

T.C.
İSTANBUL MEDİPOL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
YÜKSEK LİSANS TEZİ

**AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA
KANUN KAPSAMINDA TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ VE
SÜRECİN ÖZEL HUKUK ALANINA ETKİLERİ**

KAMU HUKUKU YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

Kaan KARAMAN

Danışman: Yrd. Doç. Dr. Emrah KULAKLI

İSTANBUL-2018

ÖZET

Köyden kente yaşanan büyük göçlerin etkisi ile beraber ülkemizde plansız ve çarpık kentleşme yaşanmıştır. Deprem kuşağında yer alan ülkemizdeki yapılaşma faaliyetleri sağlıklı ve güvenli bir şekilde gerçekleştirilememiştir. Yaşanan bu sorunları aşmak için ülke çapında yapılması gereken kentsel dönüşümün hukuksal zemini 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile oluşturulmuştur. Bu çalışmada dünyada ve Türkiye’de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarına yer verilmiş, 6306 sayılı Kanun’un öngördüğü kentsel dönüşüm süreci eleştirel bir gözle ele alınmıştır.

Anahtar Kelimeler:

Kentsel Dönüşüm; Riskli Yapı; Riskli Alan

ABSTRACT

With the effect of the great migrations from country sides to cities, there has been unplanned and distorted urbanization in our country. The construction activities in our earthquake-prone country have not been achieved in a healthy and safe manner. In order to overcome these problems, the legal ground of the urban transformation that needs to be done nationwide has been formed with the code "Law on the Conversion of Areas under Disaster Risk" numbered 6306. In this study, the urban transformation projects carried out in the world and Turkey are touched on and the process of urban transformation regulated by the code numbered 6306 is critically examined.

Keywords:

Urban Transformation; Risky Structure; Risky Area

İÇİNDEKİLER

ÖZET	ii
ABSTRACT.....	iii
KISALTMALAR	v
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DÜNYADAKİ ÖRNEKLERİ

§1. Kentsel Dönüşüm Kavramı.....	3
§2. Tarihi Süreç İçinde Kentsel Dönüşüm.....	7
I. Avrupa’da Kentsel Dönüşüm	8
II. Amerika’da Kentsel Dönüşüm	13
III. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm	14
§3. Dünyada Başarılı Kentsel Dönüşüm Uygulamaları.....	19
I. İngiltere.....	19
A. Dockland.....	20
B. Elephant& Castle	21
II. Hiroşima – Danbara	22
III. Melbourne Docklands.....	23
§4. Dünyadaki Başarılı Kentsel Dönüşüm Örneklerinin Ortak Noktaları	24
I. Stratejik Planlama Yaklaşımı	24
II. İşbirlikçi ve Katılımcı Planlama.....	24

III. Çok Aktörlülük ve Çok Sektörlülük	25
IV. Kapsamlı ve Bütünleşik Bir Yaklaşım	25
ARA SONUÇ	27

İKİNCİ BÖLÜM

6306 SAYILI KANUN USULÜ

§1. Kentsel Dönüşümün Amacı ve Yetkili Kurumlar	29
I. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Amacı	29
II. Kentsel Dönüşüm Uygulamasında Yetkili Kılınan Kurumlar	31
§2. 6306 Sayılı Kanunun Kapsamı	32
I. Riskli Alan.....	33
II. Rezerv Yapı Alanı.....	35
III. Riskli Yapı	37
A. Tanımı ve Kapsamı.....	38
B. Riskli Yapı Tespiti ve Süreç	39
1. Yapı Maliki Kavramı	39
a. Genel Olarak	39
b. Yapı Malikinin Sayısı.....	41
1. Yapı Malikinin Bir Kişi Olması.....	41
2. Yapı Malikinin Birden Fazla Olması	41
a. Paylı Mülkiyette Yapı Maliki	42
b. Elbirliği Halinde Mülkiyette Yapı Maliki	44
c. Kat Mülkiyeti Rejimine Tabi Yapılarda Yapı Maliki ...	45
2. Riskli Yapı Tespiti	46

