

6306 Sayılı Kanun Kapsamında Uygulama Alanlarının Tespitine İlişkin İdari İşlemlere Karşı İtiraz ve İptal Davası Yolu*

The Appeal Procedure and Action for Nullity Cases against Administrative Transactions Related to Implementation Areas of Code No. 6306

Halit Eyüp ÖZDEMİR**

Melih KOÇ***

ABSTRACT

The Law regarding the Transformation of Areas under Disaster Risk No. 6306, which was published in the Official Gazette dated 31.05.2012 and numbered 28309 regulates the implementation of Urban Transformation in Turkey. The cited law includes several procedural and rudimentary rules concerning the urban transformation and the implementation thereof, leads to several disputes. Nevertheless, most of the legal problems encountered in urban transformation practice arise from the determination of risky structures, risky areas, and reserve building areas.

A special administrative appeal procedure concerning risky buildings has been foreseen by the Law No. 6306. Furthermore an administrative application procedure for the determination of the risky buildings is set forth by the Article 11 of the Administrative Proceedings Code no. 2577. However, no special objection procedure against the risky area decisions is envisaged and the administrative appeal procedure stipulated by article 11 of Administrative Proceedings Code is closed for such claims are urgent judicial procedure.

In addition, it is possible to file an action for nullity before the Council of State and the Administrative Courts against these transactions. The nullity claims against these transactions present certain particularities. Within the context of this article, the aforementioned transactions are briefly mentioned and the appeal procedure and action for nullity cases against these transactions are examined.

Keywords: Transformation of areas under disaster risk no. 6306, urban transformation, risky buildings, risky areas, reserve building areas.

* Makale gönderim tarihi: 04.12.2017. Makale kabul tarihi: 15.12.2017.

** Doç. Dr., İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi İdare Hukuku Anabilim Dalı Öğretim Üyesi. İletişim: İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi – Kavacık Mah. Ekinciler Cad. No. 19 Kavacık Kavşağı – Beykoz 34810 İstanbul.

*** Arş. Gör., İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi İdare Hukuku Anabilim Dalı. İletişim: İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi – Kavacık Mah. Ekinciler Cad. No. 19 Kavacık Kavşağı – Beykoz 34810 İstanbul.

Giriş

Türkiye dünyanın aktif deprem kuşaklarından biri olan Alp-Himalaya deprem kuşağı üzerinde yer alır. Ülkemizin yüz ölçümünün %42'si birinci derece deprem kuşağı üzerindedir¹.

Önemli bir deprem tehlikesi altında bulunan yerleşim bölgelerimizde çoğunluğu yakın dönemlerde inşa edilmiş büyük bir yapı stoku bulunmaktadır. Yalnızca İstanbul'da bir milyon kadar (bugün itibariyle bu sayı daha fazladır) bina bulunduğu tahmin edilmektedir. Bu yapı stokundaki yapıların büyük bir bölümünün yeterli deprem güvenliği taşımadığı bilinmektedir. Zira bunların pek çoğu mühendislik hizmeti görmemiş, dolayısıyla deprem etkileri göz önünde tutulmadan tasarlanmış ve yapılmıştır. Özellikle büyük kentlerin birçoğunda bulunan çok sayıdaki kaçak/ruhsatsız binalar ile kırsal konutların birçoğu bu niteliktedir². 2012 yılı verilerine göre sadece İstanbul'da bulunan yapıların yaklaşık % 60'ı deprem yapılaşma standartlarına uygun değildir³.

Özellikle deprem gibi doğal afetlerin sıklıkla meydana geldiği ve büyük can ve mal kayıplarına neden olduğu, ayrıca çarpık yapılaşmanın son derece yaygın olduğu ülkemizde kentsel dönüşüme ilişkin hukuki altyapının oluşturulması kaçınılmaz hale gelmiştir.

Her ne kadar 5104 sayılı "Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu" örneğinde olduğu gibi, zaman zaman yerel nitelikte düzenlemeler yapılmış olsa da genel nitelikte ilk yasal düzenleme 31.05.2012 tarihli ve 28309 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun"dur (6306 sayılı Kanun).

6306 sayılı Kanun, 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 üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek amacıyla çıkarılmıştır.

6306 sayılı Kanun, kent bazında riskli alan ve riskli yapıların dönüştürülmesini ve gerçekleştirilecek uygulamalara ilişkin olarak rezerv yapı alanlarını konu edinmektedir. Özellikle yukarıda belirtildiği üzere deprem riski altında olan bölgelerin yeniden düzenlenmesi zorunludur. Bu nedenledir ki 6306 sayılı Kanunla, özel mülkiyete konu olan taşınmazların, afetlere karşı dayanıklılığı test edilerek test sonucu dayanıksız olduğu tespit edilen taşınmazların yerlerine yeni ve dayanıklı yapıların inşa edilmesi, ayrıca zeminin özelliği gereği afet riski taşıyan

1 <http://www.icisleriafad.gov.tr/lkemizin-deprem-riski-haritasi>, (ET: 01.12.2017).

2 <http://www.csb.gov.tr/turkce/dosya/yapidepguv.pdf>, s. 1, (ET: 01.12.2017).

3 Gürsel Öngören / İlker Çolak, *Kentsel Dönüşüm Rehberi*, 2. Baskı, Öngören Hukuk Yayınları, İstanbul, 2015, s. 28.

alanların da boşaltılması sağlanmaktadır⁴.

6306 sayılı Kanun'a göre, bu kanunun amacını gerçekleştirmeye yönelik olarak işlem ve eylemlerde bulunmaya Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler ile bu sınırlar dışında il özel idareleri, büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyeleri yetkilidir.

Bunlara ek olarak 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 11. maddesi⁵ uyarınca Alt Yapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü de 6306 sayılı kanun kapsamında yetkili idaredir. Ayrıca bir alanın riskli alan olarak belirlenmesinde Bakanlar Kurulu yetkilidir⁶.

Birçok idari kararı ve süreci içerisinde barındıran 6306 sayılı Kanun'da belirtilen iş ve işlemleri temelde üç ana başlıkta toplamak mümkündür. Bunlar; uygulama alanlarının tespiti, uygulama işlemleri ve uygulama sonrası işlemlerdir.

6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak olan uygulamalar üç farklı alanda gerçekleşebilir. Bunlar; riskli alanlar⁷, riskli yapılar⁸ ve rezerv yapı alanlarıdır⁹.

Aşağıda uygulama alanlarının tespitine ilişkin bu süreçlerden kısaca bahsedilerek, ardından bu kararlara karşı itirazlara ve bu kararların iptali için idari yargı düzeninde açılacak iptal davalarına ilişkin hususlar değerlendirilecektir.

4 Gül Üstün, *Kentsel Dönüşüm Hukuku*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 131.

5 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 11. maddesinin 1. fıkrası;
Alt Yapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün görevleri şunlardır;

...

(d) Dönüşüm, yenileme ve transfer alanlarının belirlenmesi, dönüşüm alanı ilan edilen alanlardaki yapıların tespiti ile arsa ve arazi düzenleme ve değerlendirme iş ve işlemlerinin yapılmasını sağlamak; dönüşüm uygulamalarında hak sahipliği, uzlaşma, gerektiğinde acele kamulaştırma, paylı mülkiyete ayırma, birleştirme, finansman düzenlemelerinde bulunma, dönüşüm alanları içindeki gayrimenkullerin değer tespitlerini yapma ve Bakanlıkça belirlenen esaslar ve proje çerçevesinde hak sahipleri ile anlaşmalar sağlama, gerektiğinde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verme, kat mülkiyeti tesisi, tescili ve imar hakkı transferi ile ilgili iş ve işlemleri yürütmek.

6 Osman Oy, Selahattin Nazik, *Kentsel Dönüşüm Kapsamında Rezerv Yapı Alanı - Riskli Alan ve Riskli Yapılar*, Beta Basım, İstanbul, 2014, s. 54.

7 6306 sayılı Kanun'un 2/1-ç maddesine göre; "Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı" ifade etmektedir.

8 6306 sayılı Kanun'un 2/1-d maddesine göre; "Riskli yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı" ifade etmektedir.

9 6306 sayılı Kanun'un 2/1-c maddesine göre; "Rezerv yapı alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları" ifade etmektedir.

I. Riskli Yapı Tespiti ve Bu Karara Karşı İtiraz ve İptal Davası Yolu

Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapılar 6306 sayılı Kanun'un 2. maddesine göre riskli yapılardır. Bu yapıların tespiti, 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 7. maddesindeki hüküm uyarınca; aynı yönetmelik Ek-2' de yer alan riskli yapıların tespit edilmesine ilişkin esaslara göre yapılmaktadır.

Riskli yapı tespiti; 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 yapılmaktadır. Ancak inşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metrukluk veya başka bir sebeple statik bakımdan yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilemezler¹⁰.

6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliğine göre söz konusu tespit usulünde öncelik; riskli yapı tespitinin yapı malikleri veya kanunî temsilcileri tarafından, masrafları kendilerine ait olmak üzere yaptırılmasıdır. Riskli yapı tespiti talebi, talebe ilişkin dilekçe, güncel tapu durum belgesi ve kimlik belgesinin fotokopisi ile yapılır. 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat irtifaki 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 halinde, riskli yapı tespiti lehine şerh olan tarafça yaptırılır.

Eğer malikler veya kanuni temsilcileri bir tespit talebinde bulunmazlarsa, Bakanlık tarafından süre verilerek maliklerden veya kanunî temsilcilerinden riskli yapı tespiti yaptırılmaları istenebilir. Söz konusu tespit Bakanlık tarafından verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, Bakanlıkça veya İdarece¹¹ yapılır veya yaptırılır. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdarenden de isteyebilir.

