⁸ **Kaplan**, s. 177.

²⁹⁹ **Akbey Erdibal**, Didem, 6306 sayılı Kanuna Dayalı Riskli Alan ve Riskli Yapı Tespiti ve Hukuki Sonuçları, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2019, s. 93- 94, <https://tez.yok.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 12.03.2023); **Kaplan**, s. 177.

³⁰⁰ AYM 27.02.2014, 2012/ 87 E. 2014/ 41 K. sayılı kararında; "...Kanun'un 1. maddesinde, Kanun'un amacının afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenileme olduğu ifade edilmiştir. Kanun'un bu amacını gerçekleştirme öngörülen uygulamalar ise 3., 4., 5. ve 6. maddelerde düzenlenmiştir. Bu kapsamda ilk önce riskli yapıların tespiti, daha sonra bunlar üzerindeki tasarrufların kısıtlanması, bunların tahliyesi ve yıkımı ile diğer uygulama işlemleri yapılacaktır. Belirtilen hususlar dikkate alındığında, dava konusu kuralla getirilen sınırlamanın amacının, uygulamaları devam ettirebilmek için riskli yapıların tahliye edilmesi konusunda bireylerin zorlanması olduğu anlaşılmaktadır. Kanunla öngörülen afet riski altındaki alanların yeniden yapılandırılması nihai amacına ulaşılabilmesi için, böyle bir sınırlama öngörülmesinde kamu yararı bulunmaktadır..." şeklinde maddenin ölçülü ve orantılı olduğuna hükmedilmişse de karşı oy gerekçelerinden birinde; "...Bununla birlikte, dava konusu kuralda bir uyarı veya ihtar süreci

Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’da, elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin kesilmesi için herhangi bir uyarı yapılması şartının arandığına ilişkin hiçbir düzenleme yer almaması nedeniyle kişilere uyarı yapılmadan ve görüşleri alınmadan, hızlı şekilde tahliyenin sağlanması amacıyla hizmetlerin kesilmesinin ölçülü bir müdahale olmadığı ve Anayasa Mahkemesi kararının haksız ve hukuka aykırı olduğu savunulmaktadır³⁰¹. Her ne kadar Anayasa Mahkemesi tarafından maddenin ölçülü ve orantılı olduğuna hükmedilmiş ise de Anayasa’nın 36. maddesinde herkesin temel insani gereksinimlerini karşılayabilecek, insan haysiyetine yakışır biçimde konut ve barınma hakkına sahip olduğu güvence altına alınmıştır. Bu nedenle riskli yapılarda hiçbir bildirim ve uyarı yapılmaksızın elektrik, su ve doğal gaz hizmetlerinin kesiliyor olması bu yapılarda barınmayı olanaksız kıldığından bu yapılarda yaşayan kişilerin barınma hakkının ihlal edileceği açıktır.

B. YIKIMIN KAT MÜLKİYETİ VE KAT İRTİFAKINA OLAN HUKUKİ ETKİLERİ

Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 3.maddesinin f fıkrasının bir numaralı bendine göre kat mülkiyeti; arsa payı ve taşınmazdaki ortak yerlerle bağlantılı olan özel nitelikte bir mülkiyet hakkıdır. Kat mülkiyetinin hangi hallerde sona ereceği ise Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 46, 47 ve 48. maddelerinde düzenleme altına alınmıştır. Esas olan kat mülkiyetinin terkin işlemi ile sona ermesi³⁰² olsa da Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 47. maddesi gereği yıkım hâlinde de taşınmaz üzerinde yer alan kat mülkiyeti hali sona ermektedir³⁰³.

Anagayrimenkulün yıkımının gerçekleştirilmesi hâlinde kat mülkiyeti sona erecek ve kat maliklerinin mülkiyet hakkı sahip oldukları paylar oranında arsa üzerinde devam edecektir³⁰⁴. Görüldüğü üzere, anagayrimenkulde yıkımın gerçekleştirilmesi hâlinde kat mülkiyeti kendiliğinden sona ermekte ve malikler arsa payları oranında arsa üzerinde paylı

öngörülmemiştir. Bu nedenle bireylerin, herhangi bir uyarı yapılmaksızın elektrik, su ve doğal gaz hizmetlerinden mahrum bırakılmaları söz konusu olabilecektir. 4. maddenin (3) numaralı fıkrasında sayılan hizmetlerin kesilmesi hususunda hak sahiplerinin görüşlerinin alınacağından bahsedilmekle birlikte bunun onaylarının alınmasının şart olduğu anlamına gelmediği de açık olup, buradan hareketle görüşü alınan bireylerin sınırlamadan haberdar olacağını söylemek güçtür. Üstelik hak sahiplerinin görüşünün alınması Bakanlık, TOKİ veya idare tarafından “talep edilmesi” hâlinde mümkün olacaktır. Yani ilgili kuruluşlar talepte bulunmazsa, hak sahibinin görüşü de alınmayacaktır. Uyarı olsun ya da olmasın, her durumda konutunu terk etmeyen bireylerin bunu keyiflerinden değil, bazı zorunluluklardan dolayı yaptıklarını kabul etmek gerekir...” şeklindeki gerekçe ile öğretideki görüş doğrultusunda 6306 sayılı Kanun’un 4. maddesinin 3. fıkrasının Anayasa’nın 56. ve 57. maddelerine aykırı olduğu belirtilmiştir (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 08.02.2023.

³⁰¹ Akbay, Erdibal, s. 95.

³⁰² Kurşat, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi, s. 37.

³⁰³ Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 47. maddesinin 1. fıkrasında; “Anayapının tümü harap olmuşsa, anagayrimenkul üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer.” hükmü yer almaktadır.

³⁰⁴ Kurşat, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi, s. 45.

mülkiyete sahip olmaktadırlar³⁰⁵. Zira 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinde yer alan ve kat mülkiyeti sona erdikten sonra mülkiyetin maliklerin adına payları oranında tescil edileceği hükmü ile arsa üzerinde paylı mülkiyet ilişkisinin kurulacağı açıkça düzenleme altına alınmıştır³⁰⁶. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da yer alan bu düzenlemeye göre; kat mülkiyeti yıkımla birlikte sona erdiğinde bağımsız bölümler üzerinde yer alan sınırlı aynı haklar ile şerh edilmiş nispi hakların varlığı artık paylı mülkiyete tâbi olan pay üzerinde devam edecektir³⁰⁷. Kat mülkiyetinin sona ererek arsa üzerindeki mülkiyet hakkının paylı mülkiyete dönüşmesi hâlinde artık arsa üzerinde Türk Medeni Kanunu'nda 688 ve devamında yer alan hükümler uygulama alanı bulacaktır.

Kat irtifakı ise, Kat Mülkiyeti Kanunu'ndaki hükümler uyarınca hak sahibine diğer paydaşlardan, arsa üzerinde sözleşmeye uygun şekilde kat mülkiyetine tâbi yapı inşa etmelerini isteme hakkı veren ve diğer paydaşları yapı inşa etme borcu altına sokan bir haktır³⁰⁸. Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca her ne kadar binanın yıkımı durumunda kat mülkiyeti kendiliğinden sona ermekte ise de kat irtifakı açısından böyle bir durum söz konusu değildir³⁰⁹. Kat irtifakının sona ereceği haller Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 49. maddesinde düzenleme altına alınmıştır. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 49. maddesinin 1. fıkrası gereği arsa malikleri tarafından diledikleri zaman kat irtifakı sona erdirilebilmektedir³¹⁰. Ayrıca bu madde hükmüne göre taşınmazın tamamen yok olması ya da taşınmaz üzerinde yapı inşasının imkansız hâle gelmesi durumunda kat irtifakı kendiliğinden sona ermektedir³¹¹. Kat irtifakı, her ne kadar yıkım ile sona erecekse de Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifakının sona ermesi yapının yok olması ve arsa üzerinde yeniden yapı imkânının bulunmaması şartına bağlanmıştır.

³⁰⁵ **Kisbet**, s. 85.

³⁰⁶ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 1. fıkrasında; “Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir.” hükmü yer almaktadır.

³⁰⁷ **Cihan**, Ali Hulki, Ana Gayrimenkulde Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Sona Ermesi, Ankara 2020, s. 119; **Kökgör**, Seda, Kentsel Dönüşümde Yeniden Değerlendirme Süreci ve Paydaşıktan Çıkarma, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2019, s. 37, <https://tez.yok.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 20.03.2023).

³⁰⁸ **Oğuzman/ Selici/ Oktay Özdemir**, s. 632.

³⁰⁹ **Kurşat**, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi, s. 37.

³¹⁰ Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 49. maddesinin 1. fıkrasında; “Kat irtifakına konu olan arsanın maliki veya ortak malikleri, tapu memuruna verecekleri yazılı bir beyanla kat irtifakına ait sicil kaydını sildirek bu irtifaka her zaman son verebilirler.” hükmü yer almaktadır.

³¹¹ **Oğuzman/ Selici/ Oktay Özdemir**, s. 643.

Ayrıca belirtmek gerekir ki; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında kentsel dönüşüm uygulamaları gerçekleştirilmesi hâlinde yapının yıkılmasının akabinde kat irtifakı sona erdirilebilmektedir³¹². Kat mülkiyetini sona erdiren yıkım işlemi kat irtifakını da sona erdireceğinden idare tarafından yapılan terkin işlemi açıklayıcı niteliğe sahip olacaktır³¹³.

III. YIKIMIN HUKUKİ NİTELİĞİ

İdarenin kendisinden beklenen görevlerin yerine getirilebilmesi için idarelere, bazı hukuki ve maddi tasarruflarda bulunabilme yetkisi verilmiştir³¹⁴. Hukuki işlemlerin maddi eylemlerden en önemli farkı, hukuki işlemlerin hukuki durumu etkileyen irade beyanları olmasıdır³¹⁵.

Riskli yapıların yıkımı aşamasında idare tarafından alınan yıkım kararına dayanılarak yapının ilk olarak malikler tarafından yıkımı eğer malikler tarafından yapının yıkımı gerçekleştirilmezse idare ya da Bakanlık tarafından yapının yıkımı mümkün olmaktadır. Bu bakımdan yıkım süreci açısından idare tarafından alınan bir yıkım kararının varlığı şarttır. Afet riski altında bulunan alanlarda yapının yıkımının gerçekleştirilmesi açısından sürecin başında alınan bir yıkım kararının varlığı şart olduğu için³¹⁶ riskli yapının yıkımı idari işlem³¹⁷ niteliğindedir.

³¹² 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 1. fıkrasında; "Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek..." hükmü ile kat irtifakı halinin Bakanlığın talebi ile sona erdirilebileceği düzenleme altına alınmıştır.

³¹³ **Özmen**, Etem Saba/ **Hamamcıoğlu Vardar**, Gülşah, Kat İrtifakı, İstanbul 2015, s. 411.

³¹⁴ **Ayanoğlu**, Taner, Uyuşmazlık Mahkemesi Kararlarına Göre İdari Eylemin Tanımlanması, İstanbul 2004, s. 44 (İdari Eylemin Tanımlanması).

³¹⁵ **Ayanoğlu**, İdari Eylemin Tanımlanması, s. 45.

³¹⁶ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 5. maddesinin 3. fıkrasında; "Uygulamaya başlanmadan önce, riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine altmış günden az olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve tekrar süre verilerek tebligatta bulunulur. Verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafı ile gereken diğer yardım ve krediler öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır." hükmü yer almaktadır.

³¹⁷ İdarenin, kanunla görevli kılındığı bir faaliyetin yürütülmesi esnasında kamu gücünü kullanmak suretiyle tek taraflı idare açıklamasıyla yaptığı işlem idari işlem olarak tanımlanmaktadır; **Kaplan**, s. 185.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM 6306 SAYILI KANUN VE İLGİLİ MEVZUAT KAPSAMINDA ARSA PAYLARININ SATIŞI

§ 8.ARSA PAYININ SATIŞININ ŞARTLARI

I. RİSKLİ YAPI KARARI ALINMIŞ OLMASI

Riskli yapı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2. maddesinde; riskli alan içinde ya da dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan veya yıkılma ya da ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilmiş olan yapı şeklinde tanımlanmıştır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında pay satışının gerçekleştirilebilmesi için öncelikle bir yapının varlığı şarttır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde yapı; karada ve suda, daimî ya da muvakkat, resmî ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesisler şeklinde geniş bir şekilde tanımlanmıştır. Uygulama Yönetmeliği'nde ise riskli yapı kararına konu edilebilecek yapıların kapsamı daraltılmıştır. Uygulama Yönetmeliği'nin 7. maddesinin 1. fıkrasına göre; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar hakkında riskli yapı tespiti yapılabilmesi mümkünken, inşaat hâlinde olup da ikamet edilmeyen yapılar ile metrukluk ya da başka bir sebeple statik bakımdan yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu olamamaktadır. Uygulama Yönetmeliği'nde yer alan bu düzenleme ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca dönüşüme tâbi tutulabilecek yapılardan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde tanımlanmış olan binanın³¹⁸ kastedildiği söylenebilir³¹⁹.

³¹⁸ 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5.maddesinde bina; “Kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır.” şeklinde tanımlanmıştır.

³¹⁹ Uygulama Yönetmeliği'nin 7. maddesinin 3. fıkrasında yer alan; “ İtiraz veya yargı kararı üzerine yeniden riskli yapı tespit raporu tanzim edilmesinin gerekmesi, raporun gerçeğe aykırı düzenlendiğinin tespit edilmiş olması ve yapının risk durumunu etkileyebilecek kasti bir müdahale dışında somut bir hadisenin gerçekleşmiş olması halleri hariç olmak üzere, her yapı için sadece bir adet riskli yapı tespiti raporu düzenlenebilir. Lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlar riskli yapı tespit talebi üzerine, o yapı hakkında daha önce riskli yapı tespit raporu düzenlenip düzenlenmediğini elektronik yazılım sistemi üzerinden kontrol eder. Elektronik yazılım sistemi üzerinden yapı kaydı oluşturulduktan sonra riskli yapı tespitinin; iki ay içerisinde yapılmaması hâlinde maliklerden herhangi birinin talebi üzerine, altı ay içerisinde yapılmaması hâlinde ise Bakanlıkça resen elektronik yazılım sisteminden yapı kaydı silinir. Riskli yapı tespit raporunda, tespiti konu binanın Ulusal Adres Veri Tabanında belirtilen adresinin ve

Ayrıca belirtmek gerekir ki; Uygulama Yönetmeliği'nin 7. maddesinin 1. fıkrasında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında dönüşüme tâbi tutulabilecek yapılarla ilgili inşaat hâlinde olmama ve ikamete elverişli olma ve statik bakımdan yapı bütünlüğü bozulmamış olma şeklinde iki koşul daha öngörülerek 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında dönüşüme tâbi olabilecek binaların kapsamı daha da daraltılmışsa da ilgili kanun kapsamında dönüşüme tâbi tutulabilecek binaların kapsamının daraltılmasının 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un kendisinden beklenen amacın gerçekleştirilmesine engel teşkil ettiğini söylenebilir³²⁰.

Uygulama Yönetmeliği'nde aranan nitelikte bir binanın var olması tek başına, uygulama işlemlerinin başlaması için yeterli değildir. Uygulamaya konu edilecek olan binanın ayrıca riskli nitelik taşıması ve binaya risk tespiti yapılması da şarttır. Risk tespiti, taşınmazın hukuki statüsünü değiştirmekte olup pay satışının ilk şartıdır³²¹. Alınacak bu karardan sonra artık taşınmaz açısından 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da mevcut düzenlemeler uygulama alanı bulacak ve kentsel dönüşüm süreci başlayacaktır³²².

Riskli yapı tespit kararı, idari davaya konu edilebilen bir idari işlem olsa da riskli yapı tespit kararına karşı itiraz yolu için öngörülen süre geçmeden ya da itiraz yoluna başvurulmuşsa sonucu beklenmeden karar hüküm ve sonuç doğurmaktadır³²³. Başka bir ifadeyle, riskli yapı tespit kararı, maliklerce ya da kanuni temsilcilerince riskli yapı tespit

bina kodunun yer alması zorunludur.” hükmü gereği riskli yapı tespit raporuna konu edilen binanın Ulusal Adres Veri Tabanında belirtilen adresinin ve bina kodunun yer alması zorunludur.

³²⁰ **Çakır**, Hüseyin Melih/ **Ülker**, Barış, 6306 sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapılarda Pay (Hisse) Satışı, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 27, S. 2, 2021, s. 1073.

³²¹ İstanbul BİM., 29.12.2017, E. 2017/ 1173, K. 2017/ 1346 “...Satış işlemindeki sürece bakıldığında; yukarıda belirtilen riskli yapı süreci ve yıkım işlemleri sonrasında 21.05.2016 tarihinde yapılan apartman toplantısına davacının davet edilmesine rağmen katılmadığı, toplantıda arsa karşılığı inşaat sözleşmesine gerekli çoğunlukla onay verildiği, bu kararın 13.06.2016 tarihli noter ihtarı ile davacıya bildirildiği, fakat davacının muvafakat etmemesi üzerine taşınmazın değerinin tespiti neticesinde hisse payının satışına karar verildiği tespit edilmiştir.Bu durumda, dava konusu yapıya ilişkin riskli yapı sürecinin usulüne uygun tamamlandığı, bu işleme karşı açılan davada verilen "iptal" kararının Dairemizce bozularak davanın reddine karar verildiği, sonrasındaki satış sürecinin mevzuata uygun olarak gerekli çoğunlukla karar alınması ve taşınmazın değerlendirilmesi neticesinde satışın gerçekleştiği, dolayısıyla dava konusu işlemin hukuka uygun olduğu sonucuna varıldığından, davanın reddi gerekmektedir...” şeklinde hüküm kurarak riskli yapı tespitinin, pay satışının dayanağı olduğunu açıkça ortaya koymuştur (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 04.04.2023.

³²² **Çakır/ Ülker**, s. 1074.

³²³ Uygulama Yönetmeliği'nin 8. maddesinin 1. fıkrasında yer alan; “Riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazın reddedilmesi veya riskli yapı tespitine itiraz edilmemesi suretiyle, riskli yapı tespitinin kesinleşmesi hâlinde Müdürlük, gerekli tebligatların yapılmasını ve riskli yapının yıktırılmasını İdareden ister” hükmünde yer alan düzenleme riskli olduğu tespit edilen yapının yıktırılması için aranan bir şart olup; riskli yapı tespiti kararının niteliğinde bir değişiklik meydana getirmemektedir.

kararına karşı itiraz yoluna gidilip gidilmediği fark etmeksizin yapının hukuki statüsünü değiştirmekte olup böylelikle pay satışının ilk şartı da gerçekleşmiş olmaktadır³²⁴.

Yapının hukuki statüsünün değişip değişmemesi bakımından bir etkisi olmamakla birlikte riskli yapı tespit kararına karşı malikler ya da kanuni temsilcileri tarafından tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içerisinde ilgili müdürlüğe dilekçe ile itiraz edilmesi halinde yapılan itiraz, Bakanlıkça oluşturulan teknik heyetlerce incelenir ve karara bağlanır³²⁵.

II. MALİKLERİN ANLAŞMASI VE PAY SATIŞI KARARININ ALINMASI

A. GENEL OLARAK

Riskli yapı tespit kararının alınmasının akabinde maliklerin ya da kanuni temsilcilerinin taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek olan uygulama işlemleri açısından karar alması gerekmektedir. Maliklerin ya da kanuni temsilcilerinin riskli yapı kararına konu olan taşınmaz üzerinde gerçekleşecek olan uygulama işlemleriyle ilgili oy birliği ile karar almaları hâlinde herhangi bir sorun olmamakla birlikte oybirliğinin sağlanamaması durumunda ne yönde bir uygulama gerçekleştirileceği önem arz etmektedir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesi uyarınca riskli yapıda gerçekleştirilecek uygulama işlemleriyle ilgili riskli yapı malikleri ya da kanuni temsilcileri oy birliği ile anlaşmaya varamamaları hâlinde afet riski altındaki binanın fen ve sanat norm ve standartlarına uygun şekilde dönüşümünü sağlayabilmek için paydaşların en az 2/3 çoğunluğuyla karar alınması yeterlidir. Riskli yapılar üzerinde gerçekleştirilecek olan uygulama işlemleriyle ilgili, oybirliği ile değil de paydaşların en az 2/3 çoğunluğuyla karar alınması hâlinde, karara katılan malikler tarafından karara katılmayan maliklerin paylarının satışı yönünde de karar alınır³²⁶.

Riskli yapı tespiti kararı üzerine, malikler tarafından taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek olan imar uygulamaları ile taşınmazın ne şekilde değerlendirileceğine

³²⁴ Çakır/ Ülker, s. 1074.

³²⁵ Teknik heyetin nasıl kurulacağı ve çalışma usul ve esasları Uygulama Yönetmeliği'nin 9. ve 10. maddelerinde düzenlenmiştir.

³²⁶ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6.maddesinde; "... Bu karara katılmayanların arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek ve bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır..." hükmü düzenleme altına alınmıştır.

yönelik kararlar alınmaktadır³²⁷. Malikler tarafından alınacak olan karar ya da kararlar mülkiyet hakkına doğrudan etki edecek nitelikte kararlardır³²⁸.

Riskli yapı tespit kararı sonrası maliklerin, karara konu olan taşınmazın değerlendirilmesi hususunda alacakları kararlar açısından ise 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği'nde özel hükümler düzenleme altına alınmış olup maliklerin riskli olduğu tespit edilen taşınmazın ne şekilde değerlendirileceği konusunda anlaşmaya varamamaları hâlinde gerçekleştirilecek uygulama işlemleri açısından genel hükümlerden ayrılan bir usul öngörülmüş ve karara katılmayan maliklerin paylarının satılmasına olanak tanınmıştır³²⁹.

B. KARARIN ALINMA ZAMANI

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 1. fıkrası uyarınca malikler ya da kanuni temsilcileri tarafından pay satışına yönelik alınacak kararın riskli yapı tespiti kararının alınmasından sonra ve yapı yıktırılmadan önce alınabilmektedir³³⁰. Her ne kadar 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 1. fıkrasında yer alan madde metninden pay satışına ilişkin alınacak olan kararın yapı yıktırılmadan önce alınmasının şart olduğu anlaşılıyorsa da ilgili maddeye “yapılar yıktırılmadan önce” ibaresi 6704 sayılı Kanun'la

³²⁷ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6.maddesinde; “... riskli yapılarda... bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.” hükmü düzenleme altına alınmıştır.

³²⁸ AYM 30.06.2021, 2018/ 1406 E. sayılı kararında “... Somut olayda da başvuruçuların taşınmazından yapılan terk işleminin dayanağı olarak belirtilen 6306 sayılı Kanun hükümlerinde 2/3 çoğunluk dışındaki paydaşların paylarının kamuya terk işleminden önce mi yoksa sonra mı satılacağı hususunda bir belirlilik bulunmadığı gibi yapılacak terk işlemi yönünden herhangi bir üst sınır da getirilmediği anlaşılmaktadır. Dolayısıyla başvuruçuların mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin dayanağını oluşturan terk işlemine ilişkin 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin kanunda bulunması gerekli belirlilik ve öngörülebilirlik ölçütlerini sağlamadığı sonucuna ulaşılmıştır. Açıklanan gerekçelerle Anayasa'nın 35. Maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar verilmesi gerekir...” şeklinde hüküm kurarak terk kararı sonrası taşınmazın yüzölçümünde gerçekleşen küçülme neticesinde taşınmazın satılması nedeniyle, mülkiyet hakkının ihlal edildiğine hükmetmiştir (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 06.04.2023.