a. Riskli Yapı Tespit Sözleşmesi	47
b. Riskli Yapı Tespit Raporu	49
c. Riskli Yapı Raporuna İtiraz	53
d. İptal Davası ve Yürütmenin Durdurulması	55
C. Riskli Binayı Güçlendirme	62
§3. Tahliye ve Yıkım İşlemleri	66
§4. Riskli Binanın Yıkımı	68
I. Maliklerin Karar Görüşmeleri	68
II. Üçte İki Çoğunluk İle Karar Alınması	69
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM	
6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA TARTIŞMALAR	
§1. 6306 sayılı Kanun Kapsamında Uzlaşmayan Azınlığın Durumu	76
§2. Riskli Yapı Tespiti ve Riskli Alan İlanının Kira Sözleşmesine Etkisi	83
I. Malikin Bildirim Yükümlülüğü ve Kiracının Tahliyesi	83
II. Riskli Yapı Tespiti veya Riskli Alan İlanı İle Kira Sözleşmesinin Durumu ve Yeni Yapılan Binada Kiracının Öncelik Durumu	86
§3. Ortak Karar Protokolüne Karşı Davalar ve Hâkimin Takdir Yetkisi	89
§4. Arsa Payı Düzeltilmesi Davası ve Üçte İki Oranına Etkisi	96
§5. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılması	99
§6. Acele Kamulaştırma	102
§7. Elektrik, Su ve Doğalgaz Kesilmesi	110
SONUÇ	115

KAYNAKÇA..... 121



KISALTMALAR

AYM	: Anayasa Mahkemesi
AÜHFY	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları
bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
c.	: Cümle
ÇEEİ	: Çalışma Ekonomisi ve Endüstri İlişkileri Bölümü
dn.	: Dipnot
E.	: Esas
Ed.	: Editör
f.	: Fıkra
HD	: Hukuk Dairesi
HGK	: Hukuk Genel Kurulu
İİBF	: İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi
İÜHFM	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
İYUK	: İdari Yargılama Usulü Kanunu
HMK	: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
K.	: Karar
KMK	: 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu
MSU	: Mimar Sinan Üniversitesi

- m.** : Madde
- s.** : Sayfa
- S.** : Sayı
- SBE** : Sosyal Bilimler Enstitüsü
- RG.** : Resmî Gazete
- T.** : Tarih
- TBB** : Türkiye Barolar Birliği
- TBK** : 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
- TMMOB** : Türkiye Mimarlar ve Mühendisler Odası Başkanlığı
- TMK** : 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
- vd.** : Ve devamı
- Y.** : Yıl

GİRİŞ

Nüfus akınları, depremler ve diğer doğal felaketler gibi birtakım etkenler, zaman içerisinde kentlerin yıpranması sonucunu doğurur. Bu sorunlara çözüm olması amacıyla birtakım önlemler alınmış ve yöntemler geliştirilmiştir. Günümüzde kentsel dönüşüm, bu sorunlara çözüm olarak benimsenen son yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır.

Yasa koyucu tarafından 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Türkiye genelinde geniş kapsamlı bir kentsel dönüşüm süreci başlamıştır. 6306 sayılı Kanun'un hükümleri kapsamında, birey hak ve özgürlüklerine getirilen müdahaleler öğretide çokça tartışılmıştır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının niteliği gereği bireylerin hak ve özgürlüklerinin sınırlandırılması gündeme gelecektir. Dolayısıyla birçok özel hukuk ilişkisi, kentsel dönüşüm uygulamalarından etkilenmektedir.

Bilindiği üzere kamu hukuku ve özel hukuk bağlamında bireyin hak ve özgürlükleri farklı yönlerden değerlendirilebilmektedir. Zira kamu yararı ile bireysel yarar zaman zaman birbiri ile çelişebilmektedir. Nitekim 6306 sayılı Kanun ile düzenlene hususlar bakımından da bu durum söz konusudur.

6306 sayılı Kanun, afet riski altındaki alanlar ve riskli bulunan yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemeyi amaçlamıştır. Yasa koyucunun burada bir kamu yararı amacı güttüğü muhakkaktır. Diğer yandan Kanun'un, bireyin mülkiyet hakkını sınırlandırdığı da görülmektedir. Hâlbuki Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) ve Anayasam Mahkemesi (AYM)'nin yerleşik kararlarına göre bireyin sahip olduğu mülkiyet hakkı ile kamu yararı arasındaki adil dengenin kurulmuş olması gerekmektedir. Bu kapsamda 6306 sayılı Kanun'un birçok hükmü ile ilgili olarak iptal talebi ile Anayasa Mahkemesi'nde dava açılmış ve nezdinde birey hak ve özgürlüklerine ilişkin sınırlandırmalar içeren birtakım hükümler tarafından iptal edilmiştir.