Özetle; riskli yapının tespiti malik ve kanuni temsilciler tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılmış yetkili kurum ve kuruluşlardan yaptırılabilir. Ancak malik veya kanuni temsilcilerinin riskli yapı tespiti yaptırmamaları halinde tespitler Bakanlık veya diğer yetkili idareler tarafından yapılır veya yaptırılır.

Riskli yapı tespitinde bulunmaya yetkili kurum ve kuruluşlar 6306 sayılı Ka-

10 6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği madde 7.

11 6306 sayılı Kanun'un 2/1-b maddesine göre; "İdare: 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 eder.

nunun Uygulama Yönetmeliğinin 6. maddesinde sayılmıştır. Bunlar; Bakanlık, İdare ve Bakanlıkça lisanslandırılan; kamu kurum ve kuruluşları, üniversiteler, sermayesinin en az yüzde kırkı kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan şirketler, depremden korunma, deprem zararlarının azaltılması ve deprem mühendisliğinin gelişmesine katkıda bulunmak gibi konularda faaliyet gösteren sivil toplum kuruluşları, 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre Bakanlıktan izin belgesi almış yapı denetimi kuruluşları ile laboratuvar kuruluşları ve 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, inşaat, jeoloji ve jeofizik mühendisleri odalarına büro tescilini yaptırmış kurum ve kuruluşlardır. Yukarıda sayılan bu kurum ve kuruluşlar tarafından riskli yapılar tespit edilebilir¹².

Yapılan testler sonucu elde edilen sonuçlar bir rapor olarak, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde, tespiti yapan idarece veya lisanslandırılmış kurum veya kuruluşça, tespiti konu yapının bulunduğu ildeki Müdürlüğe¹³ veya Bakanlıkça yetki devri yapılması durumunda İdareye gönderilir. Raporlar Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde incelenir ve herhangi bir eksiklik tespit edilmesi halinde gerekli düzeltmeler yapılmak üzere raporu düzenleyen kurum veya kuruluşa iade edilir. Yapılan incelemede raporlarda herhangi bir eksiklik yok ise, riskli yapılar, Müdürlükçe en geç 10 iş günü içinde, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtmek üzere ilgili tapu müdürlüğüne bildirir.

II. Riskli Yapı Tespitine Karşı İtiraz Yolu

Kendisine riskli yapı bildiriminde bulunulan tapu müdürlüğü tarafından, 7201 sayılı Tebliğat Kanunu'na göre aynı ve şahsi hak sahiplerine, tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içerisinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe itiraz edebilecekleri, aksi takdirde idarece verilecek süre içerisinde riskli yapının yıktırılması gerektiği tebliğ edilir.

Bu tebliğ ile birlikte 6306 sayılı Kanun'da düzenlenen itiraz hakkı da doğmuş olacaktır. Her ne kadar riskli yapı tespiti malikler ve kanuni temsilcilerin yanı sıra aynı ve şahsi hak sahiplerine de tebliğ ediliyor olsa da 6306 sayılı Kanun'un 3/1. maddesi ve Uygulama Yönetmeliği'nin 7. maddesinin 6. fıkrasındaki hüküm¹⁴ gereği söz konusu risk tespitine ilişkin itiraz hakkı sadece maliklere ve

12 Detaylı bilgi için bk. Ali Güvenç Kiraz, *A'dan Z'ye Kentsel Dönüşüm*, 5. Baskı, Beta Basım, İstanbul, 2015, s. 5.

13 Uygulama Yönetmeliğinin 3. maddesi uyarınca Müdürlük; Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü olan illerde bu Müdürlüğü, diğer illerde ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünü ifade eder.

14 Uygulama Yönetmeliğinin 7. maddesinin 6. fıkrası; "Riskli yapı tespitine karşı yapı malikleri veya kanuni temsilcilerince on beş gün içinde yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe verilecek bir dilekçe ile itiraz edilebilir. İtirazın süresi içerisinde ve yapı malikince yapıp yapılmadığı Müdürlükçe kontrol edilir. Süresi içinde yapılmayan itirazlar ile yapı malikince veya malikin vefat etmiş olması halinde mirasçılarnca yapılmayan itirazlar işleme alınmaz.

onların kanuni temsilcilerine tanınmıştır. Burada aynı ve şahsi hak sahiplerine tebligat yapılmasındaki amacın söz konusu kişilerin haberdar edilerek gerekli önlemleri alabilmelerinin sağlanması olduğu kabul edilmektedir¹⁵.

Bununla birlikte doktrinde; gerek Kanunda gerekse Uygulama Yönetmeliği'nde malikler tarafından yaptırılan tespitlere ilişkin itiraz hakkının bulunmadığına dair bir düzenleme bulunmadığından bu yönde bir kısıtlamanın da söz konusu olmadığı, ayrıca malikler tarafından yaptırılan tespitlere ilişkin raporların doğrudan müdürlüklere sunulduğu, maliklerin herhangi bir iradesinin veya etkisinin risk tespitlerinde yer almadığı ve bu nedenle de tespit raporlarına aynı ve şahsi hak sahiplerinin itiraz etmelerinde herhangi bir sakıncanın bulunmadığı savunulmaktadır¹⁶. Ancak Kanunda açıkça kimlerin itiraz edebileceği düzenlenmediğinden, İdarelerin bu kişiler dışındaki itirazları reddedeceği düşünülmektedir.

Ayrıca belirtilmesi gereken bir diğer önemli husus da itirazın içeriğidir. Doktrinde malikler veya kanuni temsilciler tarafından yapılacak olan itirazın, itiraza konu risk tespit raporunun içeriğine değil, risk tespitinin kendisine olduğu belirtilmektedir. Yani ilgililer riskli yapı tespitine itiraz etmektedirler. Raporda yer alan ayrıntılı ölçüm ve testlere itiraz edemezler. Çünkü risk tespitine ilişkin rapor ilgililere tebliğ edilmemekte, sadece raporun sonucu ilgililere tebliğ edilmektedir¹⁷. Ancak doktrinde bu görüş savunulmakla birlikte aslında risk tespitine itiraz, doğal olarak bu tespitin gerekçelerini oluşturan teknik rapora da itiraz edildiği anlamına gelir. Zira teknik rapordaki veriler değerlendirilmeden bu verilere dayanan tespite ilişkin itiraz hakkında bir kanaate varılamaz. 4982 sayılı Bilgi Edinme Hakkı Kanunu çerçevesinde malik ve kanuni temsilcilerin raporun kendisine de ulaşabilmeleri ve itiraz edebilmeleri mümkündür.

İtiraz mercii, Uygulama Yönetmeliğinin 7. maddesinin 5. fıkrası uyarınca Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü olan illerde bu müdürlük, diğer illerde ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüdür. İtirazlar bu müdürlüklere dilekçe ile yapılır¹⁸.

Süresi içinde yapılan itirazlar müdürlük tarafından itirazı karara bağlamaya yetkili olan teknik heyete gönderilir. Eğer riskli yapının bulunduğu yerde kurulmuş bir teknik heyet yoksa söz konusu itirazlar müdürlük tarafından o il için yetkilendirilmiş teknik heyetin bulunduğu ildeki müdürlüğe gönderilir ve bu ildeki teknik heyet tarafından itirazlar karara bağlanır.

15 Öngören, Çolak, s. 97.

16 Suat Şimşek, *Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2013, s. 55. Üstün, s. 135. Onur Kaplan, *İdare Hukuku Yönünden Afet Riski Altındaki Alanların Kentsel Dönüşüm Süreci*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017, s. 89.

17 Öngören, Çolak, s. 97.

18 Mehpare Çaptuğ, *İdare Hukuku Açısından Kentsel Dönüşüm*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016, s. 138.

Süresi içerisinde yapılan itirazların değerlendirilmesi amacıyla Bakanlık tarafından gerekli görülen yerlerde teknik heyet kurulur. Teknik heyetin nasıl kurulacağı ve çalışma usul ve esasları yine aynı Yönetmeliğin 9. ve 10. maddelerinde düzenlenmiştir¹⁹.

19 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği;

Teknik heyetlerin teşkili

MADDE 9 - (1) Riskli yapı tespitlerine karşı yapılacak itirazları değerlendirmek üzere, ihtiyaca göre Bakanlıkça gerekli görülen yerlerde yeteri kadar teknik heyet teşkil edilir.

(2) Teşkil olunacak her bir teknik heyet için; yüksek öğretim kurumlarından ilgili meslek alanlarında, 28/1/1982 tarihli ve 17588 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Öğretim Üyeliğine Yükseltme ve Atanma Yönetmeliği uyarınca en az yardımcı doçentlik kadrosuna atanmış öğretim üyeleri arasından, üniversite rektörlerince belirlenecek dört adet asil ve dört adet yedek üyenin bilgileri talep olunur.

(3) Öğretim üyelerine ilişkin bilgiler, talep tarihinden itibaren en geç on beş gün içerisinde Bakanlığa bildirilir.

(4) (Değişik:RG-27/10/2016-29870) Teknik heyet, üniversitelerden bildirilen dört üye ile ikisi inşaat mühendisi ve biri de jeoloji veya jeofizik mühendisi olmak üzere, Bakanlık teşkilatında görev yapan üç üyenin iştiraki ile yedekleri ile birlikte yedi üyeli olarak teşkil edilir.

(5) (Değişik:RG-25/7/2014-29071) 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.