³²⁹ Çakır/ Ülker, s. 1076.

³³⁰ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 1. fıkrasında; “...riskli yapılarda...bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapılar yıktırılmadan önce, ... payların satışına, ... yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir” hükmü yer almaktadır.

eklenmiş olup³³¹ bu ibarenin madde metnine eklenme amacı incelendiğinde³³² yapının yıkımından sonra pay satışı kararı alınamaması amacıyla eklenmediği anlaşılmaktadır³³³.

Ayrıca belirtmek gerekir ki; hem 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da³³⁴ hem de Uygulama Yönetmeliği'nde³³⁵ yapının yıkımı sonrasında da pay satışı ya da diğer dönüşüm uygulamalarıyla ilgili kararların alınabileceği hüküm altına alınmıştır. Bu nedenle her ne kadar 6704 sayılı Kanun'la 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 1. fıkrasına eklenen "yapılar yıktırılmadan önce" ibaresinden pay satışına ilişkin alınacak olan kararın yapı yıktırılmadan önce alınmasının şart olduğu anlamı çıkıyorsa da maliklerin pay satışına yönelik olarak alacakları kararı, binanın yıkımından önce ya da sonra alabilecekleri şüphesizdir. Fakat 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 2. fıkrası gereği üzerindeki binanın yıkılmış olmasına rağmen, malikler tarafından taşınmazın ne şekilde değerlendirileceğine ilişkin en az 2/3 çoğunlukla karar alınmamış ise, bu anlaşmanın gerçekleştirilmesini temin etmek için maliklere idarece tebligat yapılması üzerine bu tebligattan itibaren otuz gün içinde malikler tarafından en az 2/3 çoğunlukla karar alınmamış olması durumunda taşınmaz, Bakanlık, TOKİ ya da İdarece acele kamulaştırmaya

³³¹ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 1. fıkrasında; 6704 sayılı Kanun'la yapılan değişiklikten önce: "Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir. [...] Bu çerçevede, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir." hükmü yer almaktaydı.

³³² 26.04.2016 tarihli Resmî Gazetede yayınlanan 6704 sayılı Kanun'un 23.maddesiyle, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 1. fıkrasında değişiklik yapılarak riskli olduğu tespit edilen yapılar yıktırılmadan önce uygulama işlemleri ve pay satışına ilişkin olarak kat malikleri kurulunca karar alınabilmesine imkan sağlanmıştır. Değişiklikten önceki Yargıtay uygulaması riskli olduğu tespit edilen yapı yıkılmadan ve kat mülkiyeti ve kat irtifakı müşterek mülkiyete dönüştürülmeden, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 1. fıkrasında Kanun'un uygulanamayacağı yönündeydi.

³³³ **Yağcı**, Kürşad, Kat Mülkiyetine Tâbi Binaların Kentsel Dönüşüm Çerçevesinde Yıkılıp Yeniden Yaptırılmasında Aranacak Karar Nisabı, Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları Cilt 1 Eşya Hukuku, İstanbul 2016, s. 16; **İnal**, 94- 95.

³³⁴ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 2. fıkrasında; "Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, gerçek kişilerin veya özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar için Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir." hükmü yer almaktadır.

³³⁵ Uygulama Yönetmeliği'nin 15. maddesinin 5. fıkrasında; "Kanunun 6'ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, üzerindeki riskli binanın yıkılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazın satışına karar verilmesi hâlinde, bu satışın öncelikle Bakanlığa veya Bakanlığın uygun gördüğü bağlı veya ilgili kuruluşuna veyahut da İdareye veya TOKİ'ye teklif edilmesi gerekir." hükmü yer almaktadır.

konu yapılabilir³³⁶. Madde metninde “konu yapılabilir” ibaresine yer verilmesi nedeniyle taşınmazın acele kamulaştırmaya konu edilip edilmeyeceği konusunda idarenin takdir yetkisinin bulunduğu söylenebilir. Bu hüküm, bu statüde yer alan taşınmazlar açısından malikler tarafından anlaşma sağlanması imkanının, idare tarafından yapılan tebligatı takip eden otuz günlük süreyle sınırlandırıldığını göstermektedir³³⁷.

C. TOPLANTI USULÜ

1. Toplantının Zamanı

Kararın alınma zamanı başlığı altında izah edildiği üzere; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 6. maddesinin 1. fıkrası uyarınca; riskli olduğu tespit edilen yapılar yıktırılmadan önce bu yapılarla ilgili parsellerde uygulama yapılmasına, ifrazına, terkine, tapu tescil işlemlerine, ihdasına, yeniden yapı yaptırılmasına, arsa payı karşılığında ya da gelir karşılığında ya da diğer usullerle yapının yeniden değerlendirilmesine ve payların satılmasına karar verilir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hükümlerinin uygulama alanı bulabilmesi için riskli yapı tespitinin yapılmış olması şarttır. Başka bir deyişle; yapılacak olan toplantıda riskli yapı tespitinden önce 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre karar alınabilmesi mümkün değildir. Ancak ne 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’da ne de Uygulama Yönetmeliği’nde toplantıda alınacak tüm kararlar ve pay satışına yönelik alınacak karar açısından 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hükümlerinin uygulama alanı bulabilmesi için riskli yapı

³³⁶ AYM 27.02.2014, 2012/ 87 E. 2014/ 41 K. sayılı kararında; “... Afet riski altındaki yerleşim merkezlerinin iskân durumunun yeniden düzenlenmesinin bir parçası olarak malikleri tarafından kendi iradeleriyle değerlendirilmeyen taşınmazların, ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından kamulaştırma yoluyla değerlendirilmesinde kamu yararı bulunduğu açıktır...” şeklindeki gerekçeyle 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 6. maddesinin 2. fıkrasında yer alan hükmün Anayasa’ya aykırı olmadığına karar vermiştir (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 07.04.2023.

³³⁷ Danıştay 6. Daire, 18.10.2017 Tarihli 2016/9228 E. 2017/7848 K. sayılı kararıyla; “...Uyumsuzlukta, davalı idarece verilen bilgiler ışığında, 6306 sayılı Kanunun 6. maddesinin birinci fıkrasında uygulama işlemleri için paydaşların hisseleri oranında aranan en az üçte iki çoğunluk nisabının sağlandığı beyan edildiğine göre “Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması [...]” hâlinde hüküm ifade eden ve riskli alan içerisinde yer alan taşınmazların idarelerce acele kamulaştırılmasına imkan sağlayan aynı maddenin ikinci fıkrası uygulama alanı bulamamakta, usulüne uygun olarak tebliğ edilerek, yeterli karar nisabının alındığı toplantıya ya da karara katılmadığı resmi belge ile kanıtlanan kişilere ait hisselerden kaynaklanan uygulama problemlerinin birinci fıkra uyarınca çözümlenmesi gerekmektedir...” şeklinde hüküm kurularak ilgili hükmün ve otuz günlük sürenin, riskli alan ilan edilen bölge içerisinde yer alan taşınmazlar açısından geçerli olduğunu ifade etmiştir (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 07.04.2023.

tespitinin kesinleşmiş olmasının şart olup olmadığına ilişkin herhangi bir düzenleme yer almaktadır. Öğretide; riskli yapı tespiti kararı karşı malikler ya da kanuni temsilcileri tarafından tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içerisinde ilgili müdürlüğe dilekçe ile itiraz edilmesi halinde Bakanlıkça oluşturulan teknik heyetlerce yapılan inceleme neticesinde binanın riskli olmadığına anlaşıldığı takdirde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesi uyarınca alınacak kararların hükümsüz olacağı savunulmaktadır³³⁸.

2. Toplantıya Çağrı Yapılması ve Usulü

Riskli yapı tespiti kararı alındıktan sonra maliklerin taşınmaz üzerinde ne şekilde tasarrufta bulunulacaklarına ilişkin alınacak kararların ve pay satışı kararının alınacağı toplantının çağrı şekline ilişkin ne 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da ne de Uygulama Yönetmeliği'nde herhangi bir düzenleme mevcut değildir. Uygulama Yönetmeliği'nin ilk hâlinde³³⁹ mevcut olan toplantı usulüne ilişkin kuralın, pek çok kez değişikliğe uğraması sebebiyle gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarında farklı toplantı usulleri uygulanmıştır³⁴⁰.

Kat mülkiyetine tâbi olan yapılar açısından toplantıya yapılacak çağrı usulünde Kat Mülkiyeti Kanunu uygulama alanı bulmaktadır³⁴¹. Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 29. maddesinin 2. fıkrası uyarınca; önemli bir sebep olması hâlinde yöneticinin, denetçinin ya da kat maliklerinden üçte birinin istemiyle ve toplantı için talep edilen tarihten en az on beş gün önce bütün kat maliklerine imzalatırılan bir çağrı ya da taahhütlü mektup ile toplantı sebebinin de bildirilmesi şartıyla kat malikleri kurulu her zaman toplantı yapabilir.

³³⁸ İnal, s. 97 vd.

³³⁹ Uygulama Yönetmeliği'nin ilk halinin 15. maddesinin 2. fıkrasında; "Riskli yapılarda, Kanunun 6 ncı maddesinin birinci fıkrası uyarınca, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine esas karar alınmak üzere, yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinin üçte birinin istemi üzerine, noter vasıtası ile yapılacak tebligat ile kat malikleri kurulu toplantıya çağrılır." hükmü 21.06.2019 tarih ve 30808 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan değişiklikle birlikte muhalif kalan paydaşlara Tebligat Kanunu uyarınca ya da noter vasıtasıyla tebliğ edilmesi gerektiği şeklinde değiştirilmiştir. (<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/12/20121215-1.htm>) Erişim Tarihi: 08.04.2023.

³⁴⁰ Çakır/ Ülker, s. 1081.

³⁴¹ Y.20.HD., 23.11.2017, E. 2017/ 3690, K. 2017/ 9936" ... Dosya kapsamından, dava konusu sitenin birden fazla parsel üzerinde kurulu olup, Kat Mülkiyeti Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin 5711 sayılı Kanunun 22. maddesi ile Kat Mülkiyeti Kanununa eklenen 66. ve devamı maddelerinde düzenlenen Toplu Yapılara İlişkin Özel Hükümler uyarınca sitede henüz toplu yapı yönetimine geçilmediği anlaşılmaktadır. Bu nedenle uyumsuzluğun çözümünde Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinin değil, genel hükümlerin uygulanması gerekmektedir. Buna göre görev hususu da genel hükümler uyarınca belirlenmelidir..." (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 08.04.2023.

Elbirliğı mülkiyetine ve paylı mülkiyete tâbi olan yapılar açısından ise toplantıya çağrı şekli ile ilgili kanunda herhangi bir düzenleme yer almamaktadır. Öğretide; kanunda yer alan bu boşluğun doldurulabilmesi için Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 29. maddesinin 2. fıkrasında³⁴² yer alan düzenlemenin elbirliğı mülkiyetine ve paylı mülkiyete tâbi yapılarda da kıyasen uygulanabileceği savunulmaktadır³⁴³. Mevzuatta bu hususla ilgili herhangi bir düzenlemeye yer verilmemesi nedeniyle 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Uygulama Yönetmeliği’nin lafzı ve amacı da gözetildiğinde bu boşluğun Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 29. maddesinin 2. fıkrasında yer alan hükmün kıyasen uygulanması yoluyla doldurulması hem amaca uygun hem de pratik bir çözüm olacaktır.

3. Toplantı Yeter Sayısı

Riskli yapı hakkında alınacak pay satışına yönelik kararın ve diğer kararların alınacağı toplantının yeter sayısı ile ilgili ne 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’da ne de Uygulama Yönetmeliği’nde herhangi bir düzenlemeye yer verilmiştir.

Öğretideki bir görüş tarafından isabetli olarak; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 6. maddesinin 1.fıkrasında aranan 2/3 çoğunluk gereği toplantı yeter sayısı olarak da en az 2/3 çoğunluk aranması gerektiği savunulmaktadır. Bu yazarlara göre; Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 45. maddesi ile 46. maddesinin 3. fıkrası ve Türk Medeni Kanunu’nun 692. maddesi ile 702. maddesinde aranan oybirliğı ile karar alma koşulunun, kentsel dönüşümün kendisinden beklenen amacın sağlanabilmesi için hafifletilmesi gerekmektedir³⁴⁴.

Öğretideki bir görüş tarafından ise; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkına Kanun’da konuyla ilgili herhangi bir düzenleme yer almadığı için Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 30. maddesinde yer alan ve kat malikleri kurulunun kat maliklerinin sayı ve arsa payı bakımından yarısından fazlasıyla toplanacağına yönelik hükmün toplantı yeter sayısının belirlenmesinde de uygulanması gerektiği fakat yapılacak

³⁴² Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 29. maddesinin 2. fıkrasında; “ *Önemli bir sebebin çıkması halinde, yöneticinin veya denetçinin veya kat maliklerinden üçte birinin istemi üzerine ve toplantı için istenilen tarihten en az onbeş gün önce bütün kat maliklerine imzalatılacak bir çağrı veya bir taahhütlü mektupla, toplantı sebebi de bildirilmek şartıyla, kat malikleri kurulu her zaman toplanabilir.*” hükmü yer almaktadır.

³⁴³ Yağcı, s. 171; İnal, s. 106 vd; Sönmez, s. 91.

³⁴⁴ Yağcı, s. 171.

olan toplantıda aranan çoğunluğun sağlanamaması hâlinde Türk Medeni Kanunu’nun 691. maddesinin 3. fıkrası uyarınca hâkimin müdahalesinin talep edilebileceği savunulmaktadır³⁴⁵.

4. Toplantı Karar Sayısı

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 6. maddesinin 1. fıkrasında sayılan diğer tüm işlemler açısından olduğu gibi pay satışı ile ilgili alınacak olan kararda da yapının paydaşı olup olunmadığı önem arz etmeksizin paydaşların en az 2/3 çoğunluğu ile karar alınır.

Öğretide, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 6. maddesinin 1. fıkrasında sayılan diğer tüm işlemler gibi pay satışı kararının da alınabilmesi için öngörülen 2/3 çoğunluğun pay çoğunluğu mu paydaş çoğunluğu mu hususu olduğu tartışmalıdır. Bazı yazarlara göre; Kanun’da “sahip oldukları hisseleri oranında” ibaresine yer verildiğinden arsa payı açısından 2/3 çoğunluğun arandığı ayrıca paydaşlar açısından 2/3 çoğunluğun sağlanması şart değildir³⁴⁶. Bazı yazarlara göre ise; Kanun’da hem “sahip oldukları hisseleri oranında” ibaresine hem de “paydaşların en az üçte iki çoğunluğu” ibaresine yer verildiğinden aranan çoğunluk pay ve paydaş çoğunluğudur³⁴⁷. Alınacak karar açısından pay çoğunluğunun yeterli görülmesi halinde tek bir paydaşın tek başına yeterli paya sahip olması halinde, pay olarak azınlıkta ama paydaş olarak çoğunlukta kalan kişilerin tek bir kişinin iradesiyle dahi mülkiyet hakkının ihlal edilebileceği de gözetildiğinde alınacak karar açısından pay ve paydaş çoğunluğunun aranması daha isabetlidir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 6. maddesi ile Uygulama Yönetmeliği’nin 15. maddesinde aranan 2/3 çoğunluk şartı sağlanmadan alınan tüm kararlar gibi pay satışı kararı da Kanun’da aranan irade beyanı sayısına ulaşılamaması nedeniyle yokluk yaptırımına tâbi olduğundan bu kararların hükümsüzlüğün tespitinin her zaman hukuk mahkemelerinden talep edilebilmesi mümkündür³⁴⁸. Madde metninde sayılan işlemlere yönelik tüm kararlar gibi pay satışı kararının alınabilmesi için aranan 2/3 çoğunluk oranına ulaşılabilmesi için aldatılan ya da korkutulan ve bu nedenle ortak karar protokolüne imza atmış olan malikler ise Türk Borçlar

³⁴⁵ İnal, s. 107 vd.

³⁴⁶ Öngören, Gürsel, Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul 2016, s. 76 (Kentsel Dönüşüm); İnal, s. 109; Kiraz, s. 21; Gürsel, s. 178.

³⁴⁷ İlgezdi, s. 160; Özmen/ Şengül, s. 75; Kurşat, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi, s. 53,

³⁴⁸ Gürsel, s. 190; İnal, s. 108.

Kanunu'nun 39. maddesi gereği aldatıldığını öğrendiği ya da korkutmanın ortadan kalktığı andan itibaren bir yıl içerisinde iptal davası açabilme hakkına sahiptirler³⁴⁹.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında taşınmazda 2/3 pay çoğunluğuna sahip olan taşınmaz maliklerinin almış olduğu karara katılmayan azınlık pay sahiplerinin karar aleyhine açacağı davalarda görevli mahkeme sorunu uygulamada sorunlara yol açmaktadır³⁵⁰. Zira bu konuda ne 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da ne de Uygulama Yönetmeliği'nde bir düzenlemeye yer verilmiştir. Genel kabule göre; iptal davaları açısından riskli yapının yıkılmamış olması hâlinde kat mülkiyeti hali hazırda devam ettiğinden sulh hukuk mahkemeleri, riskli yapının yıkılmış olması hâlinde ise kat mülkiyeti de sona ereceğinden asliye hukuk mahkemeleri görevli mahkeme olacaktır³⁵¹. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 2/3 çoğunluk tarafından alınacak kararlar hakkında açılacak davalarda görevli mahkemenin neresi olduğuyula ilgili Kanun'da açık bir hükme yer verilmesi belirlilik ilkesinin sağlanması açısından isabetli olacaktır.

Paylı mülkiyete tâbi olan taşınmazlar açısından ise Türk Medeni Kanunu'nda özel bir düzenleme yer almadığından görevli mahkeme genel hükümlere göre belirlenecek ve Hukuk

³⁴⁹ Türk Borçlar Kanunu'nun 39. maddesinde; “ Yanılma veya aldatma sebebiyle ya da korkutulma sonucunda sözleşme yapan taraf, yanılma veya aldatmayı öğrendiği ya da korkutmanın etkisinin ortadan kalktığı andan başlayarak bir yıl içinde sözleşme ile bağlı olmadığını bildirmez veya verdiği şeyi geri istemezse, sözleşmeyi onamış sayılır.” hükmü yer almaktadır.

³⁵⁰ Uyuşmazlık Mahkemesi 28.01.2019, 2018/ 768 E. 2019/ 24 K. sayılı kararında; “...Davacıların hisseli kat maliki olduğu Sitenin 6306 sayılı Kanun uyarınca riskli yapı tespit edilerek yıkılması sonrasında; davalı idarenin 6306 sayılı Kanun uyarınca gerçekleştirdiği satış ihalesine esas 27.11.2017 tarihli Tahmin Edilen Bedel Tespit raporunun iptali ile, davacıların arsa hisselerinin rayiçlerin çok altında idarece satışından dolayı uğranılan zararlara karşılık şimdilik toplam 1.000TL maddi tazminatın ödenmesi istemiyle açılan davanın, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2. maddesi hükmü ve 6306 sayılı Yasanın 6/9 maddesindeki düzenleme gereğince idari yargı yerinde görülmesi gerektiği...” şeklinde hüküm kurarak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında azınlık pay sahiplerinin uygulamaya konu taşınmazlardaki paylarının 2/3 çoğunluğun talebi üzerine ihale ile rayiç bedelinin altında satılması sebebiyle uğranılan zararın tazminine dönük açılan tazminat davalarında idari yargının görev alanına girmiş olduğunu hüküm altına almıştır (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 09.04.2023.

³⁵¹ Y.20.HD., 21.10.2015, E. 2015/ 12215, K. 2015/ 9854 “...Somut olayda davacı, apartman yönetimine karşı açtığı davada, bina malikleri olarak apartmanın kentsel dönüşümü için karar aldıklarını, bu hususta düzenlenen plan ve projeye göre kendisine ait 105 m2'lik dükkanın 79 m2 olarak, zemindeki deponun ise ortadan kaldırılarak proje hazırlandığını, söz konusu binanın proje kapsamında yıkıldığını ileri sürerek, öncelikle projenin durdurulmasını ve iptalini talep etmiştir. Davacının beyanı ve dosyaya sunulan bilgi ve belgelerden İstanbul ili, Bahçelievler, Kocasinan ilçesinde 4089 sayılı parselde 265 m2 arsa alanı olan 21 nolu binanın yıkılmış olduğu anlaşılmıştır. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunun 47. maddesinde "Anayapının tümü harap olmuşsa, anagayrimenkul üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer." hükmünü içermekte olup, dava konusu ana taşınmazın yıkılmış olduğu anlaşılmakla üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erdiğinden uyuşmazlığın genel hükümler çerçevesinde asliye hukuk mahkemesinde görülüp sonuçlandırılması gerekmektedir...” (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 09.04.2023.

Muhakemeleri Kanunu'nun 2. maddesi uyarınca riskli yapılar hakkında paydaşlarca alınacak kararların iptali davalarında asliye hukuk mahkemeleri görevli mahkeme olacaktır³⁵². Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 12. maddesi uyarınca taşınmaz üzerindeki aynı hak sahipliğinde değişikliğe yol açabilecek davalarda, taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkili olduğundan ve riskli yapılar hakkında paydaşlarca alınan karar kişilerin mülkiyet hakkında değişikliğe neden olabilecek niteliğe sahip olduğundan yetkili mahkeme taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir.

III. RAYİÇ BEDELİN TESPİT ETTİRİLMESİ

Riskli yapı tespiti kararı alındıktan sonra, malikler tarafından alınan karara katılmayan muhalif paydaşlara ait olan taşınmazların değerinin satış öncesinde Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketine tespit ettirilmesi gerekmektedir³⁵³. Uygulama Yönetmeliği'nde rayiç bedel tespitine konu edilebilecek taşınmaz; 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 704. maddesi uyarınca taşınmaz mülkiyeti kapsamına giren arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler şeklinde tanımlanmıştır.

Pay satışına esas alınacak rayiç değer, malikler tarafından Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilmiş olan taşınmazın değeri de göz önünde bulundurularak Bedel Tespiti Komisyonunca belirlendiğinden rayiç bedelin doğru tespit edilmiş olması malikler tarafından alınan karara katılmayan muhalif paydaşların mülkiyet hakkının korunması açısından oldukça önemlidir³⁵⁴.

³⁵² **Sönmez**, s. 314; **Ellek**, Ahmet Arif, Riskli Yapı Hakkında Karar Alma Usulü ve Usulü Eksikliklerin Kararın Geçerliliğine Etkisi, Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 7, S. 2, 2021, s. 390.