Tez kapsamında, kentsel dönüşümle ilgili kanunların özel hukuk bağlamında değerlendirilmesi ve yapılacak kentsel dönüşüm sonucunda çıkabilecek sorunlar ile bu konularla ilgili çözüm önerilerinin ortaya koyulması amaçlanmaktadır. Çalışmamızın birinci bölümünde kentsel dönüşüm kavramı açıklanacak, ideal bir kentsel dönüşümün nasıl olması gerektiğine yer verilerek dünyadaki kentsel dönüşüm örnekleri incelenecektir. Batı ülkelerinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamaları ile Türkiye’de yaşanan kentsel dönüşüm süreci arasındaki farklılıklar bağlamında, Türkiye’deki kentsel dönüşüm anlayışı değerlendirilecektir.

Çalışmamızın ikinci bölümünde ise, 6306 sayılı Kanun mevzuatının getirmiş olduğu düzenlemelere yer verilecektir. Riskli alan, rezerv yapı alanı ve riskli yapı kavramları ele alınmak suretiyle kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin süreç yapının yıkılıp yeniden inşa edilmesine kadar ele alınacaktır. Ayrıca 6306 sayılı Kanun’un yürürlüğe girmesinden itibaren iptal edilen hükümler ve kanaatimizce yeniden ele alınması gereken hususlarla ilgili değerlendirmelerde bulunulacaktır.

Çalışmamızın son bölümünde ise, öğretilerde sıkça tartışılan konular ile uygulamada geniş yer tutan sorunlar ele alınacaktır.

BİRİNCİ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DÜNYADAKİ ÖRNEKLERİ

Ş1. Kentsel Dönüşüm Kavramı

Toplumun özellikle son iki yüzyıl içindeki modern yaşam alanı kentlerdir. İnsan ile kent arasındaki ilişki eser ile müessir arasındaki ilişki gibidir. Müessire göre eser de değişecektir. Müessirdeki değişimin esere yansımalarının yanı sıra kentler, gerek kentsel gelişim sürecine özgü sanayileşme, göç gibi nedenlerle gerekse savaş, afetler gibi olağandışı nedenlerle dönüşüme uğrarlar¹. Kentsel alanlar karmaşık ve dinamik sistemlerdir²: Zaman içinde eskir, hasara uğrar, yıkılır ve yenisi yapılır. Kentin dinamik ve değişken yapısı, özellikle sanayi devriminden itibaren daha da belirgin hale gelmiştir.

Kentlerin değişimi, teknolojinin ilerlemesi, küresel ekonomik güçlerin artması, üretimin küreselleşmesi, uzmanlaşma ve bilginin paylaşımı ile ilişkilidir³. Kentsel dönüşüm kavramı ise insanların yaşamı daha sağlıklı ve konforlu kılma isteğinin şehir planlaması anlamındaki karşılığı olarak karşımıza çıkmaktadır. Zira kentler ekonomik sebepler, sosyal gelişimdeki yetersizlikler, aşırı nüfus yığılmaları, yanlış yer seçimleri ve doğal afetler gibi sebeplerden dolayı yenileme, dönüşüm, yeniden yerleştirme ve iyileştirmeye yönelik proje ve uygulamalara ihtiyaç duymaktadır⁴.

Kentsel dönüşüm üzerinde ortak bir tanım mevcut değildir. Dünyada kentsel alanlarda çok önemli bir dönüşümün yaşanmakta olduğu konusunda yaygın bir görüş

¹ Fatma Neval Genç, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü” **Yönetim ve Ekonomi**, S. 1, C. 15, 2008, s. 115.

² Z. Müge Akkar, “Kentsel Dönüşüm Üzerine Batıdaki Kavramlar, Tanımlar Süreçler ve Türkiye”, **Planlama TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını**, Sayı: 2, (2006), s. 29.

³ Şafak Kaypak, “Bilgi Toplumu Olma Yolunda Kentsel Değişim ve Bilgi Kentleri”, **Bilgi Ekonomisi ve Yönetimi Dergisi**, Sayı: 1, (2011), s. 122.

⁴ Aziz Şişman/Didem Kibaroğlu, “Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları”, **12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 11-15 Mayıs, Ankara, 2009, s. 1 (http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/0e6be4ce76ccfa7_ek.pdf, Son Erişim Tarihi: 04.12.2016).

birliğinden söz edilebilirse de, bu dönüşümün nasıl adlandırılması gerektiği konusunda görüş birliği yoktur⁵.

Kentsel yenileme ifadesi ile kastedilen kentsel dönüşüm kavramının tanımında görüş birliği bulunmamasının ötesinde, kenti yenileme çalışmalarının karşılığı olarak kullanılan kentsel dönüşüm ifadesine dahi itiraz edilebilir. Dönüşüm kavramı doğal bir süreci ifade eder. Bu yüzden kamu gücü kullanılarak dönüştürülen alanda, yerleşik kişilerin başta mülkiyet hakkı olmak üzere kimi hak ve özgürlükleri zarar görerek ya da rızası dışında ortadan kaldırılarak, bir plan ve takvime göre hedef belirlenerek gerçekleştirilecek değişimin adının dönüşüm değil dönüştürme olması gerektiği savunulabilir.