Teknik heyetin çalışma usul ve esasları

MADDE 10 – (1) Teknik heyetin ilk toplantısında üyeler aralarından birini başkan olarak seçer.

(2) Teknik heyetin idarî ve teknik hizmetleri, teknik heyetin bulunduğu ildeki Müdürlükçe yürütülür. Teknik heyetin gündemi Müdürlükçe hazırlanır.

(3) Teknik heyet, görüşülecek dosya sayısı ve olağanüstü durumları da göz önüne alarak, ayda en az bir defa toplanır. Müdürlük, gerekli gördüğünde teknik heyeti olağanüstü toplantıya davet edebilir. (Değişik cümle:RG-27/10/2016-29870) Toplantının yeri, günü ve saati Müdürlükçe en az üç gün önceden üyelere bildirilir.

(4) Teknik heyet, en az beş üyenin iştiraki ile toplanır ve toplantıya katılan üyelerin çoğunluğu ile karar alır; oyların eşitliği hâlinde, Başkanın taraf olduğu görüş çoğunlukta sayılır.

(5) Teknik heyet tarafından gerek görülmesi hâlinde, diğer kamu kurum ve kuruluşlardan uzmanlar, oy hakları olmaksızın görüşleri alınmak üzere toplantılara davet edilebilir.

(6) Gündemdeki konu kendisi veya üçüncü dereceye kadar kan ve kayın hısımları ile ilgili bulunan veyahut gündemdeki konu ile herhangi bir şekilde menfaat münasebeti bulunan üye, teknik heyet toplantısına katılamaz ve oy kullanamaz.

(7) (Değişik:RG-27/10/2016-29870) Teknik heyet, itiraz dilekçesinde gösterilen itiraz sebebi ile bağlı olmaksızın riskli yapı tespit raporunun teknik yönden bütün unsurları ile Ek-2’de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını inceler. Riskli yapı tespit raporunda teknik yönden eksiklik tespit edilmesinde gerekli düzeltmelerin yapılması için raporun lisanslı kurum veya kuruluşa gönderilmesine karar verilir ve rapordaki eksikliklerin tamamının düzeltilmesinin sağlanmasından sonra yapının riskli ya da risksiz olduğuna ilişkin nihai karar verilir. Teknik heyet, gerek görmesi halinde itiraza konu edilen yapıyı bizzat yerinde inceleyebilir veya yapının yerinde incelenmesini Müdürlükten isteyebilir. Ancak, yapının riskli olup olmadığına ilişkin nihai karar, yapının riskli yapı tespiti yapıldığı tarihteki durumuna ve özelliklerine göre verilir. Teknik heyette alınan kararlar, teknik gerekçeleri belirtilerek yazılır, başkan ve üyelerce imzalanır. Bakanlığa ve tespiti yapan veya yaptıran İdareye tüm kararlar itiraz eden malike ise sadece nihai karar bildirilir. Teknik heyette, karara bağlanan riskli yapı tespit raporuna karşı başka bir malike yapılan itiraz üzerine yeniden inceleme yapılmaz.

Özetle; riskli yapı tespitine ilişkin itirazlar, malikler veya kanuni temsilcileri tarafından tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içerisinde ilgili müdürlüklere dilekçe ile yapılmaktadır. Süresinde yapılan itirazlar, Bakanlıkça oluşturulan teknik heyetlerce incelenir ve karara bağlanır. İtiraz üzerine verilen kararlar idari açıdan kesinleşir.

Bu bağlamda, itiraz üzerine idarenin ne süre içerisinde cevap vermemesi halinde itirazın zımnen reddedilmiş sayılacağı da belirlenmelidir. Yargı organları, bu durumda zımni red süresinin 60 gün olduğuna karar vermiştir. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesi'nin Y.D. İtiraz No: 2017/142 sayılı kararına konu olayda, İstanbul İli ... parselde bulunan taşınmazın 6306 sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı olarak tespit edilmesine ilişkin... Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 01.10.2015 tarihli işleminin iptali ve yürütmesinin durdurulması istemiyle dava açılmıştır. İlk derece mahkemesince verilen yürütmenin durdurulması kararına karşı yapılan itiraz neticesinde İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesi 10.02.2017 tarihli ve 2017/142 Y.D. İtiraz No'lu kararında, riskli yapı belirtmesi tesisine ilişkin işlemin davacıya 09.10.2015 tarihinde tebliğ edildiği, davacı tarafından 16.10.2015 tarihinde davalı belediye nezdinde itirazda bulunulduğu, bu itirazın davalı idare tarafından cevap verilmeyerek 15.12.2015 tarihinde zımnen reddedildiği tespitini yaparak, zımni ret süresinin 60 gün olduğuna karar vermiştir.

İtiraz edilmemesi veya itirazların reddedilmesi suretiyle riskli yapı tespitinin kesinleşmesi sonrasında söz konusu yapı hakkında yıkım kararı alınır²⁰. Ancak bu aşamada, malikler tarafından riskli yapının yıkılması yerine güçlendirilmesinin istenmesi ve Uygulama Yönetmeliğinin 8. maddesinin 5. fıkrasında belirtilen diğer şartların yerine getirilmesi halinde söz konusu yapı güçlendirilir ve yıkım gerçekleşmeden tapu kaydındaki riskli yapı belirtmesi kaldırılabilir.

Şöyle ki; Uygulama Yönetmeliğinin 8. maddesinin 5. fıkrasındaki hüküm uyarınca maliklerin; idarece riskli yapıların tahliyesi ve yıktırılmasına ilişkin

(8) (Değişik:RG-27/10/2016-29870) Hangi sebepten dolayı olursa olsun, yıllık izin, hastalık ve mazeret izinleri sebebiyle bulunamama hâlleri hariç olmak üzere, bir yıl içinde sekiz veya üst üste üç toplantıya iştirak etmeyen teknik heyet üyesinin üyeliği kendiliğinden sona erer. Üyeliği sona eren üyenin yerine yeni üye görevlendirilir. Başkanın üyeliğinin sona ermesi durumlarında üyeler kendi aralarından birini yeni başkan olarak seçer.

(9) Teknik heyet üyeleri, üyelikleri süresince yaptıkları görev ile ilgili olarak hiçbir menfaat sağlayamazlar. Aksine davrandığı tespit edilenlerin üyeliği Bakanlıkça sona erdirilir.

20 Riskli yapı tespitine ilişkin karara karşı iptal davası açılmış ve yıkım kararı alınmadan önce mahkeme tarafından yürütmenin durdurulmasına karar verilmiş ise söz konusu yapıya ilişkin olarak yıkım kararı alınmaz. Yıkım kararı alındıktan sonra yürütmenin durdurulması kararı alınmış olması halinde ise söz konusu yıkım kararı uygulanmaz.

olarak verilen ve 60 günden az olmayan süre içerisinde ya da verilen bu süre içerisinde malikler tarafından yıkımın gerçekleştirilmemiş olduğunun tespiti üzerine yapının idarî makamlarca yıktırılacağına ilişkin olarak verilen ve 30 günden az olmayan ek süre içerisinde, güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunu tespit ettirmeleri, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 19 uncu maddesinin ikinci fıkrasında²¹ belirtilen şekilde güçlendirme kararı almaları, güçlendirme projesini hazırlatmaları ve imar mevzuatı çerçevesinde ruhsat almaları gerekmektedir. Güçlendirme işi, yapılacak güçlendirmenin mahiyetine göre ruhsatı veren idare tarafından belirlenecek süre içerisinde tamamlandıktan sonra tapu kaydındaki riskli yapı belirtmesinin kaldırılması için Müdürlüğe başvurulur. Böylelikle riskli yapı tespitinin kesinleşmesine rağmen söz konusu yapının yıkımı gerçekleştirilmeyerek tapudaki riskli yapı belirtmesi kaldırılmış olur.

Malikler tarafından usulüne uygun şekilde yapılan güçlendirme işlemi söz konusu değilse ve riskli yapı tespitine ilişkin 6306 sayılı Kanun'da düzenlenen itiraz yoluna da başvurulmamışsa, bu durumda 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu (İYUK) madde 11'de düzenlenen ihtiyari nitelikteki idari başvuru yoluna gidilmesinin mümkün olup olmadığı da üzerinde durulması gereken bir diğer önemli noktadır.

İYUK madde 11'e göre; ilgililer 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. Altmış gün içinde bir cevap verilmezse istek reddedilmiş sayılır. İsteğin reddedilmesi veya reddedilmiş sayılması halinde dava açma süresi yeniden işlemeye başlar ve başvurma tarihine kadar geçmiş süre de hesaba katılır.

Bu bağlamda 6306 sayılı Kanun'da öngörülen itiraz yolunun zorunlu olup olmadığı önem taşımaktadır. Söz konusu düzenlemenin lafzına bakıldığında “iti-

21 Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 19. maddesinin 2. fıkrasına göre; “Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça anagayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz. Kat maliki kendi bağımsız bölümünde anayapıya zarar verecek nitelikte onarım, tesis ve değişiklik yapamaz. Tavan, taban veya duvar ile birbirine bağlantılı bulunan bağımsız bölümlerin bağlantılı yerlerinde, bu bölüm maliklerinin ortak rızası ile anayapıya zarar vermeyecek onarım, tesis ve değişiklik yapılabilir.”

raz edilebilir” ibaresi yer aldığından buradaki itiraz yolunun ihtiyari olduğunu söylemek mümkündür²².