³⁵³ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 1. fıkrasında; *"Bu çerçevede, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karara katılmayanların bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri t e s p i t ettirilerek bu değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır."* hükmü yer almaktadır.

Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A. maddesinin 1. fıkrasında ise; *"Riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa paylarının satışı için [...] c) Üçte iki çoğunlukla alınan karara katılmayan maliklere ait taşınmazların Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilen değerine ilişkin belgeler [...] ile birlikte yazılı olarak Müdürlüğe veya Bakanlıkça yetki devri yapılması durumunda İdareye müracaatta bulunulur. Satış işleminin yapılabilmesi için yapıların yıktırılmış olması gerekmez."* hükmü yer almaktadır.

³⁵⁴ Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A. maddesinin 3. fıkrasında; *" Satış yapılacak arsa paylarının rayiç değerini tespit etmek ve sonrasında satış işlemini gerçekleştirmek üzere, Müdürlük veya İdare bünyesinde, biri başkan ikisi üye olmak üzere, en az üç kişiden oluşan Bedel Tespiti Komisyonu ile Satış Komisyonu teşkil olunur. Rayiç değer, maliklerce Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet*

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da ve Uygulama Yönetmeliği'nde riskli yapı tespiti kararı sonrasında yapılması gerekli olan pay satışı şartlarının hangi sırayla gerçekleştirileceğine ilişkin herhangi bir düzenleme yer almamaktadır. Ancak kat malikleri tarafından toplantıdan sonra en az 2/3 çoğunlukla pay satış kararının alınıp alınmadığı ve hangi paydaşların bu karara muhalif olduğu belirlenebileceğinden bedel tespitinin en az 2/3 çoğunlukla pay satış kararı alındıktan sonra yapılması gerekir³⁵⁵.

Maliklerce yapılan toplantıda alınan karara muhalif kalan ve paylarının satışa konu edilmesi kararlaştırılan maliklerin taşınmazlarının rayiç bedelinin tespit ettirilmesinden sonra muhalif paydaşların payının satışı mümkün olacaktır. Zira Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinde de pay satışı için aranan belgeler arasında, 2/3 çoğunlukla alınan karara katılmayan maliklere ait olan taşınmazların Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilen değerine ilişkin belgeler sayılmıştır³⁵⁶. Rayiç bedel tespitinin ne zaman yapılacağına ilişkin olarak ne 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da ne de Uygulama Yönetmeliği'nde açık bir düzenleme bulunmaktadır. Binanın yıkılması hâlinde kat mülkiyeti terkin edildiğinde bağımsız bölümler ortadan kalkacağından ve rayiç bedel tespitinin yapılması zorlaşacağından taşınmaza ilişkin rayiç bedel tespitinin, maliklerce en az 2/3 çoğunlukla karar alınmasından sonra ve/fakat bina yıkılmadan önce gerçekleştirilmesi isabetli olacaktır³⁵⁷.

Burada önem arz eden diğer bir husus da değerlendirme raporunun alınmasına ilişkin karar için ayrı bir toplantı yapıp bir karar alınmasının gerekli olup olmadığıdır. Ne 6306 sayılı

gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilmiş olan taşınmazın değeri de gözetilerek Bedel Tespiti Komisyonunca belirlenir.” hükmü yer almaktadır.

355

Çakır/ Ülker, s. 1084.

356

Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A. maddesinin 1. fıkrasında; “*Riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa paylarının satışı için;*

a) Maliklerin en az üçte iki çoğunlukla anlaştıklarına dair anlaşılan maliklerce imzalı karar tutanağı veya anlaşılan maliklere ait sözleşme veya vekâletname örnekleri gibi belgeler,

b) Maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar alındığının ve anlaşma şartlarını ihtiva eden teklifin noter vasıtasıyla veya 7201 sayılı Kanuna göre karara katılmayan malike bildirilerek kabulü için on beş gün süre verildiğine dair belgeler,

c) Üçte iki çoğunlukla alınan karara katılmayan maliklere ait taşınmazların Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilen değerine ilişkin belgeler,

ç) Satış yapılacak arsa paylarının maliklerinin tebligata elverişli adres bilgileri, ile birlikte yazılı olarak Müdürlüğe veya Bakanlıkça yetki devri yapılması durumunda İdareye müracaatta bulunulur. Satış işleminin yapılabilmesi için yapıların yıktırılmış olması gerekmez.” hükmü yer almaktadır.

357

Özsunay, s. 35.

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da ne de Uygulama Yönetmeliği'nde bu konuyla ilgili de açık bir düzenleme yer almaktadır. Pay satışı kararı alındıktan sonra değerlendirme için ayrı bir karar alınması mümkün olduğu gibi karara katılmayan muhalif paydaşların payının satışına ve bunlara ilişkin değerlendirme raporu alınacağına aynı karar ile de karar verilebilmesi mümkündür³⁵⁸.

Değerleme raporunun alınması yapıda dönüşüm sağlanırken doğan mali külfetlere kimin katlanacağına tespit edilebilmesi bakımından önem arz etmektedir. Uygulamada büyük çoğunlukla dönüşüp uygulamaları kapsamında doğan mali külfetlere müteahhit tarafından katlanılsa da maliklerin bizzat dönüşüm uygulamalarını gerçekleştirebilmeleri de mümkündür³⁵⁹.

Rayıç bedelin tespitinin hangi değer üzerinden hesaplanacağı da önem arz etmektedir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun gereği hem yıkımdan önce hem de yıkımdan sonra pay satış kararının alınması mümkündür. Yapının yıktırılmamış olması hâlinde rayıç bedel değerinin arsa payı üzerinden hesaplanması gerekirken³⁶⁰ yapı yıkılmış ise hisseye ait rayıç bedel değeri taşınmazın toplam değerinin hisse oranına bölünmesiyle suretiyle hesaplanması gerekmektedir³⁶¹. Zira 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 1. fıkrası uyarınca üzerinde kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulu olan binanın yıkılmasından sonra maliklerin payları, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak maliklerin adlarına tescil edilir³⁶². Öğretide 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında

³⁵⁸ Uygulama Yönetmeliği'nin 15. maddesinin 2. fıkrasında; "*Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etapta veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde; yapıların yıktırılmış olması şartı aranmaksızın ve yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, toplantı yapılması gerekmeksizin ve herhangi bir şekil şartına tâbi olmaksızın sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karar anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif ile birlikte karara katılmayanlara noter vasıtasıyla veya 7201 sayılı Kanuna göre tebliğ edilir. Bu tebliğde, on beş gün içinde kararın ve teklifin kabul edilmemesi hâlinde arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek veya ettirilecek rayıç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında rayıç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği, riskli yapılarda ise anlaşma sağlayan diğer paydaşlara veya yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satılacağı bildirilir.*" hükmü yer almaktadır.

³⁵⁹ Çakır/ Ülker, s. 1085.

³⁶⁰ İnal, s. 58; Özmen, Etem Saba/ Çakmak, Berna, 6306 Sayılı Yasa Uygulamalarında Arsa Payının Düzeltilmesi Davasına İlişkin Hüküm ve Sonuçlar, İstanbul Barosu Dergisi, C. 87, S. 5, 2013, s. 725.

³⁶¹ Çakır/ Ülker, s. 1086.

³⁶² 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 1. fıkrasında; "*Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat*

Kanun'un 6/ 1.maddesinde yer alan bu düzenlemeden dolayı kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulurken, bağımsız bölümün sahip olduğu nitelikler de göz önünde bulundurularak hesaplanan arsa payının, pay hesabına esas alınacağı; rayiç bedel hesabına konu olan payın ise, arsa payı esas alınarak hesaplanan ve tapuya bu haliyle tescil edilen hisse olduğu görüşü savunulsa da³⁶³ aksi yönde görüşlerde mevcuttur³⁶⁴. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6/ 1. maddesinde yer alan bu düzenleme gereği bağımsız bölümün sahip olduğu nitelikler de göz önünde bulundurularak hesaplama yapılması daha isabetli olacaktır.

IV. PAY SATIŞI KARARINA İLİŞKİN İHTARNAME GÖNDERİLMESİ

Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 1. fıkrasının b bendi uyarınca; pay satış kararının alınmasından sonra, pay satışına yönelik alınan kararın, anlaşma şartlarını içeren teklifle beraber, pay satışı kararına muhalif kalan paydaşlara Tebligat Kanunu uyarınca ya da noter aracılığıyla tebliğ edilmesi gerekmektedir³⁶⁵.

Uygulama Yönetmeliği'nin 15. maddesinin 2. fıkrası uyarınca gönderilecek olan tebligatta; on beş gün içerisinde kararın ve teklifin kabul edilmemesi hâlinde arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek veya ettirilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilememesi hâlinde anlaşma sağlayan diğer paydaşlara ya da yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satılacağına bildirilmesi gerekmektedir.

Muhalif kalan paydaşlara tebliği yapılacak olan ihtarname ekinde, imzalı karar tutanağı, üzerinde çoğunlukça mutabakat sağlanan teklif, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi

irtifakı veya kat mülkiyeti, tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak malikleri adına payları oranında tescil edilir” hükmü yer almaktadır.

³⁶³ İnal, s. 52- 53.

³⁶⁴ Üstün, s. 155- 156; Kurşat, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi, s. 40- 41.

³⁶⁵ 21.06.2019 tarih ve 30808 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan değişiklikten önce Uygulama Yönetmeliği’nin önceki hâlinde, satışa ilişkin işlemin tebliğinin maliklerin MERNİS adresine yapılması gerektiği öngörülmüştü. 21.06.2019 tarih ve 30808 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan değişiklikle birlikte muhalif kalan paydaşlara Tebligat Kanunu uyarınca ya da noter vasıtasıyla tebliğ edilmesi gerektiği düzenleme altına alınmıştır. (<https://www.resmigazete.gov.tr/fihrist?tarikh=2019-06-21>) Erişim Tarihi: 14.04.2023.Bu tebliğ usulünün maliklere ulaşılamaması durumunda ne şekilde tebligat yapılacağına ilişkin belirsizlik oluşturduğu ve bu durumun mülkiyet hakkını ihlal edeceği gerekçesiyle hukuka aykırı olduğu ileri sürülmüşse de Danıştay 6. D, 12.06.2019, 2019/2494 E. 2019/5508 K. sayılı kararıyla; “...Kanun koyucu tarafından idareye tanınan düzenleme yetkisi uyarınca dava konusu Yönetmelik kurallarının öngörüldüğü, normlar hiyerarşisine uygun olarak, kamu yararı ve hizmet gerekleri doğrultusunda düzenleme yapıldığı sonucuna ulaşıldığından, yukarıda belirtilen hükümlerde hukuka aykırılık bulunmamaktadır...” şeklinde hüküm kurmuştur (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 14.04.2023.

ve kat paylaşım planı ile bu nitelikteki diğer belgelerin yer alması gerekmektedir³⁶⁶. Her ne kadar ne 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da ne de Uygulama Yönetmeliği'nde böyle bir düzenleme yer almamasına rağmen uygulamada ihtarname içeriğinde ek olarak, Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 11. fıkrasında yer alan; yapılan ilk satışta anlaşma sağlayan paydaşlara satışın gerçekleştirilememesi hâlinde, anlaşma sağlayan paydaşlara ya da anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek koşuluyla üçüncü şahıslara satış yapılınca kadar satış işleminin tekrarlanacağına da ihtar edilmesi gerektiği belirtilmektedir³⁶⁷.

Usule uygun şekilde yapılan tebligattan sonra pay satışı kararına muhalif olan paydaşların, on beş gün içinde 2/3 çoğunluğun kabul ettiği anlaşmaya katıldığına yönelik irade beyanını hiçbir kayıt ya da şarta bağlamaksızın ortaya koymaları hâlinde payların satışa çıkmasını engelleyebilmeleri mümkündür³⁶⁸. Eğer pay satışı kararına muhalif olan malik paydaşlar tarafından on beş gün içinde maliklerce alınan karara katılma iradeleri ortaya konulmazsa, muhalif olan maliklerin payıyla ilgili olarak pay satış sürecine ilişkin prosedüre devam edilir.

V. YAPININ YIKILMIŞ OLMASI

Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 1. fıkrasının 4 bendinde; satış işleminin yapılabilmesi için yapıların yıktırılmış olmasının gerekmeyeceği hüküm altına alınmıştır. Bu nedenle esasen yapı yıktırılmamış olsa da pay satışının yapılabileceği mümkün gibi görünüyorsa da farklı mülkiyet türleri bakımından durum farklılık arz edebilmektedir.

³⁶⁶ Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A. maddesinin 1. fıkrasında; *"Riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa paylarının satışı için;*

a) Maliklerin en az üçte iki çoğunlukla anlaştıklarına dair anlaşılan maliklerce imzalı karar tutanağı veya anlaşılan maliklere ait sözleşme veya vekâletname örnekleri gibi belgeler,

b) Maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar alındığının ve anlaşma şartlarını ihtiva eden teklifin noter vasıtasıyla veya 7201 sayılı Kanuna göre karara katılmayan malike bildirilerek kabulü için on beş gün süre verildiğine dair belgeler..." satış için arandığından ihtarname ekinde de bu belgelerin muhalif kalan paydaşlara da ihtarname ekinde tebliğ edilmesi gerektiğini söyleyebilmek mümkündür.

³⁶⁷ **Çakır/ Ülker**, s. 1087.

³⁶⁸ Danıştay 14. D, 14.02.2018, 2018/ 103 E. 2018/ 575 K. sayılı kararıyla; *"...Davacının ihtirazi kayıt ileri sürmesinin 2/3 çoğunluğu sağlayan paydaşlar tarafından alınan karara katılmadığı sonucunu doğuracağı açıktır. Zira yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinde, hissesi azınlıkta kalanların bu yenilemeleri sürüncemede bırakmaması için en az 2/3 arsa payı çoğunluğu sağlayan diğer maliklere işlemleri yürütmesi için yetki verilmiş olup olayda 2/3 arsa payı maliki müdahil firma tarafından, davacı tarafından ihtirazi kayıtla yapılan bu teklifi kabul edilmeyerek davacıya ait arsa payının satışına yönelik işlemlere başlanılmasında ve İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından davacıya ait arsa payının satışa çıkarılmasına dair işlemde hukuka aykırılık bulunmadığından, dava konusu işlemin iptali yolunda verilen İdare Mahkemesi kararında hukuki isabet görülmemiştir..."* şeklinde yapılan ihtar neticesinde, muhalif paydaşın ihtirazi kayıtla anlaşmaya katılacağını beyan etmesinin, anlaşmaya katılma iradesi olarak nitelendirilemeyeceğini dolayısıyla muhalif paydaşın payının sattırılmasının hukuka uygun olduğunu hüküm altına almıştır (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 14.04.2023.

A. KAT MÜLKİYETİ KURULU TAŞINMAZLAR BAKIMINDAN DURUM

Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca arsa payı ile kat mülkiyeti arasında ayrılmaz bir ilişki mevcut olup Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında arsa payının, kat mülkiyeti ya da kat irtifakından bağımsız şekilde devrinin gerçekleştirilebilmesi mümkün değildir³⁶⁹.

Kat Mülkiyeti Kanunu ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun arasında arsa payının, kat mülkiyetinde ya da kat irtifakından ayrı şekilde satışının yapılması konusunda farklı düzenlemeler yer almaktadır. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun gerek sonraki kanun olması gerekse de özel kanun olması nedeniyle arsa payının, kat mülkiyetinde ya da kat irtifakından ayrı şekilde satışının yapılması konusunda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un uygulama alanı bulması gerekmektedir³⁷⁰. Ancak arsa payının, kat mülkiyetinde ya da kat irtifakından ayrı şekilde satışının yapılması konusunda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un uygulama alanı bulması arsa payının satışının gerçekleştirilmesinden sonra, arsa payı maliki ile bağımsız bölüm maliki farklılaşmakta ve arsa payı malikinin mülkiyet hakkının tapu siciline tescili ile ilgili sorunlar meydana gelmektedir³⁷¹. Öğretide bu sorunun çözümü açısından yapının yıkılarak, kat mülkiyetinin ya da kat irtifakının terkin edilmesi gerektiği kabul edilse de³⁷² öğretide aksi

³⁶⁹ Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 5. maddesinde yer alan; *"Kat mülkiyetinin başkasına devri veya miras yoluyla geçmesi hâlinde, ona bağlı arsa payı da birlikte geçer; arsa payı, kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi, miras yoluyla da geçmez ve başka bir hakla kayıtlanamaz."* hükmü ile arsa payının, kat mülkiyeti ya da kat irtifakından bağımsız şekilde devrinin mümkün olmadığı düzenleme altına alınmıştır; Y.14.HD., 25.01.1977, E. 1976/ 6278, K. 1977/ 518 *"...Bina tüm arsa üzerine inşa olduğuna, 9 tam ve 1 teras katından ibaret olacağı sözleşmede yazılı olduğuna, böyle bir binadaki ortak yerler binanın tüm maliklerine ait olacağına göre, davacı belirli bir bağımsız bölümü kendisinin inşa ettirdiğinden söz ederek ve ona tebaen belirli bir arsa payının kendi adına tescilini isteyemez..."* şeklinde hüküm kurarak arsa payı ile kat mülkiyeti arasındaki bağlantının önemine dikkat çekmiştir (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 14.04.2023.

³⁷⁰ **Çakır/ Ülker**, s. 1089.

³⁷¹ Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 5. maddesinin 1. fıkrasında; *"... Arsa payı, kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak devredilemeyeceği gibi..."* ibaresine yer verildiği gibi Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 13. maddesinin 2. fıkrasında ise; *"...Kat mülkiyetine konu olan her bağımsız bölüm, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı bir sayfasına o bölüme bağlı arsa payı ve anagayrimenkulün kayıtlı bulunduğu genel kütükteki pafta, ada, parsel, defter ve sayfa numaraları gösterilmek suretiyle tescil edilir."* hükmüne yer verilmiştir. Ayrıca Tapu Sicil Tüzüğü'nün 8. maddesinin 1. fıkrasında tapu siciline taşınmaz olarak kaydı yapılacak şeyler arasında kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümlerde sayılmış 11. maddesinde ise; *"Ana taşınmazın bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı sayfalarına kaydedilir."* hükmü düzenleme altına alınmıştır. Türk Medeni Kanunu'nun 998. maddesinde de tapu siciline taşınmaz olarak kaydı yapılabilecek şeyler arasında kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler sayılmış olup arsa payı maliki ile bağımsız bölüm malikinin farklılaşmasının mümkün olmadığı düzenleme altına alınmıştır.

³⁷² 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 1. fıkrasında; *"Üzerindeki bina yıkılarak arsa hâline gelen taşınmazlarda daha önce kurulmuş olan kat irtifakı veya kat mülkiyeti, ilgililerin muvafakatleri aranmaksızın Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu*

yönde görüşler de yer almaktadır. Aksi yöndeki görüşe göre riskli yapı kararının 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da belirlenmiş prosedürden sonra kesinleşmiş olması nedeniyle kat mülkiyetinin de kendiliğinden sonlandığını bu nedenle bu konuda 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 3. maddesi gereği tapuya yapılan idari bildirim uyarınca tapu dairesinin re'sen yapacağı terkinin kurucu değil açıklayıcı nitelikte olduğunu savunmaktadırlar³⁷³. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 1. fıkrasında kat mülkiyetinin ilgililerin muvafakati aranmaksızın binanın yıkılması ile sona ereceği açıkça düzenleme altına alındığından tapu dairesi tarafından yapılan terkinin açıklayıcı nitelikte olduğunun kabulü isabetlidir.

Bilindiği üzere 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un amacı, can ve mal güvenliği üzerinde olası afetler nedeniyle var olan riskleri kaldırmak, kentsel alanların ve yapıların planlama ve şehircilik ilkelerine uygunluğunu sağlamaktır³⁷⁴. Bu nedenle her ne kadar 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında kentsel dönüşümün hızlı bir şekilde gerçekleştirilmesinin gerekli olması ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un kendisinden beklenen amacın sağlanabilmesi açısından pay satışı için yapının yıkılmış olması şartının aranmaması gerekse de üzerinde kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulu olan taşınmazlarda pay satışının gerçekleştirebilmesi açısından öncelikle yapının yıkılması daha sonra kat mülkiyetinin terkin edilmesi gerekmektedir³⁷⁵.

B. KAT MÜLKİYETİ KURULU OLMAYAN TAŞINMAZLAR BAKIMINDAN DURUM

Üzerinde kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulu olmayan ve paylı mülkiyeti tâbi olan yapılarda pay satışına konu edilecek olan pay, riskli olduğu tespit edilen yapıdan bağımsız şekilde tasarruf edilebilir nitelikte olduğundan üzerinde kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulu

müdürlüğünce resen terkin edilerek, önceki vasfı ile değerlemede bulunularak veya malik ile yapılan anlaşmanın şartları tapu kütüğünde belirtilerek malikleri adına payları oranında tescil edilir." hükmü yer almaktadır. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca, kat mülkiyeti binanın yıkılması ile sona erer ve terkin açıklayıcı nitelikte olur. Ancak kat irtifakının binanın yıkılması ile değil kurucu terkin niteliğindeki terkinin yapılması ile sona ereceği kabul edilmelidir. Bkz., **Kurşat**, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi, s. 41- 42.

³⁷³ **Özmen/ Çakmak**, s. 745.

³⁷⁴ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 1. maddesinde; *"Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir."* şeklinde Kanun'un amacı hüküm altına alınmıştır.

³⁷⁵ **Çakır/ Ülker**, s. 1089.

olmayan ve paylı mülkiyeti tâbi olan yapılar açısından yapının yıkılmış olup olmaması pay satışı açısından herhangi bir önem arz etmemektedir³⁷⁶. Başka bir deyişle; üzerinde kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulu olmayan yapılar açısından yapının yıkılmış olması, pay satışının gerçekleştirilebilmesi için şart değildir.

VI. BAŞVURU YAPILMASI

Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesini 1. fıkrası uyarınca pay satışı işlemini gerçekleştirmeye yetkili olan, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne ya da yetki devri bulunan hallerde belediyelere pay satışı talebiyle başvurulması gerekmektedir.

Ne 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da ne de Uygulama Yönetmeliği'nde pay satışına ilişkin başvurunun kim tarafından yapılması gerektiğiyle ilgili herhangi bir düzenleme yer almaktadır. Bu nedenle pay satışı talebiyle başvurunun yapılabilmesi için paydaşlar aralarından birini yetkilendirebilecekleri gibi; genel hükümlerdeki temsil ilişkisi kapsamında tek bir paydaşın başvurusunun da ortak yararın korunması çerçevesinde geçerli olarak kabul edilmesi gereklidir³⁷⁷. Zira pay satışı kararı verilebilmesi için riskli yapının varlığı şart olduğundan buradaki ortak yararın can ve mal güvenliğinin sağlanması olduğu söylenebilir.

Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 1. fıkrasında başvuru ekini oluşturacak belgeler sayılmış olup ilgili madde uyarınca; imzalı karar tutanağı, üzerinde çoğunluk tarafından mutabakat sağlanan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi örneği, anlaşılan paydaşlar tarafından müteahhit şirkete verilen vekaletnâmeler, muhalif paydaşlara gönderilen ihtarname ve rayiç bedel değerlendirme raporu ile başvurunun yapılması gerekmektedir.