Kavram olarak kentsel dönüşümün ortaya çıkışı ise sanayi devrimi sonrasında, Avrupa'nın büyük kentlerinde işçi sınıfının insanlık dışı koşulları karşısında kentlerin daha yaşanabilir hale dönüştürülmesi tartışmaları ile başlamış⁶ ise de, gelişmiş ülkelerde, sanayi devrimi sonrası kentlerde oluşan sosyo-ekonomik ve mekânsal sorunları aşmaya yönelik yeniden yapılandırma yaklaşımı olarak ortaya çıktığı⁷ kabul edilmektedir.

Her ne kadar kentsel dönüşüm kavramı üzerine ittifak edilen bir tanım olmasa da yapılan çok sayıda tanımın bazılarına değinmek gerekir. Bunlardan birisine göre kentsel dönüşüm, kent yapısının uğradığı pek çok farklı müdahalenin; örneğin yenileme, yeniden geliştirme, canlandırma, sağlıklılaştırma, koruma, iyileştirme gibi müdahalelerin genel ifadesidir⁸.

Diğer bir tanıma göre ise kentsel dönüşüm, kamu girişimi ya da yardımıyla yapıların iyileştirilmesi, korunması, daha iyi barınma, çalışma ve dinlenme

⁵ İlhan Tekeli, **Kent, Kentli Hakları ve Kentsel Dönüşüm**, 2. Baskı, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, 2014, s. 117.

⁶ Gül Üstün, **Kentsel Dönüşüm Hukuku**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 14.

⁷ Erol Köktürk ve Erdal Köktürk, "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi", 11. **Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, 2-6 Nisan 2007, s. 2.

⁸ Özgül Özkan Yavuz, "Kentsel Turizm: Bir Kentsel Dönüşüm Stratejisi", **TMMOB Şehir Plancıları Odası -Kentsel Dönüşüm Sempozyumu- Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu**, İstanbul, 11-13 Haziran 2003, s. 323.

koşullarının temin edilmesi amacıyla, kentlerin tümünü ya da bir bölümünü, günün değişen koşullarına daha elverişli duruma getirmeye karşılık gelir⁹.

Bir başka açıdan kentsel dönüşüm, kentsel gelişimin toplumsal, ekonomik ve mekânsal olarak yeniden ele alındığı, kentteki sorunlu alanların sağlıklı ve yaşanabilir hale getirilmesi amacıyla yıkılıp yeniden yapılması, canlandırılması veya yeniden yapılandırılması için proje üretilmesi ve uygulanması¹⁰, özetle kentin dokusunu bozan sorunların giderilmesi gibi faaliyetleri ihtiva eden bir yeniden yapılandırma yaklaşımıdır¹¹.

Akkar'a göre kentsel dönüşüm, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilecek sonuçların üzerinde varılan bir uzlaşmadır¹². Bir başka deyişle, yitirilen bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen bir toplumsal işlevin işler hale getirilmesi; toplumsal dışlanma olan alanlarda, toplumsal bütünleşmenin sağlanması; çevresel kalitenin veya çevre dengesinin kaybolduğu alanlarda, bu dengenin tekrar sağlanmasıdır¹³.

Kiraz'a göre kentsel dönüşüm, uzun yıllardır çarpık kentleşme nedeniyle plansız ve programsız büyüyen kentlerin yapı stoklarını daha pahalı hale getirerek yeniden yapmak, şehirlere yaşanılır yeşil alanları, kültürel ve sosyal alanları, teknoparkları ve bilim merkezleri ile birlikte güzel bir dizayn vermek, şehirleri yine deprem, sel, toprak kayması gibi afetler nedeniyle oluşabilecek büyük yıkımların etkisinden kurtarmak için yapılan bir dönüşümdür¹⁴.

⁹ Erol Ünal/Feridun Duygulu/Erşin Polat, **İmar Terimleri**, Todaye Yayınları, Ankara, 1998, s. 103.

¹⁰ Mehmet Ertaş, "Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi Ankara ve Londra Örnekleri", **Selçuk Üniversitesi Teknik Online Dergisi**, 2010, C.10, s.2. (sutod.selcuk.edu.tr/sutod/article/download/96/88, Son Erişim Tarihi: 16.04.2017).

¹¹ Ali Rıza İlgezdi, **Adım Adım Kentsel Dönüşüm**, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 1.