İmar mevzuatına ilişkin olarak özel kanunlarda düzenlenen ihtiyari başvuruların, İYUK madde 11’deki üst makamlara başvuruyu kaldırmadığına ilişkin Danıştay kararlarının²³ yanı sıra doktrinde de İmar Kanunu’nda düzenlenen itiraz yolunun haricinde ilgililerin İYUK madde 11’deki başvuru haklarının da bulunduğu kabul edilmektedir²⁴.

Bununla birlikte, yukarıda söz edilen imar mevzuatına ilişkin istisna dışında Danıştay’ın özel kanunlarda idari başvuru yolu düzenlenmiş olan konulara ilişkin genel yaklaşımı, bu halde İYUK madde 11’deki ihtiyari başvuru yolunun söz konusu olamayacağı yönündedir²⁵. Bir başka deyişle kanunda -ihtiyari de olsa- idari başvuru yolunun özel olarak düzenlenmesi durumunda genel başvuru yolu olan İYUK madde 11’deki başvuru yoluna gidilemeyecektir. Doktrinde de bu görüş savunulmaktadır²⁶. Burada hukukun genel kurallarından olan “*genel kuralla özel kuralın çatışması halinde özel kuralın uygulanacağı*” kuralı tatbik edilmektedir. Buradan hareketle riskli yapı tespitine ilişkin verilen kararlara karşı da İYUK madde 11’de düzenlenen genel başvuru yoluna gidilemeyeceğini söylemek mümkündür.

III. Riskli Yapı Tespitine Karşı İptal Davası Yolu

Yetkili kurum ve kuruluşlarca hazırlanan ve Müdürlüğe gönderildikten sonra onaylanarak bir taşınmaz riskli yapı statüsüne sokan karar, bir idari işlemdir.

Anayasanın 125. maddesinin 1. fıkrasına göre; idarenin her türlü eylem ve işlemlerine karşı yargı yolu açıktır. İdari işlem niteliğinde olan riskli yapı tespitine

22 Nitekim İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesi yapılan bir istinaf başvurusunda ilk derece mahkemesinin riskli yapı raporuna itirazın zorunlu olduğu, itiraz sonucunda tesis edilen işlem üzerine dava açılabileceği dolayısıyla davacıların rapora itiraz etmediklerinin tespiti nedeniyle davayı incelenmeksizin reddeden kararını, 30.12.2016 tarih 2016/123 E.ve 2016/100 K. sayılı kararıyla; davacıların ikamet ettiği bina hakkında riskli yapı raporu düzenlenerek davacıların bilgilendirilmesi üzerine doğrudan dava açıldığı, mevzuatta seçimlik hak olarak öngörülen itiraz yolu işletilmediği, bu durumda davacının riskli yapı raporuna karşı doğrudan dava açma hakkı bulunduğu gerekçesiyle kaldırmıştır.

23 Danıştay 6. D., E. 2000/5692, K. 2001/6248, T. 10. 12. 2001, Danıştay 6. D., E. 2009/3226, K. 2009/9323, T. 07.10.2009.

24 Halit Eyüp Özdemir, “Nazım İmar Planları ve Uygulama İmar Planlarına Karşı İptal Davası Açma Süresi” *Bahçeşehir Üniversitesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, C. 8, S. 89- 90, Y. 2011, s. 144.

25 Danıştay İDDGK, E. 2004/629, K. 2004/573, T. 13.05.2004. Cafer Ergen, *İdari Yargılama Usulü Kanunu Şerhi*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2008, s. 187.

26 Turan Yıldırım, Melikşah Yasin, Nur Kaman, Halit Eyüp Özdemir, Gül Üstün, Özge Okay Tekinsoy, *İdare Hukuku*, Güncellenmiş 6. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016, s. 788; Yusuf Sertaç Serter, *İdari Uyuşmazlıkların Çözümünde Yargı Dışı Bir Araç Olarak İdari Başvurular*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2015, s. 290.

ilişkin kararın iptali için de idari yargı düzeninde dava açılabilir.

Nitekim 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 9. fıkrasında bu husus ayrıca kurala da bağlanmıştır. Anılan düzenlemeye göre, söz konusu Kanun kapsamında tesis edilen işlemlere karşı İYUK uyarınca 30 gün içinde iptal davası açılabilir.

Riskli yapı tespitine ilişkin kararın konusu taşınmazlara ilişkin olduğundan yetkili mahkeme İYUK madde 34'teki özel yetki kuralı gereğince riskli yapının bulunduğu yerdeki idare mahkemesidir.

Bu başlık altında incelenmesi gereken bir başka husus, riskli yapı kararına karşı kimlerin dava açabileceğidir. Zira bir uyumsuzluğun, yargı organlarınca çözümlenebilmesi için uyumsuzluğun dava ehliyetine sahip kişilerce mahkeme önüne taşınması gerekmektedir.

İdari işlemlerin iptali istemiyle açılacak olan davalarda davacının, davaya konu olan idari işlem ile menfaatinin ihlal ediliyor olması gerekmektedir. Menfaat ihlalinin yasal bir tanımlaması bulunmamakla birlikte menfaatin, davacı ile dava konusu işlem arasındaki bağı ifade ettiği ayrıca dava konusu işlemin davacıyı etkilemiş olmasının menfaat ihlalinin varlığı için yeterli olduğu kabul edilmektedir²⁷.

Doktrinde²⁸ ve yargı kararlarında²⁹ belirtildiği üzere menfaat ihlalden bahsedilebilmesi için menfaatin bazı özellikleri taşınması gerekmektedir. Bunlar menfaatin; kişisel, güncel ve meşru olmasıdır³⁰.

Menfaatin kişisel olması en sade anlatımla; iptali istenen işlemin davacıyı etkilemesini ifade etmektedir³¹.

Menfaatin güncel olması; söz konusu işlem ile davacı arasındaki mevcut veya yakın gelecekte kurulacak olan ilgiyi ifade etmektedir. Burada güncellikle kastedilen husus, iptali istenen işlemin hukuki etkisinin mevcut olması veya yakın gelecekte etkisinin ortaya çıkabilecek olmasıdır³².

27 AYM, E. 1995/46, K. 1995/49, T. 21.09.1995, RG. 27.12.1996-22860, Danıştay 14. D., E. 2013/6534, K. 2013/7093, T. 24.10.2013. (www.anayasa.gov.tr) (ET: 25.05.2017).

28 Fatma Ebru Gündüz, *İdari Davalarda Ehliyet ve Husumet*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016, s. 120; Şeref Gözübüyük, Turgut TAN, *İdare Hukuku (İdari Yargılama Hukuku)*, C. 2, 7. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2014, s. 326.

29 Danıştay 10. D., E. 1997/1548, K. 1997/4387, T. 13.11.1997. AYM, E. 1995/46, K. 1995/49, T. 21.09.1995, RG. 27.12.1996-22860, Danıştay 14. D., E. 2013/6534, K. 2013/7093, T. 24.10.2013. (www.kazanci.com). (ET: 20.05.2017).

30 Doktrinde bazı yazarlar tarafından menfaatin makul ve ciddi bir ilişkiyi ifade ettiği de söylenmektedir. Bk., Celal Karavelioğlu, Erdem Cemil Karavelioğlu, *İdari Yargılama Usulü Kanunu*, 8. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2015, s. 128; Yıldırım, Yasin, Kaman, Özdemir, Üstün, Okay Tekinsoy, s. 773.

31 Gündüz, s. 130.

32 Gündüz, s. 164.

Menfaatin meşru olması ise, söz konusu menfaatin hukuken korunan bir menfaat olmasını ifade etmektedir. Bu bağlamda hukuka aykırı olmayan menfaat meşru kabul edilir³³.

Bu çerçevede, riskli yapı tespitine ilişkin karara karşı da ancak menfaati ihlal edilenler tarafından dava açılabilir.

Riskli yapı tespitine ilişkin kararlara karşı açılacak davalarda, bir taşınmaza ilişkin idare tarafından verilen riskli yapı tespiti kararından taşınmaz malikinin, kişisel, güncel ve meşru menfaatinin ihlal edildiğine hiç şüphe yoktur. Kaldı ki, 6306 sayılı Kanunda riskli yapı tespitine ilişkin olarak yapı maliklerine itiraz hakkı tanındığı da göz önünde bulundurulduğunda, kendisine özel olarak kanunda itiraz hakkı tanınmış bir kimsenin dava açma hakkı da elbette bulunmaktadır.

Riskli yapı tespiti yapılan taşınmazdaki kiracıların bu işleme karşı dava açma ehliyetinin bulunup bulunmadığı ise irdelenmesi gereken bir noktadır. Bu problemle uygulamada da sıkça karşılaşılmıştır.

Öncelikle şunu belirtmek gerekir ki; 6306 sayılı Kanun'da düzenlenen itiraz hakkı sadece yapı maliklerine ve onların kanuni temsilcilerine tanınmış, kiracılara ise itiraz etme hakkı tanınmamıştır. İtiraz hakkı bulunmayan kişilerin dava açma ehliyetlerinin bulunup bulunmadığına ilişkin mevzuatta da herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır.

Doktrinde bazı yazarlar tarafından malikin yanı sıra söz konusu taşınmazda ikamet eden kiracı ve sınırlı aynı hak sahiplerinin de menfaatlerinin ihlal edilebileceği ve bu nedenle dava açma ehliyetlerinin var olduğu kabul edilmektedir³⁴.

Ancak yargı mercileri kiracıların dava açma ehliyetlerinin bulunmadığı yönünde kararlar vermektedir. Örneğin Danıştay vermiş olduğu bir kararda³⁵; "... binayla mülkiyet bağı bulunanların, maliki oldukları bina üzerinde istedikleri tasarruf hakkına sahip oldukları hususu dikkate alındığında, işleme konu binanın riskli yapı olarak tespit edilmesi işlemine yapılan itirazın zımnen reddine ilişkin işlemin iptali istemiyle bakılan davayı açan kiracıların dava açma ehliyetlerinin bulunmadığı" sonucuna varmış ve kiracılar tarafından açılan davayı ehliyet yönünden reddetmiştir.