Ne 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da ne de Uygulama Yönetmeliği'nde düzenleme altına alınmış olan diğer bir konuda yapılan başvurunun geri alınıp alınmayacağı konusudur. Öğretide bir görüş tarafından; pay satışı talebiyle yapılan başvuru İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 10. maddesi kapsamında yapılan bir başvuru olduğundan ilgililerin başvurunun hukuki sonuçları doğmadan yani pay satış işlemi gerçekleştirilmeden önce karara katılan tüm maliklerin ortak iradesiyle başvuruyu

³⁷⁶ Çakır/ Ülker, s. 1089.

³⁷⁷ Özmen, Etem Sabâ/ Aydın, Gülşah Sinem, 6306 Sayılı Kanun Uyarınca Paylı Mülkiyet Sürecinde Paylaşma Davasına (İzale-i Şuyu) İlişkin Hüküm ve Sonuçlar, Legal Hukuk Dergisi, C. 16, S. 188, 2018, s. 60.

geri alabilecekleri savunulmaktadır³⁷⁸. Bazı yazarlar ise aksi görüşte olup; geçerli bir karar almaya yönelik irade beyanının niceliği ne olursa olsun ancak aynı ya da daha fazla bir niceliğe sahip ortak malik irade beyanıyla başvurunun geri alınabileceğini savunmaktadır³⁷⁹. İdari Yargılama Usulü Kanunu’nun 10. maddesinde; ilgililerin haklarında idari davaya konu olabilecek bir işlem veya eylemin yapılması için idari makamlara başvurabileceği düzenleme altına alınmış olup pay satışı talebiyle yapılan başvuruda İdari Yargılama Usulü Kanunu’nun 10. maddesi kapsamında yapılmış bir başvurudur. İsteğe bağlı olan bu başvuruyu yapan kişi veya kişilerin, yapmış oldukları başvuruyu, hukuki sonuçları doğmadan önce yine kendi istekleri ile geri çekebileceklerinin kabul edilmesi gerekmektedir.

§ 9. ARSA PAYININ SATIŞININ USULÜ

I. SATIŞA HAZIRLIK AŞAMASI

Pay satışına yönelik işlemin usulüne uygun şekilde gerçekleştirebilesi için idare tarafından kronolojik olarak gerçekleştirilmesi gereken bazı iş ve işlemler yer almaktadır.

A. BAŞVURUNUN DEĞERLENDİRİLMESİ VE TAPU KÜTÜĞÜNE ŞERH VERİLMESİ

Pay satışının gerçekleştirilebilmesi için başvuru yapılması üzerine satışa yetkili olan idarece, pay satışı başvurusunun ve ilgili belgelerin pay satışı için gerekli şartları sağlayıp sağlamadığı incelenmektedir³⁸⁰.

³⁷⁸ Çakır/ Ülker, s. 1091.

³⁷⁹ İnal, s. 157; Özmen/ Şengül, s. 127- 128.

³⁸⁰ İstanbul BİM 6.İDD 06.09.2018 Tarihli 2018/ 1159 E. 2018/ 1019 K. sayılı kararında; “Olayda, dava dosyasında bulunan bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesinden, davacının imzalamadığı iddia edilen sözleşmede yıkılan taşınmaz yerine yapılacak yeni taşınmazda 8 adet konut 2 adet işyeri yapılacağı bilgisinin yer aldığı ancak söz konusu taşınmaz için hazırlanan projede bağımsız bölüm olmayan mağaza katlarının çiziminin yapıldığı, yeni taşınmazın konut mu yoksa başka bir amaçla kullanılacak işyeri mi (alışveriş merkezi vb) olduğu hususunun belli olmadığı, kat malikleri toplantısında 157 ay kiralama karşılığı inşaat yapım sözleşmesinin kabulüne karar verildiği ancak sözleşme içeriğinde 8 adet konut 2 adet işyeri olmak üzere 10 adet bağımsız bölüm inşa edileceği hükmünün yer aldığı, sözleşmede maliklerin arsa paylarının ve hisselerinin belirlenmeyerek boş bırakıldığı, bağımsız bölüm maliklerine hangi şartlarda bağımsız bölüm verileceği bilgisine yer verilmediği görülmektedir. Bu durumda; davacının imzalamadığı kat malikleri toplantısında kabul edilen sözleşmenin kendi içinde çelişkiler içerdiği, bu haliyle 6306 sayılı Kanun ile ilgili Yönetmeliğin amacına ve ruhuna uygun olarak maliklerin haklarının korunmasına yönelik yeterli şartlara haiz olmadığı, sözleşmede bağımsız bölüm maliklerine hangi şartlarda bağımsız bölüm verileceği bilgisine yer verilmediği gibi maliklerin arsa paylarının ve hisselerinin belirlenmeyerek boş bırakıldığı görüldüğünden, davacının Anayasa ile güvence altına alınan mülkiyet hakkının devrine neden olacak hisselerinin satışına ilişkin dava konusu işlemde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır...” şeklinde hüküm kurularak malikler tarafından alınan karara muhalif olan malikin pay satışı kararı, imzalanan kat malikleri toplantısında kabul edilen sözleşmenin kendi içinde çelişkiler içermesi nedeniyle iptal edilmiştir (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 01.05.2023.

Pay satışı için yapılacak olan başvuru İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 10. maddesi kapsamında yapılacak olan bir başvurudur³⁸¹. Bu nedenle idare tarafından otuz gün içinde pay satışı başvurusuna yönelik bir karar alınmaz ise pay satışı başvurusunun zımnen reddedildiği kabul edilir³⁸².

İdare tarafından pay satış başvurusu üzerine yapılacak olan incelemede; başvuru için gerekli olan evraklarda eksiklik tespit edilirse ya da pay satışı için gerekli olan şartların sağlamadığına kanaat getirilirse pay satış başvurusunun reddine karar verilecektir. Pay satış usulünün ilerleyen aşamalarında başvuru şartlarında ya da belgelerde eksiklik mevcut olduğunun tespit edilmesi hâlinde ise pay satış kararı verilerek mülkiyet el değiştirene kadar pay satış işlemleri durdurulur ve başvuru reddedilir³⁸³.

Pay satışına yönelik başvuru neticesinde idare tarafından yapılan değerlendirmeden sonra, başvurunun pay satışına yönelik şartları sağladığı kanaatine varılırsa, ilgili tapu müdürlüğünden, Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 2. fıkrası uyarınca, satışı yapılacak olan payın tapu kütüğünün beyanlar hanesine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında satış işlemine tâbi olduğu ve dolayısıyla satışa ya da taşınmazın devrini gerektiren satışa benzer herhangi bir işleme konu olamayacağının belirtilmesi talep edilir³⁸⁴. Bu düzenleme ile iyiniyetli üçüncü kişilerin tapu siciline güvenerek hak elde etmelerinin engellenmesi amaçlanmaktadır³⁸⁵.

³⁸¹ İdari Yargılama Usulü Hakkında Kanun'un 10. maddesinin 1. fıkrasında; "*İlgililer, haklarında idari davaya konu olabilecek bir işlem veya eylemin yapılması için idari makamlara başvurabilirler.*" hükmü yer almaktadır.

³⁸² İdari Yargılama Usulü Hakkında Kanun'un 10. maddesinin 2. fıkrasında; "*Otuz gün içinde bir cevap verilmezse istek reddedilmiş sayılır. İlgililer otuz günün bittiği tarihten itibaren dava açma süresi içinde, konusuna göre Danıştaya, idare ve vergi mahkemelerine dava açabilirler. Otuz günlük süre içinde idarece verilen cevap kesin değilse ilgili bu cevabı, isteminin reddi sayarak dava açabileceği gibi, kesin cevabı da bekleyebilir. Bu takdirde dava açma süresi işlemez. Ancak, bekleme süresi başvuru tarihinden itibaren dört ayı geçemez. Dava açılmaması veya davanın süreden reddi hallerinde, otuz günlük sürenin bitmesinden sonra yetkili idari makamlarca cevap verilirse, cevabın tebliğinden itibaren altmış gün içinde dava açabilirler.*" hükmü yer almaktadır.

³⁸³ Çakır/ Ülker, s. 1092.

³⁸⁴ Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 2. fıkrasında; "*Satış için yapılacak müracaat üzerine, satışı yapılacak payın tapu kütüğünün beyanlar hanesine, 6306 sayılı Kanuna göre satış işlemine tâbi olduğu ve satışa veya taşınmazın devrini gerektiren benzeri bir işleme tâbi tutulamayacağı yönünde belirtme yapılması ilgili tapu müdürlüğünden yazılı olarak istenir.*" hükmü yer almaktadır.

³⁸⁵ Y.1.HD., 02.02.2021, E. 2020/ 2655, K. 2021/ 534 "... Bir devleti oluşturan unsurlardan biri insan unsuru ise bunun kadar önemli olan ötekisi topraktır. İşte bu nedenle Devlet, nüfus sicilleri gibi tapu sicillerinin de tutulmasını üstlenmiş, bunların aleniliğini (herkese açık olmasını) sağlamış, iyi ve doğru tutulmamasından doğan sorumluluğu kabul etmiş, değinilen tüm bu sebeplerin doğal sonucu olarak da tapuya itimat edip, taşınmaz mal edinen kişinin iyi niyetini korumak zorunluluğunu duymuştur. Belirtilen ilke TMK'nin 1023. maddesinde aynen "tapu kütüğündeki sicile iyi niyetle dayanarak mülkiyet veya başka bir aynı hak kazanan 3 ncü kişinin bu kazanımı korunur" şeklinde yer almış, aynı ilke tamamlayıcı madde niteliğindeki 1024.maddenin 1. fıkrasına göre "Bir aynı hak yolsuz olarak tescil edilmiş ise bunu

Uygulama Yönetmeliği'nin 15/ A maddesinin 2. fıkrasında satışa yapılacak pay üzerine yapılacak belirtmenin beyanlar hanesine yazılacağı düzenleme altına alınmış ise de belirtmenin şerh mi beyan mı olduğu hususu belirsizlik arz etmektedir.

Şerh; hukuk düzeni tarafından ortaya konan bazı hususların tapu kütüğündeki şerhler sütununa yazılması olarak tanımlanmakta olup şerhin başlıca amacı üçüncü kişiler tarafından iyiniyet iddiasında bulunulmasına engel olmaktır³⁸⁶. Tapu kütüğüne şerh edilebilecek haklar Türk Medeni Kanunu'nun 1009³⁸⁷, 1010³⁸⁸ ve 1011³⁸⁹. maddelerinde sayılmıştır. Beyan ise; çoğunlukla taşınmazın hukuki ve fiili durumuna ilişkin olan ancak aynı hak sahipliğini doğrudan etkilemeyen hususların açık hale getirilmesi amacıyla tapu kütüğüne yazılması şeklinde tanımlanmaktadır³⁹⁰. Beyan yalnızca, konusunu oluşturduğu husus açısından açıklayıcı nitelikte taşımakta olup aynı haklar üzerinde herhangi bir etki yaratmamaktadır³⁹¹.

Uygulama Yönetmeliği'nin 15/ A maddesinin 2. fıkrası kapsamında tapu kütüğünde satışa konu payın 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında satış işlemine tâbi olduğu ve dolayısıyla satışa ya da taşınmazın devrini gerektiren satışa benzer herhangi bir işleme konu olamayacağı belirtileceğinden bu halde satışa konu pay üzerinde aynı hak sahibi olan kişinin satış ya da satışa benzer bir işlem yapma hakkı kısıtlanmış olacaktır. Bu nedenle bu kaydın düşülmesi ile birlikte satışa konu pay

bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi bu tescile dayanamaz” biçiminde öngörülmüştür...” (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 01.05.2023.

³⁸⁶ **Antalya**, O. Gökhan, Eşya Hukuku, Cilt- 1, 3. Baskı, Ankara 2019, s. 662 (Eşya Hukuku); **Oğuzman/ Seliçi/ Özdemir**, s. 212.

³⁸⁷ Türk Medeni Kanunu'nun 1009. maddesinde; “*Arsa payı karşılığı inşaat, taşınmaz satış vaadi, kira, alım, önalım, geriahım sözleşmelerinden doğan haklar ile şerh edilebileceği kanunlarda açıkça öngörülen diğer haklar tapu kütüğüne şerh edilebilir. Bunlar şerh verilmekle o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir.*” hükmü yer almaktadır.

³⁸⁸ Türk Medeni Kanunu'nun 1010. maddesinde; “*Aşağıdaki sebeplere dayanan tasarruf yetkisi kısıtlamaları, tapu kütüğüne şerh verilebilir:*

1. Çekişmeli hakların korunmasına ilişkin mahkeme kararları,

2. Haciz, iflâs kararı veya konkordato ile verilen süre,

3. Aile yurdu kurulması, artmırasçı atanması gibi şerh verilmesi kanunen öngörülen işlemler.

Tasarruf yetkisi kısıtlamaları, şerh verilmekle taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilir.” hükmü yer almaktadır.

³⁸⁹ Türk Medeni Kanunu'nun 1011. maddesinde; “*Aşağıdaki hâllerde geçici tescil şerhi verilebilir:*

1. İddia edilen bir aynı hakkın güvence altına alınması gerekiyorsa,

2. Tasarruf yetkisini belirleyen belgelerdeki noksanlıkların sonradan tamamlanmasına kanun olanak tanıyorsa. Geçici tescil şerhi, bütün ilgililerin razı olmasına veya hâkimin karar vermesine bağlıdır.

Şerhin konusu olan hak sonradan gerçekleşirse, şerh tarihinden başlayarak üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilir.

Geçici tescil şerhi verilmesi istemi üzerine hâkim, tarafları dinleyerek veya dosya üzerinde inceleme yaparak şerh konu olan hakkın varlığının kabul edilebileceği kanaatine varırsa, şerh kararı verir.

Kararda şerhin etki bakımından süresi ve içeriği belirlenir; gerektiğinde mahkemeye başvurulması için bir süre verilir.” hükmü yer almaktadır.

³⁹⁰ **Antalya**, Eşya Hukuku, s. 678; **Oğuzman/ Seliçi/ Özdemir**, s. 224.

³⁹¹ **Antalya**, Eşya Hukuku, s. 681; **Oğuzman/ Seliçi/ Özdemir**, s. 224.

üzerinde hak sahibi olan kişinin aynı hakkı üzerinde etki yaratılmış olacağından ve beyanların aynı hak üzerinde herhangi bir etki yaratmaması esas olduğundan Uygulama Yönetmeliği'nin 15/ A maddesinin 2. fıkrasında değişikliğe gidilerek yapılacak olan bu kaydın şerh olarak nitelendirilmesi isabetli olacaktır.

B. BEDEL TESPİT KOMİSYONU VE SATIŞ KOMİSYONUNUN BELİRLENMESİ

Satışı yapılacak arsa paylarının rayiç değerini tespit etmek ve daha sonra satış işlemini gerçekleştirmek için Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 3. fıkrası uyarınca; birisi başkan ikisi üyeden oluşacak şekilde en az üç kişiden oluşan bedel tespit komisyonu ve satış komisyonu oluşturulur ve bedel tespiti ile payın satışına yönelik işlemler oluşturulan komisyonca yürütülür³⁹².

Her ne kadar Uygulama Yönetmeliği'nde oluşturulacak olacak olan komisyonunun kaç kişiden oluşacağı düzenleme altına alınmışsa da ilgili mevzuatta, komisyon başkan ve üyelerinin hangi niteliklere sahip olması gerektiği ile ilgili herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Bedel tespit işleminin teknik bilgi ve uzmanlık gerektiren bir iş olduğu da göz önünde bulundurulduğunda komisyonu görevlendirecek olan makam tarafından komisyonu oluşturacak kişiler belirlenirken takdir yetkisinin keyfi olarak kullanılmaması gerekmekte ve komisyon üyelerinin yürütülmekte olan faaliyetin amaçları doğrultusunda belirlenmesi gerekmektedir³⁹³.

Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 3. fıkrasında; rayiç değer maliklerce Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet göstermekte olan lisanslı değerleme kuruluşlarına tespit ettirilmiş olan taşınmazın değeri de gözetilerek Bedel Tespiti Komisyonunca belirleneceği düzenleme altına alınmışsa da görüldüğü üzere Sermaye Piyasası Kuruluna Kayıtlı olarak faaliyet göstermekte olan lisanslı değerlendirme kuruluşundan alınmış bedel tespit raporu Bedel Tespit Komisyonunu bağlayıcı nitelikte değildir³⁹⁴. Bu

³⁹² Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 3. fıkrasında; “Satışı yapılacak arsa paylarının rayiç değerini tespit etmek ve sonrasında satış işlemini gerçekleştirmek üzere, Müdürlük veya İdare bünyesinde, biri başkan ikisi üye olmak üzere, en az üç kişiden oluşan Bedel Tespiti Komisyonu ile Satış Komisyonu teşkil olunur. Rayiç değer, maliklerce Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerleme kuruluşlarına tespit ettirilmiş olan taşınmazın değeri de gözetilerek Bedel Tespiti Komisyonunca belirlenir.” hükmü yer almaktadır.

³⁹³ Çakır/ Ülker, s. 1093.

³⁹⁴ Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 3. fıkrasında; “... Rayiç değer, maliklerce Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilmiş olan taşınmazın değeri de gözetilerek Bedel Tespiti Komisyonunca belirlenir...” hükmüne yer verilmiştir. Görüldüğü üzere; her ne kadar madde metninde Bedel Tespit Komisyonunca taşınmazın değeri belirlenirken Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına

nedenle Bedel Tespiti Komisyonu üyelerinin, bu tespiti yapabilecek yeterliliğe sahip kişilerden oluşması gerek mülkiyet hakkının korunması gerekse de 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'dan beklenen amacın sağlanması açısından büyük önem arz etmektedir.

C. BEDELİN BELİRLENMESİ

Satışı yapılacak olan payın bedeli rayiç bedeldir³⁹⁵. Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 3. fıkrası gereği; rayiç değer, oybirliği ile anlaşma görüşmeleri esnasında malikler tarafından Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet göstermekte olan lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilen taşınmazın değeri de göz önünde bulundurularak Bedel Tespiti Komisyonunca belirlenmektedir.

Uygulama Yönetmeliği'nin 12. maddesinin 3. fıkrası gereği; Bedel Tespit Komisyonu tarafından payların bedeli belirlenirken değerlendirme raporunun yanı sıra taşınmazın yer aldığı emlak alım satım bürolarından alınacak bilgilerde göz önünde bulundurulur³⁹⁶. Bedel Tespit Komisyonunca, satışa konu olan payların değeri, taşınmazın konumu, fiziksel özellikleri, imar durumu, taşınmazın yer aldığı arsanın bulunduğu bölgenin emlak alım ve satım değerleri, bölgenin ulaşım imkânları gibi hususlar da göz önünde bulundurularak tespit edildikten sonra İl Müdürlüğü'nce işlemler tamamlanır ve satış kararı alınır³⁹⁷.

Rayiç bedel tespitiyle ilgili karar, başka herhangi bir makamın değerlendirme ya da onayına gerek olmaksızın, belirlenen tarihte gerçekleştirilecek olan pay satışına esas

tespit ettirilmiş olan değer de göz önünde bulundurulacağı düzenleme altına alınmışsa da bu tespitin bağlayıcı nitelik taşıyacağıyla ilgili herhangi bir ibareye yer verilmemiştir.

³⁹⁵ Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 7. fıkrasında yer alan; "... Komisyon Başkanı, rayiç bedelin altında olmamak üzere satışa katılan paydaşlardan, sözlü olarak pey sürmelerini ister..." hükmü, Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 8. fıkrasında yer alan; "... Komisyon, yedinci fıkrafta belirtilen şekilde yapılan satış işlemi sonunda, tespit edilen rayiç bedelden az olmamak üzere, en yüksek bedeli teklif eden katılımcıya satış yapılmasını karara bağlar..." hükmü, Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 9. Fıkrasında yer alan; "Satışa iştirak eden tek bir katılımcı olması hâlinde, belirlenen rayiç değerinden az olmamak üzere bu katılımcının vereceği teklif geçerli kabul edilir." hükmü, Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 13. fıkrasında yer alan; "İlk satıştan sonra yapılacak diğer satışlara en az üçte iki çoğunluk ile anlaşılan paydaşlar ile birlikte üçüncü şahısların da katılabilmesi için, bunların satıştan önce üçte iki çoğunluk ile alınan kararı kabul edeceklerini ve üçte iki çoğunluk ile alınan karar doğrultusunda yapılan sözleşmeyi ve yapılacak uygulamanın gerektirdiği diğer belgeleri imzalayacaklarını yazılı olarak beyan etmeleri ve satışı yapılacak arsa payının üçüncü fıkra uyarınca belirlenen rayiç değerinin yüzde onu oranında nakit teminat vermeleri şarttır." hükmü yer almakta olup ilgili hükümlerde de satışı yapılacak olan payın bedelinin rayiç bedel olduğu tespit edilmiştir.

³⁹⁶ Uygulama Yönetmeliği'nin 12. maddesinin 3. fıkrasında; "Taşınmazın değeri; taşınmaz değerlendirme konusunda uzman kişi, kurum veya kuruluşlardan bilgi alınarak ve mahallin emlak alım satım bürolarından alınacak bilgilerden de faydalanılarak, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11 inci maddesindeki esaslara göre veya Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarına uygun olarak tespit edilir." hükmü yer almaktadır.

³⁹⁷ Sönmez, s. 115.

alındığından ve satılacak payın asgari bedelini belirlediğinden kesin ve yürütülebilir nitelikte bir icrai işlemdir³⁹⁸. Bu nedenle rayiç bedel tespitine ilişkin karara karşı taşınmazın bulunduğu yer idare mahkemesinde dava açılabilmesi mümkündür.

D. SATIŞ TARİHİNİN BELİRLENMESİ VE PAYDAŞLARA TEBLİGAT YAPILMASI

Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 3. fıkrası uyarınca; rayiç bedel tespitinin gerçekleştirilmesinden sonra idare tarafından satışın yapılacağı yer ve zaman 2/3 çoğunlukla karar alan paydaşlar ile müteahhit firmanın adreslerine taahhütlü posta yoluyla ya da Tebligat Kanunu'na göre tebliğ edilir³⁹⁹.

Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 4. fıkrası uyarınca; ilgili Tapu Müdürlüğü'nden yazılı olarak, açık artırma ile satışa ilişkin tebliğ içeriğinde satışa konu olan payın tapu kütüğünün beyanlar hanesine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a göre satış işlemine tâbi olduğu ve satışa ya da taşınmazın devrini gerektiren benzeri bir işleme tâbi tutulamayacağı yönünde belirtme⁴⁰⁰ yapılması talep edilir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un kendisinden beklenen amacın gerçekleştirilebilmesi ve kentsel dönüşüm sürecinin ivedilikle tamamlanabilmesi için idare tarafından yapılacak olan tebligatın usulüne uygun şekilde gerçekleştirilmesi büyük önem arz etmektedir. Zira satış işleminin dava konusu olması hâlinde idari yargı merciince incelenecek ilk husus, yapılan tebligatların usulüne olup olmadığıdır. Tebligat Kanunu'nun 10. maddesi uyarınca; kural olarak tebligatın, muhatabın bilinen son adresine yapılması gerekiyor ise de bilinen en son adresin tebligata elverişli olmadığına anlaşılmaması ya da tebligat yapılamaması hâlinde, muhatabın adres kayıt sisteminde bulunan yerleşim yeri adresi, bilinen en son adresi olarak kabul edilir ve tebligat buraya yapılır. Aynı maddede kendisine tebliğ yapılacak şahsın müracaatı ya da kabulü

³⁹⁸ Danıştay 14. D., 06.02.2018, E. 2015/ 11430, K. 2018/ 396 "Kesin ve yürütülmesi zorunlu, idari davaya konu edilebilecek işlemler, idarenin kamu gücüne dayanarak, tek yanlı irade beyanıyla tesis ettikleri, hukuk düzeninde değişiklik yapan başka bir deyişle ilgililerin hukukunu etkileyen işlemlerdir..." (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 03.05.2023.

³⁹⁹ Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 3. fıkrasında; "İl Müdürlüğü, satışın yapılacağı yeri ve zamanı, arsa payı satılacak malikler ile üçte iki çoğunlukla anlaşılan maliklere veya üçte iki çoğunlukla anlaşılan maliklere bildirilmek üzere, kendisinin de malik olması şartıyla üçte iki çoğunluğa sahip maliklerin anlaştıkları yükleniciye elden veya maliklerin adreslerine taahhütlü posta yoluyla veya Tebligat Kanunu'na göre tebliğ eder. Yapılan araştırmaya rağmen arsa payı satılacak malike ve adresine hiçbir şekilde ulaşılamaz ise satış işlemi gıyabında yapılır." hükmü yer almaktadır.

⁴⁰⁰ Karaman, s. 80.

şartıyla tebligatın her yerde yapılabileceği düzenleme altına alındığından, eğer maliklerce İl Müdürlüğü'ne tebligata yarar adres bildirilmiş ise tebliğin bu adrese gönderilmesi gerekmektedir⁴⁰¹. Tebligat aşamasında herhangi bir usulsüzlük mevcut olması ve satış işleminin dava konusu olması hâlinde tebligatta mevcut olan usulsüzlük satış işleminin iptal edilmesine neden olacaktır⁴⁰².

⁴⁰¹ Antalya 4. İdare Mahkemesinin 04.10.2017 tarihli E. 2016/1308 K. 2017/1094 sayılı kararıyla; "... İptali talep edilen satış kararının, pay sahibi davacının İl Müdürlüğüne verdiği dilekçelerde belirttiği adres yerine Müdürlükçe davacının MERNİS'te kayıtlı adresine tebligat yapıldığı, tebligatın Tebligat Kanunu'nun 10. maddesine aykırı yapıldığı, bu sebeple Müdürlükçe bilinen son adrese tebligat yapılmadığı, dolayısıyla satış kararının davacıya usulüne uygun tebliğ edilmediği; ayrıca 2/3 pay çoğunluğunun kararının azınlıkta kalan davacıya, diğer maliklerce usulüne uygun tebliğ edilmediği ve davacının kat malikleri kurulu kararından haberdar edilemediği, mülkiyet hakkını doğrudan ilgilendiren kararın davacı tarafından ne şekilde alındığını görüp öğrenmesi bakımından da bunun bir zorunluluk olduğu dikkate alındığında yapılan işlemlerde hukuka uyarlık bulunmadığından pay satışı kararının ve satış işleminin iptaline..." şeklinde karar verilerek pay sahibi davacının İl Müdürlüğüne bildirdiği bir adres varsa tebliğin bu adrese yapılması gerektiği Mernis'te kayıtlı olan adrese tebliğ yapılmasının hukuka aykırı olduğu hüküm altına alınmıştır. Bkz., **Sönmez**, s. 116.

⁴⁰² Konya BİM 2. İDD., 21.06.2018, 2017/ 3022 E. 2018/ 1105 K. sayılı kararıyla; "İncelenen olayda, kat malikleri kurulunun kararının tebliği ile onbeş gün içinde bu kararın kabul edilmemesi hâlinde bağımsız bölümlerine ilişkin arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek veya ettirilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu payların, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceğine ilişkin Antalya 8. Noterliğinin 17.04.2015 tarih ve 7435 yevmiye no'lu ihtarnamesinin davacı tarafından daha önce idareye verdiği dilekçelerde ve de ihtarnamede davacının adresi olarak gösterilen "A2 Muratpaşa/ANTALYA" adresine tebliğe çıkarıldığı, tebligatın davacının tevzi saatlerinde adresinde bulunamadığından bahisle alt komşusuna haber verilmek suretiyle Tebligat Kanunun 21. Maddesi uyarınca Güvenlik Mahallesi Muhtarına bırakıldığı, aynı şekilde davalı idarece, Yönetmeliğin 15/A maddesi uyarınca karara katılmayan kat maliklerinin hissesinin 17.02.2016 tarihinde açık artırma suretiyle satılacağına ilişkin kararın da davacının MERNİS adresine tebliğ edildiği, yapılan tebliğatların usule uygun olduğu, 11.01.2016 tarihli fiyat tespit ve satış komisyonu raporu ile arsa metrekaresi rayiç birim fiyatının 3.850,00.-TL olarak belirlendiği, yapılan açık artırmaya 2 istekli katıldığı, en yüksek teklifi veren istekliye satışına satış komisyonunca 17.02.2016 gününde karar verildiği görülmektedir. Bu durumda, dava dosyası içerisinde yer alan tüm bilgi ve belgeler birlikte değerlendirildiğinde; davaya konu açık artırma usulü ile satış kararına yönelik işlem öncesinde mevzuatın öngördüğü tüm şekil şartlarının yerine getirilmiş olduğu, yukarıda anılan yönetmelik hükmü uyarınca en az üçte iki çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin arsa paylarının rayiç değerinin tespit edildiği ve satış komisyonunca yapılan açık artırmada belirlenen bedelin altında olmayan teklifleri sunan istekliye satışın yapıldığı anlaşıldığından, dava konusu edilen işlemlerde hukuka ve mevzuata aykırılık bulunmadığı sonucuna varıldığından, dava konusu işlemlerin iptali yolundaki idare mahkemesi kararında hukuki isabet görülmemiştir..."; Danıştay 6. D, 18.11.2020, 2019/ 15170 E. 2020/ 11080 K. sayılı kararıyla; "... Gerekli tebligatlar yapılmak suretiyle arsa payının açık artırma usulüne göre satışa çıkarıldığı, açık artırmayla satışa tek bir paydaşın katılarak teklif sunduğu, rayiç bedelden aşağı olmamak kaydıyla geçerli kabul edilen bu teklifin sahibine satışın yapıldığı, satış bedelinin verilen sürede alıcı tarafından davacıya ait hesaba yatırıldığı, tapuda yeni malik adına tescil yapılması için satış işleminin tapu müdürlüğüne bildirildiği, 18.05.2018 tarih ve 16240 yevmiye no ile devir ve tescilin tamamlandığı ve dava konusu işlemle payı satılan davacıya satış işleminin bildirildiği anlaşıldığından, 6306 sayılı Kanun ve anılan Kanunun Uygulama Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak yapıldığı sonucuna varılan dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmamaktadır..." şeklinde hüküm kurarak satışın hukuka uygunluğu denetlenirken tebligatların gereği gibi yapıp yapılmadığının da değerlendirileceğini hüküm altına almıştır (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 06.05.2023.

Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 4. fıkrasında ise pay satışı kararına muhalif kalan paydaşların durumu düzenleme altına alınmıştır. Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 4. fıkrası ile satışın yapılacağı yer ve zamanın satışı izlemek üzere arsa payı satılacak olan maliklere de bildirileceği ancak arsa payı satılacak olan maliklere tebligat yapılamamış olmasının ya da arsa payı satılacak olan maliklerin satışa izleyici olarak katılmamasının satışın geçerliliğine herhangi bir etki etmeyeceği düzenleme altına alınmıştır. Bu düzenleme ile pay satışı kararına muhalif kalmış olsa da payının satılacak olması nedeniyle mülkiyet hakkına müdahale edilmekte olan maliklere paylarının satışının hukuka uygun olarak gerçekleştirilip gerçekleştirilmediğini gözlemleme ve paylarının satışı ile ilgili hukuka aykırı bir işlem gerçekleştirilmesi hâlinde hukuki yollara başvurma imkânı tanınmaktadır⁴⁰³. Anayasa'nın 125. maddesi ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 9. fıkrası gereği satış kararının payı satılacak olan paydaşlara tebliğ edilmesi ile birlikte pay satışı kararına karşı dava açma süresi olan otuz günlük dava açma süresi başlamaktadır⁴⁰⁴.

II. SATIŞ AŞAMASI

A. SATIŞA KATILACAK KİŞİLERİN TESPİTİ

Satışın yapılacağı yer ve zamanda, satışa katılma hakkı bulunan kişilerin hazır olarak bulunması gerekmektedir. Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 6. fıkrası uyarınca, açık artırmaya en az 2/3 çoğunluk ile anlaşma sağlayan paydaşlar haricinde herhangi bir kimsenin katılım sağlayabilmesi mümkün değildir. Satışın yapılacağı yer ve zamanda hazır olmayan paydaşların ise ilk satışa katılma hakları düşmektedir.

Her ne kadar Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 6. fıkrasında yer alan *“yapılacak ilk satışa en az üçte iki çoğunluk ile anlaşılan paydaşlar dışında herhangi bir kimse katılamaz”* hükmü nedeniyle açık artırmaya en az 2/3 çoğunluk ile anlaşma sağlayan paydaşlar haricinde herhangi bir kimsenin katılım sağlayabilmesi mümkün değilse de bazı hallerde 2/3 çoğunluğu oluşturan paydaşın tek bir kişi olma ihtimali dahi göz önünde bulundurulduğunda bu düzenlemenin kötüye kullanabileceği açıktır. Ayrıca 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 1. fıkrasında

⁴⁰³ Çakır/ Ülker, s. 1095.

⁴⁰⁴ Anayasa'nın 125. maddesinde; *“İdari işlemlere karşı açılacak davalarda süre, yazılı bildirim tarihinden başlar.”* hükmü ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 9. fıkrasında; *“Bu Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilir.”* hükmü yer almaktadır.

açık artırma ile satışı yapılacak payların üzerindeki ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi hakların satış sonrasında satış bedeli üzerinde devam edeceği ve satış işlemi sonrasında tapu kaydındaki haklar ve şerhlerin Bakanlığın talebi üzerine tapu müdürlüğünce resen terkin edileceği düzenleme altına alınmıştır. Bu hükümde görüldüğü üzere; kişisel hakkını şerh ettiren üçüncü kişilerin kişisel haklarını evvelce kuvvetlendirmiş olmalarının satışın ardından Bakanlık tarafından terkin edilecek olması nedeniyle bir anlamı kalmadığından açık arttırmaya bu kişilerin de katılabilmesi kişisel hak sahipleri açısından daha hakkaniyetli olacağından mevzuatta bu yönde düzenlemeye yer verilmesi isabetli olacaktır⁴⁰⁵.

Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 3. fıkrası uyarınca, açık arttırmaya katılan paydaşların kimliklerinin Satış Komisyonu tarafından kontrol edilmesi ve bir tutanak ile kayıt altına alınması gerekmektedir. Bu aşamada açık arttırmaya satışa katılamayacak kişiler yani anlaşma sağlayan paydaşlar haricinde kişilerin katıldığının fark edilmesi hâlinde durum tutanak altına alınarak anlaşma sağlayan paydaşlar haricindeki kişilerin açık arttırmaya katılımı engellenmelidir⁴⁰⁶.

B. AÇIK ARTTIRMANIN YAPILMASI

Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 7. fıkrası uyarınca; açık arttırmaya katılan paydaşların kimliği kontrol edilerek bir tutanak ile kayıt altına alındıktan sonra komisyon başkanı tarafından satışı yapılacak olan arsa paylarına ilişkin bilgiler açık arttırmaya katılan kişilere bildirilir ve satış işlemi başlar. Komisyon başkanı tarafından rayiç bedelin altında kalmamak koşuluyla satışa katılım sağlayan paydaşlardan, sözlü olarak pey sürmeleri talep edilir. Sürülen peyler arttırma tutanağına yazılır ve pey sahibi tarafından

⁴⁰⁵ Özey/ Demirbaş, s. 242.

⁴⁰⁶ Danıştay 14. D., 01.02.2017, E. 2016/ 7079, K. 2017/ 436; "...Uyuşmazlıkta; yukarıda belirtilen mevzuat uyarınca toplanılarak riskli yapının bulunduğu parselde yapılacak uygulamalara ilişkin alınan 02/07/2014 tarihli kararın altında imzası bulunan paydaşlar arasında Şükrü Sincar'ın olmadığı, aksine 2/3 çoğunluğu sağlayan paydaşların yeni yapılacak uygulama için müteahhitlik firması Ş.S. İnşaat ile anlaştığı görülmüş, taşınmaza ilişkin tapu kayıtlarının incelenmesinden ise paydaşlardan İ. B.'nin payının bir kısmını 16.12.2015 tarihinde Ş.S.'a satmak suretiyle devrettiği ve Ş. S.'in bunun üzerine 07.01.2016 günü açık artırma suretiyle yapılan ihaleye katılımının sağlandığı ve ihale sonucunda davacıların paylarının müteahhit Ş. S.'a satışının yapıldığı görülmüştür. Öte yandan, paydaşlardan tarafından, 16.12.2015 tarihinde yapılan tapu tescil işleminin iptal edilerek (Şuf'a hakkı dolayısıyla) satışa konu payın tapuda kendi adına tescilinin sağlanması istemiyle müteahhit Şükrü Sincar'a karşı açılan davada, [...] 3.Asliye Hukuk Mahkemesinin 06/10/2016 tarih, E:2015/709, K:2016/452 sayılı kararıyla, davanın kabul edildiği anlaşılmıştır. Bu durumda; 2/3 çoğunluk ile anlaşılan paydaşlar arasında olmadığı, 16.12.2015 tarihinde satın aldığı pay nedeniyle ihaleye katıldığı, ancak yukarıda belirtilen verilen karar üzerine paydaş sıfatını kaybettiği sabit olan müteahhit Ş.S.'a 07.01.2016 tarihinde yapılan açık artırma sonucunda yapılan dava konusu satış işleminde hukuka uyarlık, temyize konu İdare Mahkemesi kararında ise hukuki isabet bulunmamaktadır..." (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 06.05.2023.

imzalanır. Ayrıca bu madde gereği açık arttırma işlemine devam etmeyecek olan kişilerin keyfiyetinin tutanağa geçirilmesi ve tutanağın imzalanması zorunludur.

Açık arttırma ile satış işlemine tek bir kişinin katılım sağlaması hâlinde ise Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 9. fıkrası uyarınca; arsa payının tespit edilen rayiç değerinden az olmamak üzere bu katılımcının vereceği teklif geçerli kabul edilir. 2/3 çoğunluğu oluşturan paydaşın tek bir kişi olma ihtimali dahi göz önünde bulundurulduğunda bu kişinin diğer tüm paydaşların iradesine aykırı olarak tek başına aldığı karar kapsamında diğer paydaşların arsa paylarını da rayiç değerden satın alması diğer paydaşların mülkiyet hakkının ihlal edilmesine neden olacaktır.

C. BEDELİN ÖDENMESİ VE TAPUYA TESCİL

Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 8. fıkrası uyarınca; yapılan satış işlemi neticesinde, tespit edilen rayiç bedelden daha az olmamak koşuluyla en yüksek bedeli teklif eden katılımcıya satış yapılması karara bağlanır ve en yüksek bedeli teklif eden bu katılımcıdan satış bedelini yedi gün içinde banka nezdinde açtırılacak vadeli hesaba yatırması istenir.

En yüksek bedeli teklif eden katılımcı tarafından yedi gün içinde satış bedeli banka nezdinde açtırılan vadeli hesaba yatırılmaz ise, malikin satın alma hakkı düşer ve açık arttırmada pey süren diğer katılımcılara sırasıyla bildirimde bulunularak satış bedelini süresi içinde yatıran katılımcı adına satış yapılır⁴⁰⁷. Belirlenen sürede satış bedelinin yatırılması hâlinde ise satış işlemi, tapuda yeni paydaş adına tescilin yapılabilmesi için ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir⁴⁰⁸.

Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 10. fıkrası uyarınca; tapu müdürlüğü tarafından tescil işleminin tamamlanmasından sonra yeni tapu kaydı idareye gönderilerek idare tarafından durum payı satılan ilgiliye bildirilir. Eğer payı satılan malik tarafından açık arttırmaya katılım sağlanmamışsa malik pay satışını bu bildirimle öğrendiğinden pay satışına karşı dava açma süresi de bu bildirimden itibaren başlamaktadır. Zira 6306 sayılı Afet Riski

⁴⁰⁷ Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 8. fıkrasında; “Komisyon, yedinci fıkrafta belirtilen şekilde yapılan satış işlemi sonunda, tespit edilen rayiç bedelden az olmamak üzere, en yüksek bedeli teklif eden katılımcıya satış yapılmasını karara bağlar ve bu katılımcıdan satış bedelini yedi gün içerisinde banka nezdinde açtırılacak vadeli hesaba yatırması istenir. Bu süre içerisinde satış bedeli yatırılmaz ise pey süren diğer katılımcılara sırasıyla bildirimde bulunulur ve satış bedelini yatıran katılımcıya satış yapılır.” hükmü yer almaktadır.

⁴⁰⁸ Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 10. fıkrasında; “Satış bedelinin yatırılmasından sonra, satış işlemi, tapuda yeni malik adına tescil yapılmak üzere, ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğünce tescil işlemi tamamlandıktan sonra, yeni tapu kaydı Müdürlüğe veya İdareye gönderilir ve Müdürlük veya İdarece durum payı satılan ilgiliye bildirilir.” hükmü yer almaktadır.

Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesi uyarınca, ortak karar protokolüne katılım sağlamayan paydaşların arsa paylarının açık artırma usulü ile satışının, kamu gücü ile tesis edilen ve mülkiyet değişikliğine sebebiyet verecek mahiyette kesin ve icrai bir idari işlem olduğu açıktır⁴⁰⁹. Payı satılan malik tarafından açık arttırmaya katılım sağlanması halinde ise sürenin açık arttırma tarihinden mi yoksa tebliğ tarihinden mi başlayacağı konusunda ne 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da ne de Uygulama Yönetmeliği'nde bir düzenleme yer almaktadır. Bu nedenle bu durumda İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 8. maddesinde sürelerin tebliğ, yayın ya da ilan tarihinden itibaren başlayacağının düzenleme altına alınması nedeniyle payı satılan malik tarafından açık arttırmaya katılım sağlanmış olsa dahi pay satışına karşı dava açma süresinin idare tarafından yapılan bildirimden itibaren işlemeye başlaması isabetlidir.

Pay satış süreci, pay satışına ilişkin kararın verilmesiyle birlikte tamamlanmakta olup pay satış bedelinin ödenmesi ve tescille mülkiyet yeni malike geçer. Türk Medeni Kanunu'nun 705. maddesinin 1. fıkrasında taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının tescille olacağı düzenleme altına alınmış olup bu düzenlemenin istisnaları 705. maddenin 2. fıkrasında miras, cebri icra, kamulaştırma, işgal ve mahkeme kararı olarak sayılmıştır. Bu nedenle burada bahsi geçen açık arttırma ihtiyari açık arttırma olup bu durum taşınmaz mülkiyetinin tescille kazanılmasının istisnaları arasında sayılmadığından⁴¹⁰ ihtiyari açık arttırmada mülkiyet, cebri arttırma ile satıştan farklı olarak, tapu siciline yapılan tescil ile yeni malike geçmektedir⁴¹¹. Bu aşamadan itibaren artık aynı taşınmaza ilişkin pay satış usulünün tekrar işletilmesi mümkün değildir⁴¹².

⁴⁰⁹ **Sakallı**, s. 28.

⁴¹⁰ YHGK., 11.10.2000, 2000/1256 E. 2000/ 1254 K. sayılı kararında; "... Satımı belirleyen ihale tutanağı kurucu bir fonksiyona sahip olmayıp, açıklayıcı belge niteliğinde bir ispat aracı konumundadır. Diğer bir deyimle; taşınmazın açık arttırmayla satılma işlemi, cebri arttırmadan farklı olarak, kendisine dayanılarak tapuya tescil muamelesinin yapılmasına olanak veren hukuki bir neden, bir ispat aracı olup, mülkiyetin geçişi ise ancak tapuya tescille olur. Bunun doğal sonucu olarak, ihale yoluyla taşınmazı satın alan kimse, ancak mülkiyetin kendisine geçmesinden sonra kullanabileceği hakları, tescil muamelesi yapılmadan kullanamayacağı gibi, malik sıfatını da tescilden önce kazanamaz..." şeklinde hüküm kurmuştur (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 06.05.2023.

⁴¹¹ **Eren**, s. 233; **Aydoğdu**, Murat/**Kahveci**, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 3. Baskı, Ankara 2017, s. 336- 337.

⁴¹² Ankara BİM 5. İDD, 05.03.2020, 2019/1009 E. 2020/206 K. "...Olayda, 6306 sayılı Yasa ve Uygulama yönetmeliği kapsamında riskli yapı olduğu belirlenen taşınmazların yıkılacağı, yıkım sonrasında arsa haline dönüşen taşınmazın parsel malikleri tarafından değerlendirilmesinin esas olduğu, bu kapsamda taşınmazda yeniden bina yaptırılması hususunda parsel maliklerinin en üz üçte iki çoğunluk ile karar verebilecekleri, karara katılmayan hisse sahiplerine karara katılmaları yönünde 15 gün süre verileceği, aksi takdirde arsa paylarının değeri tespit edilerek diğer arsa sahiplerine açık arttırma yolu ile satılacağı açık olmakla birlikte bu sürecin bir kez mümkün olduğu, yapının imar durumunda sonradan meydana gelen değişiklik nedeniyle bir kısım malik ile müteahhit arasında imzalanan yeni sözleşmenin özel hukuk sözleşmesi niteliğinde olduğu ve artık 6306 sayılı Yasa ve Uygulama yönetmeliğindeki hükümlerin

D. SATIŞIN TEKRARLANMASI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERİN KATILIMI

Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 12. fıkrası uyarınca; Yapılan ilk satışta satılacak hisse anlaşma sağlayan paydaşlar tarafından alınmak istemezse yeniden yapılacak satış işleminin yeri, tarihi, saati tutanağa geçirilir ve ilgili tutanağın bir örneği satış için hazır bulunan maliklere verilir. Satışı yapılacak hisseye ilişkin bilgiler, satışın yapılacağı yer, tarih ve saat bilgileri Müdürlük yayın araçları ile ilan panosuna asılacak yazı aracılığıyla ilan edilir. Aynı fıkra uyarınca; tekrar yapılacak olan satış işlemi sonucunda yine satış gerçekleşmezse, satış gerçekleştirilinceye kadar her satış işleminin sonunda yapılacak diğer satışın yer, tarih ve saati Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 12. fıkrası hükümlerine göre belirlenir ve ilan edilir.

Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 13. fıkrası uyarınca; yeniden yapılacak olan satış işlemine en az 2/3 çoğunluk ile anlaşma sağlayan paydaşlar ve satıştan önce 2/3 çoğunluk ile alınan kararı kabul edeceklerini ve 2/3 çoğunluk ile alınan karar doğrultusunda tanzim edilmiş olan sözleşme ile yapılacak uygulamanın gerektirdiği ilgili tüm belgeleri imzalayacaklarını yazılı olarak beyan eden ve satışı yapılacak arsa payının rayiç değerinin yüzde onu oranında nakit teminat yatıran üçüncü kişilerin katılım sağlaması mümkündür.

Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 14. fıkrasında ise; satışa katılım sağlayacak olan üçüncü kişiler tarafından yatırılacak olan nakit teminatın ilgili muhasebe birimine yatırılmasının zorunlu olduğu ve yapılacak satış neticesinde satış ihalesi üzerinde kalmayanla kişilerin teminatlarının hemen geri verileceği düzenleme altına alınmıştır. Aynı fıkra uyarınca; satış ihalesi üzerinde kalan üçüncü kişinin teminatının ise, satış bedelinin yatırılmasının akabinde tapuda yeni malik adına tescil işlemi gerçekleştirildikten sonra, bu şahsın yedi gün içinde üçte iki çoğunluk ile alınmış olan karar doğrultusunda tanzim edilen sözleşme ile tüm belgeleri anlaşma sağlayan diğer malikler gibi şartsız şekilde imzalamasından sonra iade edileceği düzenleme altına alınmıştır.

Yapılan satış işlemi neticesinde satış ihalesi üzerinde kalan kişinin süresi içinde satış bedelini yatırmaması hâlinde nasıl bir yol izleneceği ise Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 15. fıkrasında düzenleme altına alınmış olup ilgili fıkra uyarınca; satış ihalesi üzerinde kalan kişi tarafından satış bedelinin süresi içinde yatırılmaması hâlinde bu kişi

uygulanamayacağı, yeni sözleşmeyi imzalamayarak üçte birlik kısımda kalan maliklerin hisselerinin 6306 sayılı Kanun kapsamında idarece satışa çıkarılamayacağı, dolayısıyla ikinci sözleşmeyi imzalamayan davacının hissesinin 2/3 kararı oluşturan maliklere satışına dair dava konusu işlemde hukuka ve mevzuata uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmıştır..." (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 06.05.2023.

tarafından yatırılan teminat Hazineye gelir kaydedilecek ve bu kişi tarafından anlaşmama iradesi gösterilmiş olacağından Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 8. fıkrası kapsamında yeniden satış işlemi yapılacaktır.

§ 10. ARSA PAYININ SATIŞININ SONUÇLARI

I. BEDELE BLOKE KONULMASI

Satış yapılacak payın üzerinde ihtiyati haciz, haciz, ipotek ve intifa hakkı vb. hakların yer alması satış işleminin yapılmasına engel teşkil etmemektedir⁴¹³. Uygulama Yönetmeliği'nin 5. maddesinin 5. fıkrası uyarınca; satış yapılacak arsa payının üzerinde ihtiyati haciz, haciz, intifa hakkı, oturma hakkı, ipotek vb. hakların yer alması hâlinde satışın yapılmasından sonra satış bedelinin yatırılmış olduğu banka hesabına, Satış Komisyonu tarafından bloke bildiriminde bulunularak malike ödeme yapılmaması bildirilir⁴¹⁴.

Uygulama Yönetmeliği'nin 5. maddesinin 5. fıkrası uyarınca; satış bedelinin yatırıldığı banka tarafından bedele bloke konulduğu ipotek, haciz ve intifa hakkı vb. hakların alacaklısı olan kişiye, varsa konuyla ilgili icra müdürlüğüne ya da mahkemeye bildirilir. Aynı fıkra gereği ipotek, haciz ve intifa hakkı vb. hakların alacaklısı olan kişiler tarafından alacakları tahsil edildikten sonra tapu kaydında yer alan haklar ve şerhler idarenin ilgili tapu müdürlüğünden talepte bulunması üzerine terkin edilir.

II. MÜLKİYETİN GEÇMESİ

Pay satış süreci, pay satışına ilişkin kararın verilmesiyle birlikte tamamlanmakta olup pay satış bedelinin ödenmesi ve tescille mülkiyet yeni malike geçer. Türk Medeni Kanunu'nun 705. maddesinin 1. fıkrasında taşınmaz mülkiyetinin kazanılmasının tescille olacağı düzenleme altına alınmış olup bu düzenlemenin istisnaları 705. maddenin 2. fıkrasında miras, cebri icra, kamulaştırma, işgal ve mahkeme kararı olarak sayılmıştır. Bu nedenle burada bahsi geçen açık arttırma ihtiyari açık arttırma olup bu durum taşınmaz mülkiyetinin tescille kazanılmasının istisnaları arasında sayılmadığından⁴¹⁵ ihtiyari açık

⁴¹³ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 1. fıkrasında; *"Taşınmazların niteliği resen mevcut duruma göre tescil edilir. Bu taşınmazların sicilinde bulunan aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder."* hükmü ile Uygulama Yönetmeliği'nin 5. maddesinin 5. fıkrasında; *"Satış yapılacak payın üzerinde ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi hakların bulunması satış işlemine engel teşkil etmez. Belirtilen haklar satış sonrasında satış bedeli üzerinde devam eder."* hükmü yer almaktadır.

⁴¹⁴ Özmen/ Şengül, s. 444.

⁴¹⁵ YHGK., 11.10.2000, 2000/1256 E. 2000/ 1254 K. sayılı kararında; *"... Satımı belirleyen ihale tutanağı kurucu bir fonksiyona sahip olmayıp, açıklayıcı belge niteliğinde bir ispat aracı konumundadır."*

arttırmada mülkiyet, cebri arttırma ile satıştan farklı olarak, tapu siciline yapılan tescil ile yeni malike geçmektedir⁴¹⁶.

III. HAKLARIN BEDEL ÜZERİNDEN DEVAM ETMESİ

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği'nde satışı gerçekleştirilecek olan payın üzerinde ihtiyati haciz, haciz, intifa hakkı ve ipotek vb. hakların yer alıyor olmasının satış işleminin gerçekleştirilmesine engel olmadığı ve bu hakların satıştan sonra satış bedeli üzerinde devam edeceği düzenleme altına alınmıştır⁴¹⁷.

İlgili mevzuatta yer alan düzenlemelerde görüldüğü üzere; satışı gerçekleştirilecek olan payın üzerinde yer alan ve satış sonrasında devam edeceği düzenleme altına alınmış olan haklar sınırlı sayıda sayılmamış olup satışı gerçekleştirilecek olan payın üzerinde bulunabilmesi mümkün olan intifa hakkı gibi haklar 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliği'nde yer alan düzenlemeler kapsamına alınmıştır⁴¹⁸. Elbette sınırlı aynı hak ve şerhlerin satışı gerçekleştirilen pay üzerinde mutlak bir şekilde devam etmesi mümkün olmayıp ancak nitelikleri ile bağdaştığı ölçüde bu devamlılık söz konusu olabilecektir⁴¹⁹.

İntifa hakkı sahibinin durumunun düzenlendiği Türk Medeni Kanunu'nun 700. maddesinde satış yoluyla paylaşmada intifa hakkının, buna ilişkin paya düşecek bedel üzerinde devam edeceğinin düzenleme altına alınmasıyla intifa yükümlüsü olmayan

Diğer bir deyimle; taşınmazın açık artırmayla satılma işlemi, cebri arttırmadan farklı olarak, kendisine dayanılarak tapuya tescil muamelesinin yapılmasına olanak veren hukuki bir neden, bir ispat aracı olup, mülkiyetin geçişi ise ancak tapuya tescille olur. Bunun doğal sonucu olarak, ihale yoluyla taşınmazı satın alan kimse, ancak mülkiyetin kendisine geçmesinden sonra kullanabileceği hakları, tescil muamelesi yapılmadan kullanamayacağı gibi, malik sıfatını da tescilden önce kazanamaz...'' şeklinde hüküm kurmuştur (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 06.05.2023.

⁴¹⁶ **Eren**, s. 233; **Aydoğdu**, Murat/**Kahveci**, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 3. Baskı, Ankara 2017, s. 336- 337.

⁴¹⁷ Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 10. fıkrasında; "Kanun kapsamındaki yapıların yıktırılmasından sonra bu taşınmazların sicilinde bulunan aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder. Bu haklar ve şerhler, tapuda, tevhit, ifraz, taksim, terk, tescil, kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisine ilişkin işlemlerin yapılmasına engel teşkil etmez ve bu işlemlerde muvafakat aranmaz. Yeni kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesisi safhasında belirtilen haklar ve şerhler, muvafakat aranmaksızın sadece söz konusu haklar ve şerhlerden yükümlü olan malike düşecek bağımsız bölümler üzerinde devam ettirilir." hükmü ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 1. fıkrasında; "Taşınmazların niteliği resen mevcut duruma göre tescil edilir. Bu taşınmazların sicilinde bulunan aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, hisseler üzerinde devam eder." hükmü yer almaktadır.

⁴¹⁸ **Özmen/ Şengül**, s. 214- 215; **Çakır/ Ülker**, s. 1099.

⁴¹⁹ **Özmen/ Şengül**, s. 214- 215.

paydaşların korunması amaçlanmaktadır⁴²⁰. Öğretide Türk Medeni Kanunu'nun 700. maddesinde yer alan düzenlemeden yola çıkılarak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Uygulama Yönetmeliği'nde yer alan ilgili maddelerde de payın satışının önündeki engellerin kaldırmasının ve kentsel dönüşümün kendisinden beklenen amacın gerçekleştirilmesinin amaçlandığı savunulmaktadır⁴²¹.

§ 11. ARSA PAYI SATIŞINA KARŞI BAŞVURU YOLLARI

I. İDARİ BAŞVURU YOLU

Anayasa'nın 125. maddesine göre idarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolu açıktır. İdari yargı denetiminin, idare tarafından alınan kararların yargı organlarınınca denetime tâbi tutulması yoluyla halkın idarece gerçekleştirilen karar alma sürecine katılımı olarak tanımlanması mümkündür⁴²². Pay satışı işleminin mülkiyet hakkına etkisi de göz önünde bulundurulduğunda muhalif paydaşların mağdur olmasının önüne geçilebilmesi için etkin bir yargı denetimine ihtiyaç duyulduğu açıktır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesi gereği, ortak karar protokolüne katılmayan muhalif paydaşların arsa paylarının Bakanlıkça tespit ettirilen arsa payı değeri üzerinden anlaşma sağlayan diğer paydaşlara ya da anlaşmayla bağlı kalacak olan üçüncü bir kimseye açık artırma usulü ile satışı işlemi kesin ve icrai nitelikte bir idari işlemdir⁴²³. 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2. maddesinin a fıkrası uyarınca, kesin ve icrai nitelikte olan idari işlemler hakkında yetki,

⁴²⁰ Y.14.HD., 14.04.2015, E. 2014/ 12215, K. 2025/ 4089“... İntifa hakkı 01.01.2002 tarihinden sonra kurulmuş ise, 4721 sayılı TMK'nın 700. maddesi uyarınca “Bir paydaşın kendi payı üzerinde intifa hakkı kurması hâlinde, diğer paydaşlardan biri intifa hakkının kurulduğunun kendisine tebliğinden başlayarak üç ay içinde paylaşma isteminde bulunursa; Satış yoluyla paylaşmada intifa hakkı, buna ilişkin paya düşecek bedel üzerinde devam eder.”Somut olaya gelince; ortaklığının giderilmesi istenen taşınmaz üzerinde davacı paydaşlar ... ve ... lehine, paydaşlar ... ve ... payları üzerinde 15.10.2008 tarihinde intifa hakkı tesis edildiği anlaşılmaktadır. Davaya konu taşınmazda intifa hakkı kurulduğu hususunda diğer paydaşlara Türk Medeni Kanunu'nun 700. maddesinde öngörülen biçimde bir bildirimde bulunulmamıştır. Taşınmazdaki pay üzerinde intifa hakkı kurulduğu tebliğ edilmediğine göre 10.09.2012 tarihinde açılan davanın süresinde olduğunun kabulü gerekir. Bu durumda mahkemece, pay üzerinde intifa hakkı bulunmaksızın satış yoluyla paydaşlığın giderilmesine, intifa hakkının söz konusu paya düşecek bedel üzerinde devam etmesine karar verilmesi gerekirken dava konusu taşınmazın intifa ile yükümlü olarak satışına karar verilmesi doğru görülmemiş, bu sebeple hükmün bozulması gerekmiştir...” (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 11.05.2023.Aynı yönde bkz., **Arpacı**, Abdülkadir, Müşterek Mülkiyette Pay Üzerinde İntifa Hakkı Kurulmasının Diğer Paydaşlara Etkisi, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 20, S. 1, 2014, s. 981- 985; **Özmen**, Etem Saba/ **Bilgin Yüce**, Melek, MK “Madde 700” Hükmünce Pay Üzerindeki İntifa Haklarının Paylı Halin Giderilmesi Davalarına İlişkin Hukuki Sonuçlar İstanbul Barosu Dergisi, C. 81, S. 3, 2007, s. 949- 965.

⁴²¹ **Çakır/ Ülker**, s. 1099.

⁴²² **Özlüer Özkaya**, s. 251.

⁴²³ **Günday**, Metin, İdare Hukuku, 11. Baskı, Ankara 2017, s. 121.

sebepler, şekil, konu ve maksat unsurlarından birinin hukuka aykırı olması nedeniyle menfaatleri ihlal edilen kişilerin idari yargıda dava açması mümkün olup hukuki denetim⁴²⁴ idari işleme karşı açılacak iptal davası ile yapılmaktadır.

İdare tarafından gerçekleştirilen pay satış işlemi kapsamında gerçekleştirilen idari işlemlere karşı yapılacak başvuruyla ilgili mevzuatta özel bir başvuru yolu öngörülmemiştir. 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu’nun 11. maddesi uyarınca idarece pay satış işlemi kapsamında gerçekleştirilen idari işlemlerin hukuka aykırı olarak tesis edildiğini düşünen malik tarafından ilgili işlemlerin değiştirilmesi, kaldırılması ya da geri alınması istemiyle üst makama başvurabilmesi mümkün olup yapılacak başvuru, ihtiyari niteliktedir⁴²⁵.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu kapsamında ihtiyari olarak başvurunun yapılacağı üst makam hukuka aykırı olduğu iddia edilen idari işlemi tesis eden idareye göre farklılık göstermektedir. Uygulama Yönetmeliği’ne göre pay satışı kapsamında gerçekleştirilecek olan idari işlemlerin Müdürlükçe⁴²⁶, Bakanlıkça ya da yetki devri yapılması hâlinde idare⁴²⁷ tarafından gerçekleştirilebilmesi mümkündür. Bu nedenle idari işlem, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü’nce gerçekleştirilmiş ise Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü’ne; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nce gerçekleştirilmişse Valiliğe; belediye, büyükşehir belediyesi ya da il özel idarelerince gerçekleştirilmiş ise üst makam bulunmaması nedeniyle 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu’nun 11. maddesi uyarınca işlemi tesis eden idareye itirazın yapılabilmesi mümkündür⁴²⁸.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu’nun 11. maddesi uyarınca üst makama yapılacak olan başvurunun dava açma süresi içinde yapılması gerekmekte olup menfaati ihlal edilen kimseler tarafından ihtiyari olarak yapılan itirazın açık ya da zımnen reddi hâlinde otuz

⁴²⁴ 2577 sayılı İdari Yargılama Kanunu’nun 2. maddesinin 2. fıkrasında; “İdari yargı yetkisi, idari eylem ve işlemlerin hukuka uygunluğunun denetimi ile sınırlıdır. İdari mahkemeler; yerindelik denetimi yapamazlar, yürütme görevinin kanunlarda ve Cumhurbaşkanlığı kararnamelerinde gösterilen şekil ve esaslara uygun olarak yerine getirilmesini kısıtlayacak, idari eylem ve işlem niteliğinde veya idarenin takdir yetkisini kaldırarak biçimde yargı kararı veremezler.” hükmü yer almakta olup bu hükümle mahkemelerin yerindelik denetimi yapamayacağı açıkça düzenlenmiştir.

⁴²⁵ 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu’nun 11. maddesinde; “İlgililer tarafından idari dava açılmadan önce, idari işlemin kaldırılması, geri alınması, değiştirilmesi veya yeni bir işlem yapılması üst makamdan, üst makam yoksa işlemi yapmış olan makamdan, idari dava açma süresi içinde istenebilir. Bu başvurma, işlemeye başlamış olan idari dava açma süresini durdurur.” hükmü yer almaktadır.

⁴²⁶ Müdürlük, Uygulama Yönetmeliği’nin 3. maddesinin 1. fıkrasında; “Müdürlük: Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü olan illerde bu Müdürlüğü, diğer illerde ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünü ifade eder.” şeklinde tanımlanmıştır.

⁴²⁷ İdare, Uygulama Yönetmeliği’nin 3. maddesinin 1. fıkrasında; “İdare: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini, Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini, ifade eder.” şeklinde tanımlanmıştır.

⁴²⁸ Çakır/ Ülker, s. 1101.

günlük yasal süre içinde idari işleme karşı dava açılabilmesi mümkündür⁴²⁹. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında gerçekleştirilen işlemlerle ilgili olarak üst makama yapılacak olan itiraz etme imkanı ihtiyari nitelikte olduğundan itiraz yoluna başvurulmaksızın doğrudan kararın tebliğ tarihinden itibaren otuz günlük süre içerisinde iptal davası açılabilmesi de mümkündür⁴³⁰.

II. YARGISAL BAŞVURU YOLU

A. ADLİ BAŞVURU YOLU

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında alınan kararların denetlenmesi konusunda kararın malikler tarafından mı alındığı yoksa idare tarafından mı alındığı hususunda ikili bir ayırım yapılması gerekmektedir. Malikler kurulu tarafından alınan kararlarla oluşturulmakta olan ortak karar protokolüne karşı, genel hükümlere göre adli yargı yoluna başvurulması mümkündür⁴³¹.

Hukuki uyuşmazlıklarda asliye hukuk mahkemelerinin görevi asıl iken sulh hukuk mahkemelerinin görevi istisnadır. Özel bir kanuni düzenleme ile açıkça sulh hukuk mahkemesinde bakılacağı bildirilmeyen bir dava asliye hukuk mahkemesinde görülür⁴³².

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında taşınmazda 2/3 pay çoğunluğuna sahip olan taşınmaz maliklerinin almış olduğu karara katılmayan azınlık pay sahiplerinin karar aleyhine açacağı davalarda görevli mahkemenin neresi olacağı konusunda ne 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da ne de Uygulama Yönetmeliği'nde bir düzenlemeye yer verildiğinden uygulamada bir belirsizlik yaşanmaktadır. Genel kabule göre; iptal davaları açısından riskli yapının yıkılmamış olması hâlinde kat mülkiyeti hali hazırda devam

⁴²⁹ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 9.fıkrasında; *"Bu Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilir."* hükmü yer almaktadır.

⁴³⁰ **Kaplan**, s. 90; **Gürsel**, s. 211.

⁴³¹ **Güngören/ Çolak**, s. 119.

⁴³² Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 2. maddesinde; *"Dava konusunun değer ve miktarına bakılmaksızın malvarlığı haklarına ilişkin davalarla, şahıs varlığına ilişkin davalarda görevli mahkeme, aksine bir düzenleme bulunmadıkça asliye hukuk mahkemesidir. Bu Kanunda ve diğer kanunlarda aksine düzenleme bulunmadıkça, asliye hukuk mahkemesi diğer dava ve işler bakımından da görevlidir"* hükmü ve 4. maddesinde; *"Sulh hukuk mahkemeleri, dava konusunun değer veya tutarına bakılmaksızın; a) Kiralanan taşınmazların, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davaları, b) Taşınır ve taşınmaz mal veya hakkın paylaşılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin davaları, c) Taşınır ve taşınmaz mallarda, sadece zilyetliğin korunmasına yönelik olan davaları, ç) Bu Kanun ile diğer kanunların, sulh hukuk mahkemesi veya sulh hukuk hâkimini görevlendirdiği davaları, görürler."* hükmü yer almaktadır.

ettiğinden sulh hukuk mahkemeleri⁴³³, riskli yapının yıkılmış olması hâlinde ise kat mülkiyeti de sona ereceğinden asliye hukuk mahkemeleri görevli mahkeme olacaktır⁴³⁴. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 2/3 çoğunluk tarafından alınacak kararlar hakkında açılacak davalarda görevli mahkemenin neresi olduğuyula ilgili Kanun'da açık bir hükme yer verilmesi belirlilik ilkesinin sağlanması açısından isabetli olacaktır.

B. İDARİ BAŞVURU YOLU

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca gerçekleştirilecek olan pay satışı işlemi kapsamında gerçekleştirilen idari işlemlere karşı otuz gün içinde idari yargı yoluna başvurulabilmesi mümkün olup otuz günlük idari yargı yoluna başvuru süresi pay satış kararının tebliğ tarihinden itibaren işlemeye başlamaktadır⁴³⁵.

Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 10. fıkrasında; satış bedelinin yatırılmasından sonra, satış işleminin tapuda yeni malik adına tescilin yapılabilmesi için ilgili tapu müdürlüğüne bildirilmesi üzerine tapu müdürlüğü tarafından tescil işleminin gerçekleştirileceği, yeni tapu kaydının Müdürlüğe ya da İdareye gönderileceği ve idarece ilgiliye bu durumun bildirileceği düzenleme altına alınmıştır. Bu nedenle 6306 sayılı Afet

⁴³³ Y.18.HD. 04.11.2015, 2015/ 1794 E. 2015/ 15821 K. sayılı kararında; "... Dosya içerisindeki bilgi ve belgelerin incelenmesinden; dava konusu anataşınmazın üstündeki yapının yıkılmadığı ve kat mülkiyetinin müşterek mülkiyete dönüşmemiş olduğu anlaşılmaktadır. Mahkemenin gerekçesinde belirttiği gibi 6306 sayılı Yasanın 6. maddesinde, yapının yıkılması ve kat mülkiyeti ve kat irtifakının müşterek mülkiyete dönüştürülmesinden sonra müşterek maliklerin 2/3 çoğunluk ile alacakları karar ile yapacakları işler düzenlenmiş olup, yapı yıkılmadığına ve kat mülkiyeti müşterek mülkiyete dönüştürülmediğine göre kat malikleri kurulu kararlarının iptali davası Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinden kaynaklanmaktadır. Davanın bu niteliğine göre; 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Yasası'nın Ek 1. maddesine göre, bu Yasanın uygulanmasından doğan her türlü anlaşmazlık sulh mahkemelerinde çözümleneceğinden mahkemece, tarafların bütün delilleri toplanarak oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken, dava dilekçesinin görev yönünden reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir..." şeklinde hüküm kurmuştur (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 09.04.2023.