Yine başka bir uyuşmazlıkta³⁶ Danıştay yıkım kararına ilişkin olarak; "taşınmazla mülkiyet bağı bulunanların, maliki oldukları taşınmaz üzerinde istedik-

33 Yıldırım, Yasin, Kaman, Özdemir, Üstün, Okay Tekinsoy, s. 775. Gündüz, s. 120.

34 Melikşah Yasin, "Kentsel Dönüşüm Uygulamaların Hukuki Boyutu", *TBB Dergisi*, S. 60, Y. 2005, s. 134; Kaplan, s. 100. Aksi görüş için bk. Ali Rıza İlgezdi, *Adım Adım Kentsel Dönüşüm*, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 34.

35 Danıştay 14. D., E. 2014/9811, K. 2014/12367 (Karar yayımlanmamıştır.).

36 Danıştay 14. D., E. 2014/2752, K. 2014/8832 (Karar yayımlanmamıştır.).

leri tasarruf hakkına sahip oldukları hususu dikkate alındığında, dava konusu taşınmazın maliki tarafından söz konusu taşınmazın riskli yapı olduğu ve yıkılması gerektiğinden hareketle idareye başvuru yapılması sonrası yapının riskli yapı olarak tespit edilip kesinleşmesi ve yıkılmasına karar verilmesi üzere söz konusu yıkım kararının iptali istemiyle bakılan davayı açan kiracıların dava açma ehliyetlerinin bulunmadığı sonucuna varıldığından bakılan davanın esasının incelenmesine hukuken olanak bulunmamaktadır” diyerek kiracıların dava açma ehliyetinin bulunmadığına hükmetmiştir. Ancak aynı kararın azlık oyunda; “yıkım kararı doğrudan yapıya yönelik olarak tesis edilen bir işlem olduğundan, yapının maliki olan kişiler dışında, bu işlemde etkilenen kişiler tarafından da dava açılması olanaklıdır. Dava konusu işlemin icra edilmesi durumunda, bu yapıda kiracı olarak bulunan davacıların olumsuz etkilenmeyeceği açıktır. Bu durumda; davacıların dava konusu işlemin iptalini istemede meşru, kişisel ve güncel bir ilişkisinin ve dolayısıyla dava açma ehliyetinin bulunduğu” ifade edilmiş ve maliklerin yanı sıra kiracıların da dava açma ehliyetlerinin oldukları görüşü belirtilmiştir³⁷.

İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 02.08.2016 tarihinde vermiş olduğu 2016/1376 E., 2016/1427 K. sayılı kararında ise şu ifadeler yer almaktadır:

“Yukarıda yer verilen 6306 sayılı kanun uyarınca riskli yapı tespitine ilişkin yapılacak itirazların taşınmazın malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından yapılması gerektiği ve riskli yapı tespitine ilişkin işlemin tapudaki şahsi ve aynı hak sahiplerine bildirileceği belirtilmiş olup, davacıların sunmuş olduğu kira sözleşmelerinden de anlaşılacağı üzere söz konusu yapıda kiracı sıfatı taşıdıkları, tapuda aynı veya şahsi hak sahibi olmadıkları gibi malikin kanuni temsilcisi de olmadıkları açıktır.

Bununla birlikte davaya konu edilen işlemlerin taşınmazın aynına ilişkin

37 İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesi, yıkım ve tahliyeyle ilişkin kararlara karşı kiracılar bakımından menfaat ihlali koşulunun oluştuğuna ve kiracıların dava açabileceklerine karar vermektedir.

Örneğin İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesi'nin 29.03.2017 tarihli ve 2017/304 E., 2017/176 K. sayılı kararına göre; “Olayda, davacının dava konusu yerde kiracı konumunda olduğu konusunda bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Riskli yapı kararının malikin tasarruf hakkı alanında kalması sebebiyle davacının ehliyeti bulunmasa da yapının yıkım ve tahliyesi ile ilgili işlemlerinde menfaati bulunduğundan bu işlemlere karşı doğrudan dava açma hakkı vardır.” (Karar yayımlanmamıştır.)

İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesi'nin 30.01.2017 tarihli ve 2017/71 E., 2017/64 K. sayılı kararına göre de; “Olayda, davacının dava konusu yerde kiracı konumunda olduğu konusunda bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Riskli yapı kararının malikin tasarruf hakkı alanında kalması sebebiyle davacının ehliyet bulunmasa da yapının yıkım ve tahliyesi ile elektrik, gaz ve suyun kesilmesi işlemlerinde menfaati bulunduğundan bu işlemlere karşı doğrudan dava açma hakkı vardır.” (Karar yayımlanmamıştır.)

olduğu, davacıların mülkiyet hakkına sahip olmadıkları, yapının riskli yapı olması durumunun aynı hak sahibi olmayan davacıların menfaatlerini değil yapı sahibinin menfaati ile doğrudan ilgili olduğu anlaşılmaktadır.

Bu durumda, tapuda aynı veya şahsi hak sahibi olmadığı gibi malikin kanuni temsilcisi de olmayan davacıların menfaatin zarar görmesi ve işlemin kendileri yönünden idare hukuku anlamında hukuki bir sonuç doğurması söz konusu olmayacağından, bu işleme karşı açılan davada ehliyetlerinin bulunmadığı sonucuna varılmıştır.”

Bu karara karşı yapılan istinaf başvurusu; İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesi'nin 25.11.2016 tarihinde vermiş olduğu 2016/32 E., 2016/60 K. sayılı kararla reddedilmiştir.

6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak olan kentsel dönüşüm uygulamasının ilk adımı olarak nitelendirebileceğimiz ve temelini oluşturan riskli yapı tespitinin çok önemli olması sebebiyle, bu işlemler aleyhine maliklerin haricinde kiracıların da dava açabileceğinin kabulü, mülkiyet hakkından kaynaklı tasarruf yetkisini kısıtlıyor gibi görünse de; idari yargıdaki iptal davalarındaki asıl amacın idarenin hukuka aykırı olan işlemlerinin iptal edilmesini ve dolayısıyla da hukuka uygunluğun sağlanması olduğu, zira iptal davalarının konusunun doğrudan idari işlemin kendisi olduğu ve bu nedenle de menfaat ihlalinin geniş yorumlanmasının da 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan işlemler üzerindeki hukuka uygunluk denetimini daha elverişli hale getireceği söylenebilir. Buna ek olarak 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği'ne bakıldığında, yapılan uygulamalar sırasında maliklerin yanı sıra kiracılara da kira yardımı yapılmaktadır. Buradan hareketle; kanun koyucunun 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan uygulamalarda sadece malikleri değil kiracıları da sürecin bir parçası olarak gördüğü sonucuna varılabilir. Bu bakış açısıyla 6306 sayılı Kanun'da yer alan aktörlerden biri olan kiracıların da riskli yapı tespitine karşı iptal davası açma hakkının kabulünün kanun koyucunun iradesine daha uygun düşeceği düşünülebilir.

Ancak hal böyle olmakla birlikte kiracılık hakkı, hiçbir zaman Anayasa ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ile güvence altına alınan mülkiyet hakkından daha önde değildir. Bu sebeple, riskli yapı tespiti malikler ya da kanuni temsilcileri tarafından yaptırılmışsa, malikin bu yöndeki iradesini yok sayarak kiracıların dava açma ehliyetinin varlığını kabul etmek doğru olmayacaktır. Dolayısıyla malikin iradesi dışında riskli yapı tespiti yapıldı ise kiracıların dava ehliyetine sahip olduğu kabul edilmelidir.

Diğer yandan malikin, riskli yapı tespitini, hukuka aykırı bir şekilde ve hukuk düzenini dolanarak kiracıyı tahliye amacıyla yaptırdığı iddiası varsa ve yargı organları bu iddiayı ciddi görür ise kiracıların dava ehliyetinin bu durumda da varlığını kabul etmek gerekecektir.

Sonuç olarak kiracıların dava açma ehliyetine sahip olup olmadığı hususu, bu konuda açık bir yasal düzenleme yapılmadığı sürece, hakkaniyet çerçevesinde her bir olayın kendi özellikleri göz önünde bulundurularak yargı organınca belirlenmelidir.

IV. Riskli Alan Tespiti ve Bu Karara Karşı İtiraz ve İptal Davası Yolu

6306 sayılı Kanun kapsamındaki uygulama alanlarından bir diğeri de riskli alanlardır. Riskli alanların nasıl tespit edileceği Uygulama Yönetmeliği'nin 5. maddesinde³⁸ ayrıntılı olarak düzenlenmiştir.

38 (1) Riskli alan;

- a) Alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair teknik raporu,
 - b) (Mülga: RG-28/7/2017-30137)
 - c) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı sınırlandırma haritasını, varsa uygulama imar planını,
 - ç) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,
 - d) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,
 - e) Zemin yapısı sebebiyle riskli alan olarak tespit edilmek istenilmesi halinde yerbilimsel etüd raporunu,
 - f) Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri,
- ihtiva edecek şekilde hazırlanmış olan dosyaya istinaden ve Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenir ve teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur.

(2) Bakanlıkça;

- a) Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde;
 - 1) Planlama veya altyapı hizmetlerinin yetersiz olması,
 - 2) İmar mevzuatına aykırı yapılaşmanın bulunması,
 - 3) Altyapı veya üstyapıda hasar meydana gelmiş olması, sebeplerinden birinin veya bir kaçının bir arada bulunması halinde,
- b) Üzerindeki toplam yapı sayısının en az % 65'i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlarda,

uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenen alanlar, riskli alan olarak belirlenmek üzere teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur.

(3) TOKİ veya İdare, riskli alan belirlenmesine ilişkin bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan riskli alan tespit talebinde bulunabilir. Bakanlıkça, uygun görülen talepler, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak, teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur.

(4) Riskli alan belirlenmesi için alanda taşınmaz maliki olan gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri, riskli alan belirlenmesine ilişkin bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosya ile birlikte Bakanlık veya İdareden riskli alan tespit talebinde bulunabilir. İdareye yapılacak talepler Bakanlığa iletilir. Bakanlıkça uygun görülen talepler, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak, teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur.

(5) Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı riskli alana ilişkin görüşünü on beş gün içerisinde bildirir.

İlgili maddeye göre; riskli alan tespitine ilişkin gerekli bilgi ve belgeler Bakanlıkça hazırlanır ve Bakanlar Kuruluna teklif olarak sunulur. Buna ek olarak TOKİ, idareler ve taşınmaz malikleri de riskli alan belirlenmesine ilişkin Bakanlıktan talepte bulunabilirler. Bu taleplerin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde teklif olarak Bakanlar Kurulu'na sunulur. Bakanlar Kurulu'na gönderilecek olan bütün teklifler için Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın görüşü alınır. Ancak söz konusu alanın riskli alan olarak belirlenebilmesi için Başkanlığın görüşünün alınması yeterli olup bu görüşün olumlu olması zorunlu değildir³⁹.

Toprak kayması, zemin sıvılaşması, heyelan olma ihtimali olan bölgeler ile dere yatakları, çığ veya kaya düşme riski olan alanların riskli alan olarak belirlendiği görülmektedir⁴⁰. Ayrıca mevcut bir alanın, üzerindeki yapılaşma bakımından değerlendirilmesinde üzerinde bulunan yapıların ruhsatsız ve kaçak olması, bunun yanı sıra ulaşım ağının ve alt yapı hizmetlerinin yetersiz kalması da riskli alan olarak belirlenmesine sebebiyet verebilmektedir⁴¹.

Riskli alan tespitine ilişkin olarak nihai karar Bakanlar Kurulu tarafından verilmektedir. Bakanlar Kurulu riskli alan tespitine ilişkin olan teklifleri kabul ederse bu karar Resmi Gazetede yayımlanır ve bunun sonucunda da söz konusu alan riskli alan statüsüne girmiş olur.

V. Riskli Alan Tespitine Karşı İtiraz Yolu

Gerek 6306 sayılı Kanun'da gerekse 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nde, riskli alan tespiti kararlarına karşı, riskli yapıların tespitine ilişkin itiraza benzer özel bir itiraz yolu öngörülmemiştir.

Bu durumda ilgililerin söz konusu Bakanlar Kurulu kararı aleyhine İYUK madde 11'deki başvuru yoluna gidip gidemeyeceği değerlendirilmelidir.

İYUK'un "İvedi Yargılama Usulü" başlıklı 20/A maddesinin (f) bendine göre; "16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca alınan Bakanlar Kurulu kararları", ivedi yargılama usulüne tabi işlemler arasındadır. Anılan maddenin 2. fıkrasının (b) bendine göre ise; ivedi yargılama usulünde İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 11 inci maddesi hükümleri uygulanmaz. Bu açık düzenleme uyarınca riskli alan tespitlerine ilişkin Bakanlar Kurulu kararları aleyhine İYUK madde 11' deki idari başvuru yolunu işletmek mümkün değildir.

İlgililerin İYUK madde 11' deki başvuru imkânları olmamakla birlikte herhan-

39 Şimşek, s. 151.

40 Eslem Ayaz, "Riskli Alanda Tapu Tahsis Belgesi Bulunan Gecekondu Sahiplerinin Hakları", *KÜFHD*, S. 14, Ankara, 2017, s. 11.

41 Oy, Nazik, s. 70.

gi bir şekilde başvuru yapmaları durumunda, Bakanlar Kurulu başvuruyu haklı görürse riskli alan tespitine ilişkin kararını kaldırabileceği gibi şartların varlığı halinde geri de alabilir. Ancak bu halde söz konusu başvuru İYUK madde 11'deki etkiyi doğurmayacak ve dava açma süresini durdurmayacaktır.

VI. Riskli Alan Tespitine Karşı İptal Davası Yolu

Riskli alan tespitine ilişkin olarak alınan Bakanlar Kurulu kararının bir idari işlem olduğuna şüphe bulunmamaktadır.

Riskli alan tespitine karşı açılacak olan davalar ile yukarıda açıklanan riskli yapı tespitine karşı açılan davalar arasında büyük benzerlik olmakla birlikte bazı farklar da bulunmaktadır.

Öncelikle; riskli alan tespiti Bakanlar Kurulu kararıyla yapıldığından bu karara karşı açılan davalarda görevli ve yetkili mahkeme, ilk derece mahkemesi sıfatıyla Danıştay'dır. Zira Danıştay Kanunu'nun 24. maddesinin 1. fıkrasında Bakanlar Kurulu kararlarına karşı açılacak olan davalarda Danıştay'ın ilk derece mahkemesi olarak görevli olduğu açıkça düzenlenmiştir.

Bakanlar Kurulu kararlarına karşı açılan davalarda husumet, söz konusu kararın uygulayıcısı konumunda olan bakanlığa yöneltilir. Dava konusu Bakanlar Kurulu kararının yürütülmesi yine Bakanlar Kurulu'na bırakılmışsa bu durumda söz konusu karara karşı husumet Başbakanlığa yöneltilenektir⁴². Niteliği itibariyle bir Bakanlar Kurulu kararı olan riskli alan tespitine karşı açılacak olan davalarda husumet, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na ve Başbakanlığa karşı yöneltilerilir.

İncelenmesi gereken bir diğer husus ise bu davaların ne süre içinde açılabilirceğidir. 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinde bu kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde dava açılabilirceği hüküm altına alınmıştır. Bu düzenleme olmasaydı dahi, söz konusu Bakanlar Kurulu Kararı, yukarıda da belirtildiği üzere İYUK madde 20/A maddesinde sayılan ivedi yargılama usulüne tabi konulardan olduğundan bu madde gereği de dava açma süresi 30 gün olacaktır.

Ancak Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu 16.04.2015 tarihinde dava açma süresine ilişkin olarak vermiş olduğu kararda⁴³; "... nitelikleri gereği özel yasalarda, genel dava açma süreleri dışında ayrı dava açma süreleri öngörölmüş olan idari işlemlerin nitelikleri ve tabi oldukları dava açma süreleri idare tarafından ilgililerine bildirilmedikçe, özel dava açma sürelerinin işletilmesine Anayasa'nın 40. maddesi hükmü uyarınca olanak bulunmamakta olup, 2577

42 Turgut Tan, *İdare Hukuku*, 6. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2017, s. 1035.

43 Danıştay İDDGK, E. 2015/483, K. 2015/1447, T. 16.04.2015. (www.kazanci.com) (ET: 20.05.2017).

Sayılı Kanun'da açıkça belirtilen ve ilgililerce de bilindiğinin kabulü gereken genel dava açma sürelerinin işletilmesi zorunludur. Dolayısıyla, her ne kadar 6306 Sayılı Kanun'un 6. maddesinin 9. bendiyle, bu Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemler yönünden, 2577 Sayılı Kanun'da öngörülen 60 günlük genel dava açma süresi 30 güne indirilmiş ise de, davaya konu Bakanlar Kurulu kararı ile bu hususun davacıya bildirilmemiş olması, bu davada özel dava açma süresinin değil, 60 günlük genel dava açma süresinin uygulanmasını gerekli kılmaktadır” diyerek riskli alan tespiti işlemine karşı açılan davada işlemin tebliğ edilmemesinden dolayı dava açma süresini 30 gün değil 60 gün olarak kabul etmiştir.

Ayrıca yine aynı kararda Danıştay, söz konusu dava açma süresinin başlangıcına ilişkin olarak; “6306 Sayılı Yasa’da, ayırım gözetilmeksizin, bu Kanun uyarınca tesis edilmiş tüm işlemlere karşı dava açma süresinin hesabında “tebliğ” tarihinin esas alınacağına dair 6/9. maddedeki hüküm ile anılan Yasa’da, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alanların “Riskli Alan” olarak belirlenmesine dair Bakanlar Kurulu kararlarının Resmi Gazete’de yayımlanmasının zorunlu olduğuna veya Resmî Gazete’de yayımlanmış olmasının ilgililere tebliğ hükmünde olduğuna dair bir kurala yer verilmemiş olması da bunu doğrulamaktadır. Ayrıca, riskli alan belirlenmesi ve sonrasında tesis edilen işlemlerin Anayasa’da yer alan bir temel hak ve özgürlük olan mülkiyet hakkını kısıtlayıcı nitelikte sonuçlar doğuracak olması itibarıyla, yazılı bildirim yapılması, Anayasa’da güvence altına alınmış olan hak arama özgürlüğünün de gereğidir. Dolayısıyla, içeriği itibarıyla muhataplara tebliği zorunlu olan riskli alan ilân edilmesine dair Bakanlar Kurulu kararlarının, yazılı bildirim veya öğrenme üzerine yasal dava açma süresi içinde davaya konu edilebileceği açıktır” açıklamalarında bulunmuş ve Bakanlar Kurulu kararının Resmi Gazetede yayımlanmasının mutlak surette dava açma süresini başlatmayacağına hükmetmiştir⁴⁴.