⁴³⁴ Y.20.HD., 21.10.2015, E. 2015/ 12215, K. 2015/ 9854 "...Somut olayda davacı, apartman yönetimine karşı açtığı davada, bina malikleri olarak apartmanın kentsel dönüşümü için karar aldıklarını, bu hususta düzenlenen plan ve projeye göre kendisine ait 105 m²'lik dükkanın 79 m² olarak, zemindeki deponun ise ortadan kaldırılarak proje hazırlandığını, söz konusu binanın proje kapsamında yıkıldığını ileri sürerek, öncelikle projenin durdurulmasını ve iptalini talep etmiştir. Davacının beyanı ve dosyaya sunulan bilgi ve belgelerden İstanbul ili, Bahçelievler, Kocasinan ilçesinde 4089 sayılı parselde 265 m² arsa alanı olan 21 nolu binanın yıkılmış olduğu anlaşılmıştır. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunun 47. maddesinde "Anayapının tümü harap olmuşsa, anagayrimenkul üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erer." hükmünü içermekte olup, dava konusu ana taşınmazın yıkılmış olduğu anlaşılmakla üzerindeki kat mülkiyeti kendiliğinden sona erdiğinden uyuşmazlığın genel hükümler çerçevesinde asliye hukuk mahkemesinde görülüp sonuçlandırılması gerekmektedir..." (Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 09.04.2023.

⁴³⁵ Anayasa'nın 125. maddesinin 3. fıkrasında; "İdari işlemlere karşı açılacak davalarda süre, yazılı bildirim tarihinden başlar." hükmü ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 9.fıkrasında; "Bu Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren otuz gün içinde 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu uyarınca dava açılabilir." hükmü yer almaktadır.

Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 9. fıkrası uyarınca dava açma süresinin başlangıcı olan yazılı bildirim tapu müdürlüğünce tescil işlemi tamamlandıktan sonra başlamaktadır. Fakat payı satışa konu olan malik eğer pay satış kararını idarece yapılacak olan tebliğden önce öğrenmişse bu andan itibaren de malikin dava açabilme hakkı olsa da⁴³⁶ İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 8. maddesinde sürelerin tebliğ, yayın ya da ilan tarihinden itibaren başlayacağının düzenleme altına alınması nedeniyle payı satışa konu olan malik tarafından pay satış kararı tebliğden önce öğrenilmiş olsa dahi pay satışına karşı dava açma süresinin idare tarafından yapılan bildirimden itibaren işlemeye başlaması isabetlidir.

Payı satışa konu olan malikin idare yapılacak olan tebliğden önce pay satış kararını öğrenmesi üzerine tescil gerçekleştirilmeden önce pay satış kararına karşı dava açılması ve en yüksek bedeli teklif eden katılımcı tarafından satış bedelinin süresinde yatırılmaması nedeniyle diğer katılımcılara bildirimde bulunulmasına rağmen satış bedelinin kimse tarafından yatırılmaması halinde satış kararı iptal edileceği için açılan dava konusuz kalacaktır⁴³⁷.

Ayrıca belirtmek gerekir ki; pay satış başvurusuyla birlikte başlamakta olan satış işlemi kapsamında tesis edilmekle beraber kesin ve icrai nitelikte olan rayiç bedel tespiti, riskli yapı tespitine karşı yapılan itirazın teknik heyet tarafından reddi kararı, taşınmaz ile ilgili her türlü imar planlarının tespiti gibi idari işlemlerin ayrılabilir işlem kuramı gereği ayrı ayrı dava konusu edilebilmesi mümkündür⁴³⁸. Satış işlemi süresince gerçekleştirilen kesin ve icrai nitelikteki işlemlerin ayrı ayrı dava konusu edilebilmesi mümkün olduğu gibi bu işlemlerin hukuka aykırılık iddiasının pay satış kararıyla birlikte ileri sürülmesi suretiyle pay satış kararıyla birlikte de dava konusu olması mümkündür⁴³⁹. Payı satışa konu edilen malikler

⁴³⁶ Çakır/ Ülker, s. 1102.

⁴³⁷ Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 8. fıkrası

⁴³⁸ Ayrılabilir işlem kuramı; her bir işlemin tek tek ele alınması ve işlemlerin hukuki yapıları, etkileri bakımından bir ayrıma tâbi tutulmasıdır.; Sezginer, Murat, İptal Davasının Uygulama Alanı Bakımından Ayrılabilir İşlem Kuramı, Ankara 2000, s. 58.

⁴³⁹ Uyuşmazlık Mahkemesi HB., 25.11.2019 tarihli 2019/585 E. 2019/739 K. sayılı kararıyla; "... Davacılar vekili tarafından idari yargı yerinde, müvekkillerinin hisselerinin satışı için tespit edilen bedelin düşük olduğundan bahisle söz konusu değer tespitine yönelik işlemin iptali istemiyle; dava açıldığı anlaşılmaktadır. Konuya ilişkin mevzuat hükümleri ile somut olay birlikte değerlendirildiğinde; davacıların hisseli kat maliki oldukları taşınmazın bulunduğu Sitenin 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca riskli yapı tespit edilerek yıkıldığı; davacılar tarafından, taşınmazın değerinin tespiti ve ihaleyle satışı sırasında davalı idarenin mevzuata aykırı iş ve işlemlerinin bulunduğu iddiasıyla zarara uğradıklarından bahisle, işlemin iptali ve tazminat istemiyle açılan davanın, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2. maddesi hükmü ve 6306 sayılı Yasanın 6/9 maddesindeki düzenleme gereğince idari yargı yerinde görülmesi gerektiği sonucuna varılmıştır..." şeklinde hüküm kurarak pay satış kararıyla birlikte rayiç bedel tespiti kararındaki hukuka aykırılığın da

tarafından pay rayiç bedelinin hatalı şekilde belirlendiği iddiası ile açılan davada pay satışının mahkemece tespit edilen rayiç değerden daha az olacak şekilde idarece belirlenen değerden gerçekleştirilmesi halinde idarenin tazmin yükümlülüğü doğacaktır⁴⁴⁰.

İdari yargının görev alanına giren konularda Danıştay, vergi ve genel görevli mahkeme olarak idare mahkemeleri görevli mahkemedir. İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 24. maddesinde Danıştay'ın ilk derece mahkemesi sıfatıyla bakacağı davalar arasında pay satış kararına karşı açılacak dava sayılmamış olduğundan pay satış kararına karşı dava genel görevli mahkeme olan idare mahkemeleri görevli olacaktır⁴⁴¹. İdari yargıda genel yetkili mahkeme ise dava konusu olan idari işlemi ya da idari sözleşmeyi yapan idarenin bulunduğu yer idare mahkemesi olmakla birlikte idari yargıda bazı davalar için özel yetki kuralı öngörülmüştür. Kentsel dönüşüm uygulamaları ve riskli yapılara ilişkin olarak tesis edilen işlemlerde de İdari Yargılama Usulü Kanununun taşınmaz mallara ilişkin davalarda yetkiyi düzenleyen özel yetki kuralları uygulama olanağı bulacağından yetkili mahkeme taşınmaz malların bulunduğu yer idare mahkemesidir⁴⁴².

İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 31. maddesinde yargılama giderleri yönünden Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun uygulama alanı bulacağı düzenleme altına alınmış olup Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 326. maddesinde ise yargılama giderlerinin aleyhine hüküm verilen taraftan alınacağı düzenleme altına alınmıştır. Bu nedenle pay satış kararına karşı dava açılması halinde mahkemece idari işlemin iptaline karar verilmesi halinde yargılama giderleri davalı idareye yükletilirken pay satış işleminin usulüne uygun olduğunun tespit edilmesi üzerine davanın reddine karar verilmesi halinde ise yargılama giderleri davacıya yükletilir.

ileri sürülmesi hâlinde idari yargının görevli olacağını düzenleme altına almıştır(Lexpera Hukuk Bilgi Sistemi) Erişim Tarihi: 14.05.2023.

⁴⁴⁰ **Çakır/ Ülker**, s. 1103.

⁴⁴¹ **Malbeği**, Nida, Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin İdari Uyuşmazlıkların Yargısal Denetimi, Kentsel Dönüşüm Hukuku (Ed. Yasin, Melikşah/ Şahin, Cenk), İstanbul 2015, s. 346 vd.

⁴⁴² **Çaptuğ**, s. 173; **Yazıcı**, s. 48.

SONUÇ

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmesinden bu yana ne uygulamada ne de yargı kararlarında Kanun'un uygulanmasına ilişkin tam anlamıyla bir istikrar sağlanamamıştır. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarında tam anlamıyla bir istikrar sağlanamadığından uygulamada pek çok sorun meydana gelmektedir.

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6/ 1. maddesi ve Uygulama Yönetmeliği'nin 15. maddesinde aranan çoğunluk sağlandığı takdirde her işlemin yapılabilmesi mümkünmüş gibi bir anlam çıkıyor olsa da 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un amacı, Anayasa'da koruma altına alınan düzenlenen mülkiyet hakkı ve Türk Medeni Kanunu'nun 2. maddesinde düzenleme altına alınan dürüstlük kuralı gözetildiğinde yeterli çoğunluk sağlandığı takdirde kullanılacak olan hakkın sınırsız nitelikte olmadığı kabulü gerekir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 1. fıkrasında sayılan diğer tüm işlemler gibi pay satışı kararının da alınabilmesi için öngörülen 2/3 çoğunluğun pay çoğunluğu mu paydaş çoğunluğu mu hususu belirsizdir. Alınacak karar açısından pay çoğunluğunun yeterli görülmesi halinde tek bir paydaşın tek başına yeterli paya sahip olması halinde, pay olarak azınlıkta ama paydaş olarak çoğunlukta kalan kişilerin tek bir kişinin iradesiyle dahi mülkiyet hakkının ihlal edilebileceği de gözetildiğinde alınacak karar açısından pay ve paydaş çoğunluğunun aranması ve madde metninde bu hususun açıkça belirtilmesi gerekmektedir.

Önemle belirtmek gerekir ki; esasen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da düzenleme altına alınması gereken hususların Uygulama Yönetmeliği'nde düzenleme altına alınması nedeniyle 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Uygulama Yönetmeliği uyumsuzluk içindedir. Uygulama Yönetmeliği'nin 15/A maddesinin 6. fıkrasında yapılacak ilk satışa en az üçte iki çoğunluk ile anlaşılan paydaşlar dışında herhangi bir kimse katılamayacağını düzenleme altına alınması nedeniyle açık arttırmaya en az 2/3 çoğunluk ile anlaşma sağlayan paydaşlar haricinde herhangi bir kimsenin katılım sağlayabilmesi mümkün değilse de bazı hallerde 2/3 çoğunluğu oluşturan paydaşın tek bir kişi olma ihtimali dahi göz önünde bulundurulduğunda bu düzenlemenin kötüye kullanılabileceği açıktır. Ayrıca 6306 sayılı Afet Riski Altındaki

Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 1. fıkrasında açık artırma ile satışı yapılacak payların üzerindeki ipotek, ihtiyati haciz, haciz ve intifa hakkı gibi hakların satış sonrasında satış bedeli üzerinde devam edeceği ve satış işlemi sonrasında tapu kaydındaki haklar ve şerhlerin Bakanlığın talebi üzerine tapu müdürlüğünce resen terkin edileceği düzenleme altına alınmıştır. Bu hükümde görüldüğü üzere; kişisel hakkını şerh ettiren üçüncü kişilerin kişisel haklarını evvelce kuvvetlendirmiş olmalarının satışın ardından Bakanlık tarafından terkin edilecek olması nedeniyle bir anlamı kalmayacaktır. Bu nedenle Uygulama Yönetmeliği'nde değişikliğe gidilerek 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da yer alan temel düzenlemeler de gözetilerek açık artırmaya bu kişilerin de katılabilmesi yönünde bir düzenlemeye yer verilmesi gerekmektedir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında taşınmazda 2/3 pay çoğunluğuna sahip olan taşınmaz maliklerinin almış olduğu karara katılmayan azınlık pay sahiplerinin karar aleyhine adli yargıda açacağı davalarda görevli mahkemenin neresi olacağı konusunda dahi 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da ne de Uygulama Yönetmeliği'nde bir düzenlemeye yer verildiğinden görevli mahkemenin sulh hukuk mahkemesi mi asliye hukuk mahkemesi mi olduğu konusunda uygulamada bir belirsizlik yaşanmaktadır. Bu davalar açısından riskli yapının yıkılmamış olması hâlinde kat mülkiyeti hali hazırda devam ettiğinden sulh hukuk mahkemelerinin, riskli yapının yıkılmış olması hâlinde ise kat mülkiyeti de sona ereceğinden asliye hukuk mahkemelerinin görevli mahkeme olacağı kabul görüyor ise de 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 2/3 çoğunluk tarafından alınacak kararlar hakkında açılacak davalarda görevli mahkemenin neresi olduğuyla ilgili Kanun'da açık bir hükme yer verilmesi belirlilik ilkesinin sağlanması açısından isabetli olacaktır.

Tüm bu belirsizliklerin yanı sıra 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Uygulama Yönetmeliği'nde hukuki kavramların eksik ve yanlış kullanımı da hatalı bir uygulamaya yol açmaktadır. Uygulama Yönetmeliği'nin 15/ A maddesinin 2. fıkrasında satışa yapılacak pay üzerine yapılacak belirtmenin beyanlar hanesine yazılacağı düzenleme altına alınmış ise de belirtmenin şerh mi beyan mı olduğu hususu önem arz etmektedir. Her ne kadar madde metninde beyanlar hanesine belirtme yapılacağı düzenleme altına alınmışsa da bu madde de değişikliğe gidilmesi gerekmektedir. Zira Uygulama Yönetmeliği'nin 15/ A maddesinin 2. fıkrası kapsamında tapu kütüğünde satışa konu payın 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

kapsamında satış işlemine tâbi olduğu ve dolayısıyla satışa ya da taşınmazın devrini gerektiren satışa benzer herhangi bir işleme konu olamayacağının belirtilmesi halinde bu belirtme taşınmaz üzerinde satış ve benzeri işlemler yapılmasına engel olacağından bu belirtmenin hak sahibi olan kişilerin aynı hakkı üzerinde etki doğuracağı açıktır. Beyanların aynı hak üzerinde herhangi bir etki yaratmaması esas olduğundan Uygulama Yönetmeliği'nin 15/ A maddesinin 2. fıkrasında değişikliğe gidilerek yapılacak olan bu kaydın şerh olarak nitelendirilmesi isabetli olacaktır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da düzenleme altına alınmış olan pay satışı müessesesinin, Türk Medeni Kanunu'nda ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nda yer alan temel ilkelerle çelişkili sonuçlar doğurabilme ihtimali ile gerçekleştirilen pay satışı işleminin mülkiyet hakkını doğrudan etkileyebilecek nitelikte olduğu hususları birlikte gözetildiğinde pay satış usulünün ne şekilde gerçekleştirileceği ve ilgili mevzuatta yer alan düzenlemelerin ne şekilde yorumlanacağı önem arz etmektedir. Bu durumda, pay satış işlemi ile ilgili ortaya çıkan hukuki ihtilafların çözümünde, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un amacı da gözetilerek ilgili düzenlemelerin afet riski altındaki yapılar ile bu alanlarda hızlı şekilde dönüşümün sağlanmasını sağlayacak şekilde yorumlanması gerekmektedir.

KAYNAKÇA*

Abacıoğlu, Muhittin/ **Abacıoğlu**, Ali: Açıklamalı- İçtihatlı (Soru ve Cevaplı) Kentsel Dönüşüm Kanunu ve İlgili Mevzuat, 8. Baskı, Ankara 2017.

Akbay Erdibal, Didem: 6306 sayılı Kanuna Dayalı Riskli Alan ve Riskli Yapı Tespiti ve Hukuki Sonuçları, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2019, <https://tez.yok.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 12.03.2023).

Akın Sunay, Nesrin: Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Kapsamında Akdedilen Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Karşılaşılan Hukuki Sorunlar ve Çözümlemeler, İstanbul Barosu Dergisi, C. 93, S. 2, 2019, s. 272- 291.

Akıncı, Müslüm: Kamulaştırma Hukuku Gayrimenkul Rehberi, Ankara 2018.

Akipek Öcal, Şebnem/ **İhtiyaroğlu**, Uğur: Yargı Kararları Işığında Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının İncelenmesi, Hitit Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, C. 13, S. 2, 2020, s. 477- 495.

Akkar, Müge: Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye, Planlama, S. 36, 2006, s. 29- 38.

Akkaya, Fethiye Nur: Kent Estetiğini Koruma Amaçlı İdari Kolluk Faaliyeti, İstanbul 2016.

Aktaş Çelik, Ümran: Tüketici Hukuku Açısından Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, Ankara 2021.

Akyılmaz, Bahtiyar/ **Sezginer**, Murat/ **Kaya**, Cemil: Türk İdare Hukuku, 9. Baskı, Ankara 2018 (İdare Hukuku).

Akyılmaz, Bahtiyar/ **Sezginer**, Murat/ **Kaya**, Cemil: Türk İdari Yargılama Hukuku, Ankara 2018 (İdari Yargılama).

Alaybeyoğlu, Ayşegül: Kentsel Dönüşümde Riskli Alan Önceliklerinin Belirlenmesi İçin Bulanık Mantık Tabanlı Sistem Tasarımı, Selçuk Üniversitesi Mühendislik Bilim ve Teknik Dergisi, C. 5, S. 4, 2017, s. 402 -413.

Alpöğünç, Erkan: Arsa Payı Kavramı Önemi Hesaplanması Düzeltme Davası, TBB Dergisi, S. 89, 2010, s. 493- 506.

* Aynı yazarın birden fazla eserine yapılan atıfları ayırmak için belirlenen kısaltmalar, eserin sonunda parantez içinde verilmektedir.

Antalya, O. Gökhan: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt- 1, 2. Baskı, Ankara 2019 (Cilt-1).

Antalya, O. Gökhan: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt- 2, 2. Baskı, Ankara 2019 (Cilt-2).

Antalya, O. Gökhan: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt- 3, 2. Baskı, Ankara 2019 (Cilt-3).

Antalya, O. Gökhan: Eşya Hukuku, Cilt- 1, 3. Baskı, Ankara 2019 (Eşya Hukuku).

Aral, Fahrettin/ Ayrancı, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 11. Baskı, Ankara 2018.

Arpacı, Abdülkadir: Müşterek Mülkiyette Pay Üzerinde İntifa Hakkı Kurulmasının Diğer Paydaşlara Etkisi, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi C. 20 S. 1, 2014, s. 981-988.

Arpacı, Abdülkadir, Müşterek Mülkiyette Pay Üzerinde İntifa Hakkı Kurulmasının Diğer Paydaşlara Etkisi, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 20, S. 1, 2014, s. 981- 988.

Arslan, Ahmet/ Sınnmaz, Emin/ Dünder, Tuncay: İdari Yargılama Usulü İle İlgili Danıştay İdari Dava Daireleri Genel Kurul Kararları, Ankara 2005.

Aslan, Zehreddin, İdari Yargı'da Yürütmenin Durdurulması, İstanbul 2001.

Aslan, Zehreddin/ Berk, Kahraman: İdare Hukuku ve İdari Yargıya İlişkin Temel Kanunlar, İstanbul 2006.

Ataöv, Anlı/ Osmay, Sevin: Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi, C. 24, S. 2, 2007, s. 57- 82.

Atay, Ender Ethem/ Odabaşı, Hasan: Teori ve Yargı Kararları Işığında İdarenin Sorumluluğu ve Tazminat Davaları, 2. Baskı, Ankara 2010.

Avcı, Mustafa: 6545 ve 6552 sayılı Kanunlar ile İdari Yargıya İlişkin Kanunlarda Yapılan Değişiklikler Üzerine Bir İnceleme, Legal Hukuk Dergisi, C. 13, S. 152, 2015, s. 35- 106.

Ayan, Mehmet: Eşya Hukuku – I, 13. Baskı, Ankara, 2016 (Ayan, Eşya- I).

Ayan, Mehmet: Eşya Hukuku – II, 9. Baskı, Ankara, 2016 (Ayan, Eşya- II).

Ayan, Mehmet, Eşya Hukuku- Zilyetlik ve Tapu Sicili, Ankara 2016 (Zilyetlik).

Ayanoğlu, Taner: Yapı Hukukunun Genel Esasları, İstanbul 2014.

Ayanoğlu, Taner: Uyuşmazlık Mahkemesi Kararlarına Göre İdari Eylemin Tanımlanması, İstanbul 2004 (İdari Eylemin Tanımlanması).

Ayaz, Eslem, Riskli Alanda Tapu Tahsis Belgesi Bulunan Gecekondu Sahiplerinin Hakları, Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 7, S. 14, 2016, s. 9- 29.

Aybay, Aydın/ Hatemi, Hüseyin: Eşya Hukuku, 4. Baskı, İstanbul 2014.

Aydınlı, Halil İbrahim/ Turan, Hilal: Kurumsal ve Yasal Çerçeve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, S. 28, 2012, s. 61- 70.

Aydoğdu, Murat/ Kahveci, Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 3. Baskı, Ankara 2017.

Başkan, Büşra: Kentsel Dönüşüm İşleyişinin Mekansal Planlama, Ulaşım ve Toplum Algısı Kapsamında Değerlendirilmesi; Pendik Taşlıbayır ve Batı Burnu Örneği, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2015, <https://tez.yok.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 10.08.2022).

Baydoğan, Murat Çağlar: Talas’taki Kentsel Dönüşüm Eleştirel Bir Bakış, Erciyes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, C. 1, S. 35, 2013, s. 95- 130.

Berberoğlu Yenipınar, Filiz: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, 2. Baskı, Ankara, 2021.

Beyazkılıç, Yeşim: Kentsel Dönüşümün Özel Hukuk Alanında Getirdiği Sorunlar, Ankara 2017.

Bilke, Efe: Kentsel Dönüşüm Kapsamında Afet Riski Altındaki Alanların Tespit ve Yargısal Denetimi, Ankara 2019.

Boyner, Ümit: 4. Uluslar arası İnşaat Kalite Zirvesi Açılış Konuşması, 2012, <https://tusiad.org/tr/konusma-metinleri/item/5968-tusiad-yonetim-kurulu-baskani-umit-boynerin-4--uluslararasi-insaatta-kalite-zirvesi-acilis-konusmasi>, (Erişim Tarihi: 04.12.2022)

Canbazoğlu, Kerem/ Ayaydın, Dilhun: İmar Planlarının Yargısal Denetimi II, TBB Dergisi, S. 94, 2011, s. 295- 325.

Cemre, Bedir: Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Özen ve Sadakat Borcu, İstanbul Barosu Dergisi, C. 89, S. 3, 2015, s. 1- 43.

Cihan, Ali Hulki: Ana Gayrimenkulde Kat Mülkiyetinin ve Kat İrtifakının Sona Ermesi, Ankara 2020.

Coşkun, Mahmut: İnşaat Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalar, 2. Baskı, Ankara 2020.

Çağatay, Saliha: 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Uyarınca Kat Mülkiyetinin Sona Ermesi ve Sonuçları, Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S. 9, 2014, s.115-138.