44 Danıştay İDDGK K. 2015/1447 sayılı kararının Gerekçede Karşı Oy Yazısında ise şu tespit ve değerlendirme yer almaktadır: “Anayasa’nın 125. maddesi ve 2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu’nun 7. maddesi uyarınca, bireysel nitelikteki idari işlemlere karşı açılacak davalarda sürenin yazılı bildirim tarihinden itibaren başlayacağı, 6306 Sayılı Kanun’un 6/9 maddesinde ise, ayırım gözetilmeksizin, bu Kanun uyarınca tesis edilmiş tüm işlemlere karşı dava açma süresinin hesabında “tebliğ” tarihinin esas alınacağı hükme bağlanmıştır.

Görüldüğü üzere, 6306 Sayılı Kanun’un 6/9. maddesindeki, ayırım gözetilmeksizin, bu Kanun uyarınca tesis edilen tüm işlemlere karşı dava açma süresinin ancak tebliğ tarihinden itibaren işlemeye başlayacağı kuralı, bu Kanun uyarınca tesis edilen “riskli alan” belirlenmesi ve ilânına dair Bakanlar Kurulu Kararlarına karşı dava açma süresi hesabında öğrenme tarihinin değil, işlemin tüm unsurlarıyla birlikte içeriğinden haberdar olunduğu tebliğ tarihinin esas alınması gerektirmektedir. Ayrıca ilgilileri açısından subjektif ve kişisel niteliği bulunan bu kararların aynı zamanda Anayasa’da yer alan bir temel hak ve özgürlük olan mülkiyet hakkını kısıtlayıcı

Bu kararın verilmesinden yaklaşık bir yıl sonra 6704 sayılı Kanunla⁴⁵ 6306 sayılı Kanun'da yeni bir düzenleme yapılmıştır. Söz konusu düzenlemede; riskli alan kararına karşı Resmî Gazete'de yayımı tarihinden itibaren dava açılabilceği, ayrıca uygulama işlemleri üzerine riskli alan kararına karşı dava açılmayacağı hüküm altına alınmıştır⁴⁶.

İYUK madde 7 fıkra 4 hükmü uyarınca ilanı gereken düzenleyici işlemlerde dava açma süresi ilanı izleyen günden itibaren başlamakta ve düzenleyici işleme dayanılarak yapılan her uygulama işlemi neticesinde söz konusu düzenleyici işlemin yeniden iptali istenebilmektedir⁴⁷. Burada açıkça görüleceği üzere İYUK madde 4 ile 6306 sayılı Kanun'a getirilen ek madde arasında bir çelişki mevcuttur. Yukarıda yer verdiğimiz kural gereğince İYUK'a nazaran özel kanun sayılan 6306 Kanun'da belirtilen hüküm doğrultusunda, riskli alan tespitine ilişkin Bakanlar Kurulu kararına karşı dava açma süresi Resmî Gazetede yayımı tarihinden itibaren başlayacak ve uygulama işlemleri üzerine Bakanlar Kurulu kararları dava konusu edilemeyecektir. Ancak bu düzenlemenin Anayasa ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ile güvence altına alınan hak arama hürriyetini kısıtlayıcı bir nitelik taşıdığı ve ayrıca yukarıda yer verilen DİDDK Kararı'nda yer alan gerekçeleri de ortadan kaldırmadığı düşünülmektedir. Bu düzenlemeye rağmen, riskli alan belirlemesine ilişkin kararlara karşı, DİDDK'nca belirlenen, öğrenme ya da ilgiliye tebliğ tarihinden itibaren dava açma süresinin başlaması gerektiği kriteri uygulanabilir.

nitelikte sonuçlar doğuracak olması nedeniyle, tebliğ tarihinin esas alınması, Anayasa'da güvence altına alınmış olan hak arama özgürlüğünün de bir gereğidir.

Bu durumda, 6306 Sayılı Kanun'un 6/9. maddesi uyarınca dava açma süresinin ancak tebliğ tarihinden itibaren işlemeye başlayacak olduğu, uyumsuzlukta ise, davaya konu Bakanlar Kurulu Kararının davacıya tebliğ edilmediği, bunun aksinin davalı idarece kanıtlanmadığı gibi, öne de sürülmediği, anlaşıldığından, davacının açmış bulunduğu bu davada süreaşımı bulunduğu bahsedilemeyeceğinden, Danıştay Ondördüncü Dairesi'nin temyize konu kararının, Bakanlar Kurulu Kararının iptali istemine dair olarak davanın süre aşımı sebebiyle reddine yönelik kısmının belirtilen gerekçeyle bozulması gerektiği oyuyla, bozma kararının gerekçesine katılmıyorum."

45 26.04.2016 tarih ve 29695 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6704 sayılı "65 Yaşını Doldurmuş Muhtaç, Güçsüz Ve Kimsesiz Türk Vatandaşlarına Aylık Bağlanması Hakkında Kanun İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair" kanun madde 25.

46 6306 sayılı kanun EK MADDE 1-2/a; "Riskli alan kararına karşı Resmî Gazete'de yayımı tarihinden itibaren dava açılabilir. Uygulama işlemleri üzerine riskli alan kararına karşı dava açılmaz."

47 İYUK m. 7 f. 4; "İlanı gereken düzenleyici işlemlerde dava süresi, ilan tarihini izleyen günden itibaren başlar. Ancak bu işlemlerin uygulanması üzerine ilgililer, düzenleyici işlem veya uygulanan işlem yahut her ikisi aleyhine birden dava açabilirler. Düzenleyici işlemin iptal edilmiş olması bu düzenlemeye dayalı işlemin iptaline engel olmaz."

VII. Rezerv Yapı Alanı Tespiti ve Bu Karara Karşı İtiraz ve İptal Davası Yolu

6306 sayılı Kanun kapsamında, yapılacak uygulamalara ilişkin yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere rezerv yapı alanları tespit edilmesi gerekmektedir⁴⁸. Bu alanların tespitine ilişkin usul ve esaslar Uygulama Yönetmeliği'nin 4. maddesinde belirtilmiştir⁴⁹.

İlgili maddeye göre; gerekli bilgi ve belgelerin neticesinde Maliye Bakanlığının uygun görüşü alındıktan sonra rezerv yapı alanları Bakanlıkça belirlenmektedir. Bunun yanında TOKİ, İdareler ve özel hukuk kişileri tarafından da Bakanlıktan rezerv yapı alanı tespiti talep edilebilir.

Ayrıca şunu da belirtmek gerekir ki; riskli alanlara ilişkin olarak Afet ve Acil

48 Üstün, s. 139.

49 Uygulama Yönetmeliği madde 4 -

(1) Rezerv yapı alanı;

a) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı hâlihazır haritasını,

b) Alanın uydur görüntüsünü veya ortofoto haritasını,

c) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,

ç) (Ek:RG-27/10/2016-29870) Alanda yapılacak inceleme neticesinde gözlemsel verilere dayanılarak hazırlanacak gerekçe raporunu,

d) (Ek:RG-27/10/2016-29870) Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri,

ihativa eden dosyaya istinaden, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenir.

(2) Rezerv yapı alanı:

a) Bakanlıkça resen belirlenebilir.

b) TOKİ veya İdare, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir.

c) Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince, birinci fıkrada belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilir. Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunulabilmesi için; bu talebin, talebe konu taşınmazların maliklerinin tamamının muvafakati ile yapılması ve bu taşınmazların yüzölçümlerinin yüzde yirmibeşinin mülkiyetinin, geliri dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere, Bakanlığın uygun gördüğü, bağlı veya ilgili kuruluşuna veyahutta İdareye veya TOKİ'ye devrine muvafakat edilmesi gerekir.

(3) Maliye Bakanlığı rezerv yapı alanına ilişkin görüşünü otuz gün içinde bildirir.

(4) (Ek:RG-2/7/2013-28695) Rezerv yapı alanlarda, Kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere;

a) Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri,

b) Riskli alanlarda ve bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet etmeyen kişilere satışı yapılabilecek her türlü yapı ile gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama, yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.

Durum Yönetimi Başkanlığı'nca alınan görüşün olumlu olması zorunlu değilken, rezerv yapı alanlarının belirlenmesi aşamasında alınan Maliye Bakanlığının görüşü olumlu olmak zorundadır. Zira kanunda açıkça “*Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak*” ifadesi geçmektedir.

Doktrinde rezerv yapı alanlarının; boş, kamu mülkiyetinde bulunan, kentsel dönüşümün yapılacağı bölgeye yakın ve yeni yerleşim alanı olarak kullanılmaya elverişli arazilerden belirlenmesi gerektiği ifade edilmektedir⁵⁰.

VIII. Rezerv Yapı Alanı Tespitine İtiraz Yolu

Riskli alan tespitinde olduğu gibi, rezerv yapı alanı tespiti için de mevzuatta özel bir itiraz yolu öngörülmemiştir. Bu durumda İYUK madde 11'e göre idari dava açmadan önce ihtiyari idari başvuru yolunu kullanmanın mümkün olduğu söylenebilir.

IX. Rezerv Yapı Alanı Tespitine Karşı İptal Davası Yolu

Bakanlık tarafından rezerv yapı alanının belirlenmesine ilişkin işlem de bir idari işlemdir ve idari yargıda dava konusu edilebilmektedir. Burada husumet Bakanlığa karşı yöneltilecek olup, dava açma süresi, yukarıda yer verilen DİDDK'nun E. 2015/483, K. 2015/1447 sayılı kararı doğrultusunda ilgililere tebliğ edilmesi halinde 30 gündür. Aksi halde öğrenme tarihinden itibaren 60 gün içinde dava açılabilir.