Çağlayan, Ramazan: İdare Hukuku Dersleri, 6. Baskı, Ankara 2018 (Çağlayan, İdare Hukuku).

Çağlayan, Ramazan: İdare Yargılama Hukuku, 10. Baskı, Ankara 2018 (Çağlayan, İdari Yargılama).

Çakallı, Mehmet Emin: Kentsel Dönüşüm Projeleri ve İlgili İdari Yargı Kararları, 2. Baskı, Ankara 2015.

Çakır, Halil Burak: Kentsel Dönüşüm Kapsamında Riskli Yapıların Yıkılması ve Yeniden Değerlendirilmesi Sürecinde Meydana Gelen Uyuşmazlıklar, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2018, <https://tez.yok.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 08.03.2023).

Çakır, Hüseyin Melih/ **Ülker**, Barış: 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapılarda Pay (Hisse) Satışı, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 27, S.2, 2021, s. 1066- 1106.

Çaptuğ, Mehpere: İdare Hukuku Açısından Kentsel Dönüşüm, Ankara 2016.

Çetiner, Bilgehan: Kentsel Dönüşüme İlişkin Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 04.11.2015 Tarihli Kararına İlişkin İnceleme ve Değerlendirmeler, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. 74, S. 1, 2016, s. 233- 240.

Çoban Atık, Ayşegül: İdare Hukukunda Kazanılmış Hak İlkesi, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 21, S. 1, 2013, s. 11- 53.

Çolak, Nusret İlker: İmar Hukuku, 2. Baskı, İstanbul 2014.

Çolak, Nusret İlker: Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirilmesi, 2016, <https://www.ilkercolak.com.tr/kentsel-donusum-mevzuatinin-hukuksal-degerlendirmesi/> (Erişim Tarihi: 04.12.2022).

Demirbaş, Feride : 6306 Sayılı Kanun Bakımından Kentsel Dönüşüm Süreci ve Tapu Sicil İşlemleri Bakımından Değerlendirilmesi, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 8, No. 2, 2017, s. 217-248.

Demirsatan, Barış: Sözleşmeden Doğan Üst Hakkı Bedeli ve Bedel Borcuna Aykırılığın Sonuçları, İstanbul 2016.

Denizhan, Ayşe, 6306 sayılı Kanunun 6. Maddesinin 1. Fıkrası Kapsamında Uzlaşmayan Azınlığın Arsa Payının Satışına İlişkin Talebinin İdarece İncelenme Usulü Üzerine Bir Değerlendirme, Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Kentsel Dönüşüm Özel Sayısı, 2016, s. 31- 56.

Derdiman, Cengiz: İdari Yargının Genel Esasları, İstanbul 2004.

Derindere, Ahmet Melik: Mülkiyet Hakkı Kapsamında Kentsel Dönüşüm Kavramı, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2014, <https://tez.yok.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 12.03.2023).

Dinçer, Fidan: Kentsel Dönüşüm Kavramı ve 6306 sayılı Kanunun Uygulanmasından Doğan Hukuki Sorunların Özel Hukuk Açısından Değerlendirilmesi, İstanbul 2014, <https://tez.yok.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 27.02.2023).

Dirikoç, Abdullah: Kentsel Dönüşümün Mevzuat Çerçevesinde Türkiye’deki Gelişimi, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kayseri 2016, <https://tez.yok.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 10.08.2022).

Duman, İlker Hasan: İnşaat Hukuku, 11.Baskı, Ankara 2021.

Durak, Yasemin: Arsa Payı Karşılığı Kat Yapım Sözleşmesi, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.1, 2015, s. 207- 252.

Duygu, Gökçe/ **Salalı**, Vuslat: Kentsel Dönüşümde Eşdeğerlik Modelinin Önemi, Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, S. 18, 2014, s. 55- 65.

Eren, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 24. Baskı, Ankara 2019 (Eren, Borçlar Genel).

Eren, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 5. Baskı, Ankara 2017 (Borçlar Özel).

Erman, Hasan: Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, 3. Baskı, İstanbul 2010.

Ersöz, A. Kürşat: Türk İdare Hukuku Kapsamında Kültür ve Tabiat Varlıklarının Korunması, İstanbul 2017.

Ertaş, Mehmet, Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi, Selçuk Üniversitesi Teknik Bilimler Dergisi, C. 10, S. 1, 2011. s. 1- 18.

Esener, Turhan/ **Güven**, Kudret: Eşya Hukuku, 8. Baskı, Ankara 2019.

Gemalmaz, Haydar Burak: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet, İstanbul 2017.

Genç, Fatma Neval: Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü, Yönetim ve Ekonomi, C. 15, S. 1, 2008, s. 115- 130.

Gençcan, Ömer Uğur: 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu: Bilimsel Açıklama İçtihatlar- İlgili Mevzuat (Madde 352- 1030), Ankara 2015.

Germeç, Mahir Ersin: Kat Mülkiyeti Hukuku, 3. Baskı, Ankara 2010.

Görün, Mustafa/ **Kara**, Mustafa: Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Girişimcilik Bağlamında Türkiye’de Kentsel Yaşam Kalitesinin Arttırılması, Yönetim Bilimleri Dergisi, C. 8, S. 2, 2010, s. 137- 164.

Gözler, Kemal: İdare Hukuku Dersleri, 20. Baskı, Bursa 2018.

Gözübüyük, A. Şeref: Yönetim Hukuku, 34. Baskı, Ankara 2016.

Günaydın, Betül: Kentsel Dönüşümün Öncülü ve Ardılı Olarak Göç: Zeytinburnu Sümer Mahallesi Örneği, Göç Araştırmaları Dergisi, C. 1, S. 2, 2015, s. 84- 111.

Günay, Meryem: Riskli Yapılarda Ortak Karar Protokolüne Karşı Açılan Davalar ve Hakimin Müdahalesi, Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Kentsel Dönüşüm Özel Sayısı, S. 14, 2016, s. 105- 133.

Günday, Metin: İdare Hukuku, 11. Baskı, Ankara 2017.

Gürsel, Esin: Kentsel Dönüşüm: 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Afet Riski Altındaki Alanlara Riskli Yapı ve Hukuki Rejimi, Ankara 2018.

Halim, Alperen Çıtak: İdarenin Kusursuz Sorumluluğu Bağlamında Sosyal Risk İlkesi, 1. Baskı, Ankara 2014.

Hatemi, Hüseyin, Eşya Hukuku, İstanbul 2020.

İlgezdi, Ali Rıza: Adım Adım Kentsel Dönüşüm, 3. Baskı, Ankara 2021.

İlgezdi, Ali Rıza/ **Güçlü**, Cem/ **Sönmez**, Eren: İnşaat Sözleşmelerinin Bakanlık ya da Belediyeler Tarafından Feshi, Ankara 2021.

İlgezdi, Ali Rıza: Türkiye Barolar Birliği Eğitim Merkezi Özel Eğitim Programları: Kentsel Dönüşüm 1. Bölüm, tbbeğitim.com (Erişim Tarihi: 07.02.2023)

İnal, Emrehan: Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı, İstanbul 2017.

Kahraman, Gülay: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Üçüncü Kişinin Durumu, Ankara 2022.

Kalabalık, Halil İbrahim: İmar Hukuku Dersleri, Ankara 2009.

Kandaloğlu, Nihat: Kentsel Dönüşüm, İstanbul 2016.

Kaplan, Onur: İdare Hukuku Yönünden Afet Riski Altındaki Alanların Kentsel Dönüşüm Süreci, İstanbul 2017.

Kara, İlhan: Kentsel Dönüşüm ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi, C. 3, S. 1, 2016, s. 149- 174.

Karadabağ, Hakan: Mülkiyet Hakkı Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm, İstanbul 2020.

Karaduman, Ece: Kentsel Dönüşüm Mevzuatı Çerçevesinde İnşaat Sözleşmesi, Ankara 2021.

Karagöl, Erdal Tanas: Sürdürülebilir Bir Şehir İçin Kentsel Dönüşüm, İstanbul 2013.

Karahanoğulları, Onur: İdarenin Hukukla Kavranması: Yasallık ve İdari İşlemler, Ankara 2011.

Karahasan, Mustafa Reşit: Yeni Türk Medeni Kanunu Eşya Hukuku, II. Cilt, İstanbul 2002.

Karakocalı, Ahmet/ **Tokbaş,** Hakan/ **Sencer,** Sıla/ **Kurşun,** Ali Suphi, Sorularla Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul 2017.

Karaman, Kaan: Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Süreci ve Sürecin Özel Hukuk Alanına Etkileri, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2018, <https://tez.yok.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 01.03.2022).

Kaya, Cemil: Kiracıların Subjektif Dava Ehliyeti Konusunda Danıştay Kararlarının Değerlendirilmesi, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 69, S. 1- 2, 2011, s. 335-347.

Kaya, Mustafa: Gecekondu Sorunu ve Gecekondu Kanunu, TBB Dergisi, S. 6, 1989, s. 860-891.

Keleş, Ruşen: Kentleşme Politikası, 12. Baskı, Ankara 2012.

Keleş, Ruşen/ **Mengi,** Ayşegül: İmar Hukukuna Giriş, 2. Baskı, Ankara 2014.

Kırıışık, Fatih: İdare Hukuku, 2. Baskı, Ankara 2012.

Kiraz, Ali Güvenç: A’dan Z’ye Kentsel Dönüşüm, İstanbul 2015.

Kisbet, İshak Kamil: Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı Tespiti, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2022, <https://tez.yok.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 08.02.2023).

Konkan, Selçuk: Afet Riski Altındaki Yapının Yeniden Değerlendirilmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2016, <https://tez.yok.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 07.02.2023).

Kökgör, Seda: Kentsel Dönüşümde Yeniden Değerlendirme Süreci ve Paydaşıktan Çıkarma, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2019, <https://tez.yok.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 20.03.2023).

Köroğlu, Ömer: İmar Hukukunda Yapı Kavramı ve Temel Yapı Belgeleri, İstanbul 2017.

Kurşat, Zekeriya: “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Özel Hukuk Alanındaki Etkileri”, Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul 2013 (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi).

Kurşat, Zekeriya: İnşaat Sözleşmesi, İstanbul 2017 (Kurşat, İnşaat).

Kurtanır, Esen: Planlama Krizinde Kentsel Adaletin Yapıtaşları: Eşitlik, Katılım ve Kapsayıcılık, Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarist Dergisi, C. 1, S. 64, 2019, s. 60- 66.

Kutlu Gürsel, Meltem: Kamulaştırma Hukuku, 2. Baskı, Ankara 2012.

Malbeliği, Nida: Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin İdari Uyuşmazlıkların Yargısal Denetimi, Kentsel Dönüşüm Hukuku (Ed. Yasin, Melikşah/ Şahin, Genç), İstanbul 2015.

Mazi, Fikret: Kent ve Kalkınma, Kahramanmaraş 2014.

Melikşah, Yasin: İmar Hukukunda İdarenin Yıkım Yetkisini Kullanmasının Usul ve Esasları, İstanbul 2009 (İmar).

Melikşah, Yasin: Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, C. 18, S. 60, 2005, s. 105-137 (Kentsel Dönüşüm).

Melikşah, Yasin/ **Şahin**, Cenk: Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul 2015.

Oğurlu, Yücel: İdare Hukukunda Kazanılmış Haklara Saygı ve Haklı Beklentiler Sorunu, Ankara 2003.

Oğuzman, M. Kemal/ **Öz**, M. Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt- 1, 10. Baskı, İstanbul 2013 (Oğuzman/ Öz, Cilt- 1).

Oğuzman, M. Kemal/ **Öz**, M. Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt- 2, 10. Baskı, İstanbul 2013 (Oğuzman/ Öz, Cilt- 2).

Oğuzman, M. Kemal/ **Seliçi**, Özer/ **Oktay Özdemir**, Saibe: Eşya Hukuku, 21. Baskı, İstanbul 2018.

Onkardeşler, Burak: Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında 6306 Sayılı Kanun Uygulanması, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2018, <https://tez.yok.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 01.03.2022).

Oy, Osman/ **Nazik**, Selahattin: Kentsel Dönüşüm Kapsamında Rezerv Yapı Alanı- Riskli Alan ve Riskli Yapılar, İstanbul 2014.

Öngören, Gürsel/ **Çolak**, Nusret İlker: Kentsel Dönüşüm Rehberi, 2. Baskı, İstanbul 2015 (Rehber).

Öngören, Gürsel/ Çolak, Nusret İlker: Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul 2013 (Kentsel Dönüşüm).

Öngören, Gürsel: Eskiye- Ekonomik Ömrünü Doldurmuş Apartman ve Sitelerde Yeniden İnşaat (Yenileme) Süreci ve İlgili Yasal Düzenlemeler, Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S. 7, 2013, s. 25- 38 (Yenileme Süreci).

Öngören, Gürsel: Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul 2016.

Özay, Osman Levent/ Demirbaş, Feride: 6306 Sayılı Kanun Bakımından Kentsel Dönüşüm ve Kanun'un Tapu Sicil İşlemleri Bakımından Değerlendirilmesi, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 8, S. 2, 2017, s. 217-248.

Özden, Pelin Pınar: Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği, İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, No: 23- 24 (Ekim 2000- Mart 2001), s. 255- 269 (Yerel Yönetimlerin Rolü).

Özden, Pelin Pınar: Kentsel Yenileme, Yasal Yönetimsel Boyut Planlama ve Uygulama, Ankara 2008 (Kentsel Yenileme).

Özdemir Sönmez, Fahriye Nihan: Islah İmar Planları Uygulamaları ile Oluşan Kentsel Dönüşümün Sosyal ve Mekansal Sonuçları Üzerine Görgül Bir Değerlendirme, TMMOB Yayınları, 2003, s. 102- 111

Özkan, Yunus Emre/ Sıdal, Hüseyin: Kentin Dönüşümü ve Yoksulluk, Eğitim Bilim Toplum Dergisi, C. 6, S. 24, 2008, s. 22- 49.

Özlüer Özkaya, Ilgın: 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Alanlarda Riskli Olmayan Yapıların Durumu, Ankara Barosu Dergisi, S. 76, 2018, s. 245- 269.

Özmen, Etem Saba/ Aydın, Gülşah Sinem: 6306 Sayılı Kanun Uyarınca Paylı Mülkiyet Sürecinde Paylaşma Davasına (İzale-i Şuyu) İlişkin Hüküm ve Sonuçlar, Legal Hukuk Dergisi, C. 16, S. 188, 2018, s. 3649- 3690.

Özmen, Etem Saba/ Bilgin Yüce, Melek: MK “Madde 700” Hükmünce Pay Üzerindeki İntifa Haklarının Paylı Halin Giderilmesi Davalarına İlişkin Hukuki Sonuçlar, İstanbul Barosu Dergisi, C. 81, S. 3, 2007, s. 949- 970.

Özmen, Etem Saba/ **Çakmak**, Berna: 6306 Sayılı Yasa Uygulamalarında Arsa Payının Düzeltilmesi Davasına İlişkin Hüküm ve Sonuçlar, İstanbul Barosu Dergisi, C. 87, S. 5, 2013, s. 725- 750.

Özmen, Etem Saba/ **Hamamcıoğlu Vardar**, Gülşah: Kat İrtifakı, İstanbul 2015.

Özmen, Etem Saba/ **Şengül**, Mehmet: Kentsel Dönüşümde Kat Mülkiyeti Uygulamaları İle Sınırlı Ayni Haklar ve Şerhler, İstanbul 2018.

Özsunay, Ergun: 6306 Sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler, İstanbul 2015.

Öz, Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt- 2, 10. Baskı, İstanbul 2013 (Borçlar Genel).

Öz, Turgut: İnşaat Sözleşmesi ve İlgili Mevzuat, 3. Baskı, İstanbul 2016 (Öz, İnşaat Sözleşmesi).

Öz, Turgut: Kentsel Dönüşüm Kanunu Çerçevesinde Yapı Maliklerinin Üçte İki Çoğunlukla Alacakları Kararın İçeriğinin Amaca Göre Sınırlanabilmesi, İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, S. 1-2, 2016, s. 391- 402 (Kentsel Dönüşüm).

Pakel, Nafi: 6306 Sayılı ve Riskli Yapı Uygulaması, İstanbul Barosu Dergisi, S. 88, 2014, s. 77– 89.

Polat, Sibel/ **Dostoğlu**, Neslihan: Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri, Uludağ Üniversitesi Mühendislik- Mimarlık Fakültesi Dergisi, C. 12, S. 1, 2007, s. 61- 76.

Pulak, Murat: Kat Mülkiyeti Kanunu, 6. Baskı, Ankara 2011.

Ruhi, Canan/ **Ruhi**, Ahmet Cemal, Kentsel Dönüşüm Rehberi ve İmar Barışı Uygulaması, Ankara 2018.

Sakallı, Baki: 6306 Sayılı Kanun’a Göre İdarenin Yaptığı Taşınmaz Satış İşleminin İdari Yargı Denetimi, İzmir Barosu Dergisi, S. 15, 2019, s. 15- 46.

Saltık, Şenol: Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm, Ankara 2017.

Saraç, Murat: Kentsel Dönüşüm ve Gelişimi, Sosyal Boyutu, Kentsel Dönüşümden Doğan Hukuki Sorunlar, Ankara 2015.

Serozan, Rona: Taşınmaz Rehni, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. 64, S. 2, 2006, s. 301- 324.

Sezer, Yasin/ **Bilgili**, Hüseyin: Açıklamalı-İçtihatlı Kentsel Dönüşüm Uygulama Rehberi, Ankara 2015.

Sezginer, Murat: İptal Davasının Uygulama Alanı Bakımından Ayrılabilir İşlem Kuramı, Ankara 2000.

Sirmen, Ayşe Lale: Eşya Hukuku, 5. Baskı, Ankara 2017.

Sönmez, Muhammet: 6306 sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Getirdiği Sorunlar İle Çözüm Önerileri, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2018, <https://tez.yok.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 24.02.2023).

Şahin, Cenk: Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a Yönelik Bazı Eleştiriler, İstanbul 2013.

Şaşmaz, Aysema Pelin: İdarenin Sorumluluğu ve Danıştay Kararlarındaki Görünümüne Genel Bakış, Ekonomi İşletme Siyaset ve Uluslararası İlişkiler Dergisi, C. 2, S. 2, s. 211- 235.

Şen, Alper Tunga: Kentsel Dönüşüm Sürecinde Paydaş Katılımının Etkisi: Samsun Örneği, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2017, <https://tez.yok.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 02.03.2022).

Şimşek, Suat: Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, 4. Baskı, Ankara 2016.

Tezcan, Murat/ **Canbolat**, Beyza: Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Arsa Payı Problemi, TBB Dergisi, S. 138, 2018, s.107- 134.

Turan, Yıldırım: Cumhurbaşkanlığı Kararnameleri, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Araştırmaları Dergisi, C. 23, S. 2, 2017, s. 2- 13.

Türk, Şevkiye Şence/ **Ünal**, Yücel: Arazi ve Arsa Düzenlemesi Metoduna İlişkin Olumsuz Önyargı, İTÜ Dergisi, C. 2, S. 1, 2003, s. 111- 118.

Üstün, Gül: Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul 2014.

Yağcı, Kürşad: Kat Mülkiyetine Tâbi Binaların Kentsel Dönüşüm Çerçevesinde Yıkılıp Yeniden Yaptırılmasında Aranacak Karar Nisabı, Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları Cilt 1 Eşya Hukuku, İstanbul 2016.

Yalçın, Yasemin, Kentsel Dönüşüm Hukukunda Mülkiyet Hakkı Sınırlamaları, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2018, <https://tez.yok.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 12.03.2023).

Yavuz, Cevdet: Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 15. Baskı, İstanbul 2018.

Yazıcı, Gün: Yargı Kararları Işığında Kentsel Dönüşüm, Riskli Yapılar ve Yargısal Denetim, Ankara 2018.

Yenice, Serhat Mahmut: Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi, Balıkesir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, C. 16, S. 1, 2014, s. 76- 88.

Yerebasmaz, Yasin: İdarenin Kentsel Dönüşüm Uygulamalarından Kaynaklanan Sorumluluğu, Kentsel Dönüşüm Hukuku (Ed. Yasin, Melikşah/ Şahin, Cenk), İstanbul 2015.

Yıldırım, Abdulkerim: Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 8. Baskı, Ankara 2018.

Yıldırım, Selahattin: Kent Hakkı ve Kentsel Adalet Üstüne, Ankara 2014.

Yıldız Doğan, Aslı Ceren: Yargı Kararları Işığında Hukuka Uygunluk Bakımından Yapılaşma ve Sonuçları, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2012, <https://tez.yok.gov.tr/> (Erişim Tarihi: 02.03.2022).

Yılmaz, Mustafa: İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Çerçevesinde Düzenleme Ortaklık Payı Kavramı ve Uygulamaları, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 16, S. 3, 2009, s. 37- 83.

Yurtcanlı, Seda: Afet Riski Altında Temel Hak Ve Özgürlükler: 6306 Sayılı Afet Yasası Kapsamında Temel Hak ve Özgürlüklere Getirilen Sınırlamalar, Anayasa Hukuku Dergisi, C. 2, S. 4, 2013, s. 321- 362.

İnternet Kaynakları

<https://altyapi.csb.gov.tr/riskli-yapi-tespiti-ile-ilgili-kuruluslar> Erişim Tarihi: 20.02.2023

<https://altyapi.csb.gov.tr/ss/kentsel-donus-um> Erişim Tarihi: 30.05.2023

<https://csb.gov.tr/sss/riskli-yapilar> Erişim Tarihi: 30.05.2023

<https://www.ilkercolak.com.tr/kentsel-donusum-mevzuatinin-hukuksal-degerlendirmesi>
Erişim Tarihi: 04.12.2022.

<https://karararama.yargitay.gov.tr/> Erişim Tarihi: 03.03.2022

<https://www.kazanci.com.tr/> Erişim Tarihi: 03.03.2022

<https://www.lexpera.com.tr/> Erişim Tarihi: 03.03.2022

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/12/20121215-1.htm>) Erişim Tarihi: 08.04.2023

<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2014/07/20140725-7.htm>) Erişim Tarihi: 09.03.2023

<https://www.resmigazete.gov.tr/fihrist?tarih=2019-06-21>) Erişim Tarihi: 14.04.2023.

<https://www.sinerjimevzuat.com.tr/> Erişim Tarihi: 03.03.2022

<https://www5.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem24/yil01/ss180.pdf> Erişim Tarihi: 06.02.2023.

https://tr.wikipedia.org/wiki/2023_Kahramanmara%C5%9F_depremleri

<https://tusiad.org/tr/konusma-metinleri/item/5968-tusiad-yonetim-kurulu-baskani-umit-boynlerin-4--uluslararasi-insaatta-kalite-zirvesi-acilis-konusmasi> Erişim Tarihi: 04.12.2022

<https://yalova.csb.gov.tr/kentsel-donusum-sureci-hakkinda-sikca-sorulan-sorular-i-3452>
Erişim Tarihi: 08.03.2023

<https://yerbis.gov.tr/Anasayfa/Duyuru/?id=29> Erişim Tarihi: 02.02.2023