Rezerv yapı alanı olarak ilan edilecek alanlarda ikamet edenler varsa bunların da menfaatlerinin ihlal edildiği takdirde dava açma ehliyetine sahip olduklarının kabulü gerekmektedir. Bununla birlikte söz konusu alanda taşınmaz bulunan maliklerin de dava açma ehliyetine sahip olduklarına hiç şüphe yoktur.

Söz konusu rezerv yapı alanının bulunduğu yerde tek bir idare mahkemesi yetkiliyse bu durumda uyuşmazlıklar bu idare mahkemesi tarafından çözümlenecektir. Aksi halde, yani birden fazla idare mahkemesinin yetkili olması durumundan Danıştay Kanununun 24. maddesindeki hüküm⁵¹ uyarınca Danıştay görevli olacaktır.

50 İlgezdi, s. 5.

51 2575 sayılı kanunun 24. maddesindeki ilgili hüküm;

“Danıştay ilk derece mahkemesi olarak:

...

e) Birden çok idare veya vergi mahkemesinin yetki alanına giren işlere,

...

Karşı açılacak iptal ve tam yargı davaları... karara bağlar.

Sonuç

Birçok farklı doğal afetin sıklıkla meydana geldiği ülkemizde, doğal afetler neticesinde oluşan can ve mal kayıplarının en aza indirilmesi amacıyla çıkarılan ve kentsel dönüşüme ilişkin en güncel ve uygulaması en fazla olan 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak olan uygulamalar neticesinde birçok farklı işlem yapılmakta ve bunlar uyumsuzluk konusu olabilmektedir.

6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak olan kentsel dönüşüm uygulamaları için öncelikle uygulama yapılacak alanlar belirlenmekte, daha sonra uygulamaya ilişkin işlemler gerçekleştirilerek mevzuatta belirtilen usul ve esaslara uygun olarak uygulama hayata geçirilmekte, son aşamada da yeni oluşan taşınmazların hak sahiplerine tescili yapılmaktadır.

Uygulamada uyumsuzluklar en çok riskli yapıların tespiti işleminde karşımıza çıkmaktadır. Kanun koyucu bunu öngörmüş olacak ki, riskli yapıların tespiti işlemine karşı özel bir idari başvuru imkânı getirmiş ve söz konusu işlemin tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde maliklere ve onların kanuni temsilcilerine itiraz hakkı tanımıştır.

Bu itirazın yanı sıra menfaati ihlal edilenler tarafından idari yargı düzeninde söz konusu riskli yapı tespiti işlemine karşı iptal davası açılabilecektir. Bu kapsamda maliklerin dava açma ehliyetine sahip olduklarında herhangi bir tereddüt bulunmamakla birlikte 6306 sayılı Kanunda açıkça düzenlenmemiş ve kendilerine itiraz hakkı da tanınmamış olan sınırlı aynı hak sahiplerinin ve kiracıların dava açma ehliyetine sahip olup olmadıklarının hakkaniyet çerçevesinde somut olayın özelliğine göre idari yargı organlarınca belirlenmesi gerekmektedir.

Riskli alanların tespitinde ise Bakanlar Kurulu yetkilidir. Bu nedenle riskli alanların tespitine ilişkin olarak iptal davası, İYUK madde 20/A uyarınca ivedi yargılama usulüne göre yapılacaktır. Ayrıca 2575 sayılı Kanununun 24. maddesindeki hüküm gereği riskli alanlara ilişkin Bakanlar Kurulu kararlarından doğan uyumsuzluklarda Danıştay ilk derece mahkemesi olarak görevlidir. Burada da dava açma süresi 30 gündür ve İYUK madde 20/A' daki ivedi yargılama usulü uygulanacaktır. Buna ek olarak 6306 sayılı Kanun'a eklenen madde uyarınca dava açma süresi, Bakanlar Kurulu kararının Resmi Gazete'de yayımlanmasından itibaren başlayacaktır. Ancak somut duruma göre hakkaniyet gereği Danıştay öğrenme ya da ilgiliye tebliğ tarihinden itibaren dava açma süresinin başlayacağına karar verebilir.

Rezerv yapı alanlarının tespitine ilişkin doğacak uyumsuzluklarda ise, bu alanların tespitinde Bakanlık yetkili olduğu için açılacak davalar idare mahkemeleri nezdinde görülecektir. Meğerki söz konusu rezerv yapı alanlarının tespitine ilişkin davada birden fazla idare mahkemesi yetkili olsun. Böyle bir durumda ise 2575 sayılı kanununun 24. maddesi uyarınca Danıştay ilk derece mahkemesi olarak uyumsuzluğu çözecektir.

KAYNAKLAR

- Ayaz, Eslem, “Riskli Alanda Tapu Tahsis Belgesi Bulunan Gecekondu Sahiplerinin Hakları”, *KÜFHD*, S. 14, s. 9- 31, Ankara, 2017.
- Çaptuğ, Mehpare, *İdare Hukuku Açısından Kentsel Dönüşüm*, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2016.
- Ergen, Cafer, *İdari Yargılama Usulü Kanunu Şerhi*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2008.
- Gözübüyük Şeref / Tan Turgut, *İdare Hukuku (İdari Yargılama Hukuku)*, C. 2, 7. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2014.
- Gündüz, Fatma Ebru, *İdari Davalarda Ehliyet ve Husumet*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016.
- İlgezdi, Ali Rıza, *Adım Adım Kentsel Dönüşüm*, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2014.
- Kaplan, Onur, *İdare Hukuku Yönünden Afet Riski Altındaki Alanların Kentsel Dönüşüm Süreci*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017.
- Karavelioğlu, Celal / Karavelioğlu, Erdem Cemil, *İdari Yargılama Usulü Kanunu*, 8. Baskı Adalet Yayınevi, Ankara, 2015.
- Kırız, Ali Güvenç, *A’dan Z’ye Kentsel Dönüşüm*, 5. Baskı, Beta Basım, İstanbul, 2015.
- Oy, Osman / Nazik, Selahattin, *Kentsel Dönüşüm Kapsamında Rezerv Yapı Alanı - Riskli Alan ve Riskli Yapılar*, Beta Basım, İstanbul, 2014.
- Öngören, Gürsel / Çolak, İlker, *Kentsel Dönüşüm Rehberi*, Öngören Hukuk Yayınları, 2. Baskı, İstanbul, 2015.
- Özdemir, Halit Eyüp, “Nazım İmar Planları ve Uygulama İmar Planlarına Karşı İptal Davası Açma Süresi” *Bahçeşehir Üniversitesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, C. 8, S. 89 - 90, Y. 2011, s. 134 - 153.
- Serter, Yusuf Sertaç, *İdari Uyuşmazlıkların Çözümünde Yargı Dışı Bir Araç Olarak İdari Başvurular*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2015.
- Şimşek, Suat, *Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2013.
- Tan, Turgut, *İdare Hukuku*, 6. Bası Turhan Kitabevi, Ankara, 2017, s. 1035.
- Üstün, Gül, *Kentsel Dönüşüm Hukuku*, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.
- Yasin, Melikşah, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu”, *TBB Dergisi*, S. 60, Y. 2005, s. 105 - 137.
- Yıldırım, Turan / Yasin, Melikşah / Kaman, Nur / Özdemir, Halit Eyüp / Üstün, Gül / Okay Tekinsoy, Özge, *İdare Hukuku*, On İki Levha Yayıncılık, Güncellenmiş 6. Baskı, İstanbul, 2016.

Elektronik Kaynaklar

- Kazancı İçtihat Bankası (Erişim Tarihi: 20.05.2017)

ÖZ

Kentsel Dönüşüm uygulamalarına ilişkin ülke genelinde uygulama alanına sahip olan yasal düzenleme, 31.05.2012 tarihli ve 28309 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüş-

türülmesi Hakkında Kanundur. Bu Kanun uhdesinde kentsel dönüşüme ilişkin birçok usul ve esas kuralını barındırmakta ve bu kuralların uygulanması birçok uyuşmazlığa sebebiyet vermektedir. Bununla birlikte uygulamada en çok karşılaşılan hukuki problemler, kentsel dönüşümün yapılacağı alanlar olan riskli yapı, riskli alan ve rezerv yapı alanlarının belirlenmesinde karşımıza çıkmaktadır. Riskli yapılara ilişkin 6306 sayılı Kanunda özel bir idari itiraz yolu öngörülmüş, rezerv yapı alanı tespitine ilişkin 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 11. maddesinde düzenlenen idari başvuru yolu mümkün kılınmış, riskli alan kararlarına karşı ise, özel bir itiraz yolu öngörülmemekle birlikte bu uyuşmazlıklar ivedi yargılama usulüne tabi olduğundan 2577 sayılı Kanunun 11. maddesinde düzenlenen idari başvuru yolu da kapatılmıştır. Ayrıca bu işlemlere karşı Danıştay ve İdare mahkemeleri nezdinde iptal davası açılması da mümkün olmakla birlikte bazı özellik arz eden durumlar da bulunmaktadır. Bu çalışma kapsamında söz konusu işlemlerden kısaca bahsedilmiş ve bu işlemlere karşı itiraz ve iptal davası yolu incelenmiştir.

Anahtar kelimeler: 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun, kentsel dönüşüm, riskli yapı, riskli alan, rezerv yapı alanı.