¹² Akkar, s. 29.

¹³ Akkar, s. 29.

¹⁴ Ali Güvenç Kiraz, **A'dan Z'ye Kentsel Dönüşüm**, 5. Baskı, İstanbul Beta Yayınları, İstanbul, 2015, s. 1.

Göz, kentsel dönüşümü, herhangi bir kentsel alanı, orada yaşayanların yaşam kalitesini, mekânın ekonomik-sosyal hayatını geliştirecek ve güçlendirecek biçimde alanın tarihi mimari-çevresel değerlerini muhafaza ederek fiziksel değişime uğratmak olarak tanımlamıştır¹⁵.

Karaman kentsel dönüşümü, çeşitli nedenlerle bozulma sürecine girmiş bir kentin önemli boyuttaki bir bölgesinin yaşama kazandırılması süreci olarak ifade etmiştir¹⁶.

Tunçer ise kentsel dönüşümü, sadece mekânsal dönüşüm olarak algılamının doğru olmadığını savunmuş ve kentsel dönüşümü mekânsal dönüşümün sosyal, kültürel ve ekonomik yapıya etkisi ve bu etki sonucu oluşacak dönüşüm olarak düşünmek gerektiğini ileri sürmüştür¹⁷. Bundan dolayı kentsel dönüşümün, kültür mirasının korunmasını, yapıların ve çevrelerin fiziksel kalitelerinin yükseltilmesini, bu alanda yaşayan nüfusun sosyal açıdan ıslahını ve alana kendi şartlarına ve özelliklerine uygun ekonomik işlevler yüklenmesini de içerdiğini belirtmek gerekir¹⁸.

Türkiye’de yaşanan kentsel dönüşüm daha çok, kentin fiziksel açıdan iyileştirilmesi ve geliştirilmesi olarak anlaşılrsa da, kentsel dönüşüm kanaatimizce, kenti fiziksel, sosyal, ekonomik ve kültürel açıdan daha yaşanır kılma amacını, uzun süreli ve kapsamlı projeler vasıtasıyla, işbirlikçi ve katılımcı bir usul çerçevesinde gerçekleştirmektir.

¹⁵ Ali Cem Göz, “Kentsel Dönüşümün Esasları ve İskoçya “Whitfield” Örneği”, **Yerel Siyaset Dergisi**, Y.3, S.31, s. 8.

¹⁶ Aykut Karaman, "Dönüşüm Projelerinde Kentsel Tasarımın Rolü", **Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, Kentsel Yenileme ve Kentsel Tasarım (Urban Regeneration and Urban Design)**, MSU, Fındıklı, İstanbul, 28-29-30 Mayıs 2003, İstanbul, s. 4.

¹⁷ Mehmet Tunçer, “Kentlerimiz Çağdaş Altyapı ve Görünümüne Kavuşturmak Hedefinde Planlama, Kent Tasarımı ve Plancının Rolü”, **TMMOB Şehir Plancıları Odası- Kentsel Dönüşüm Sempozyumu-Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu**, İstanbul, 11-13 Haziran 2003, s. 182.

¹⁸ Pelin Pınar Özden, “Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği”, **İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**, S. 23-24, (Ekim 2000-Mart 2001), s. 259.

§2. Tarihi Süreç İçinde Kentsel Dönüşüm

1990'lı yıllarda kentlerin nüfus ve alan büyümesinin yavaşladığını dikkate alan batılı ülkelerde şehir plancıları, kent merkezlerinin daha yoğun kullanılması ve yeniden değerlendirilmesi amaçlı uygulamalara yönelmişlerdir. Bu tür uygulamalara “kentsel yeniden doğuş”, “soylulaştırma”, “kentsel yeniden canlandırma” gibi adlar verilmiştir¹⁹. Bu dönemin önde gelen özelliklerinden biri, çok-aktörlü ve çok-sektörlü işbirliklerine bağlı kentsel dönüşüm süreçlerinin var olduğunun kabul edilmiş olmasıdır. Kamu özel sektörün yanında, gönüllü kuruluşlar ile toplumun değişik kesimlerinin kentsel dönüşüm süreçlerine katılımlarının sağlanmasının önemi vurgulanmış ayrıca buna yönelik yeni yasal düzenlemeler ve kentsel dönüşüm programları getirilmiştir²⁰. 1990'ların kentsel dönüşüme bakışı önceki dönemlerden farklılık arz eder. 1980'lerde kentsel dönüşümde mekânın fiziksel ve ekonomik boyutlarına vurgu yapılırken; 1990'lardan itibaren, ancak mekânın fiziki, ekonomik, toplumsal ve çevresel boyutlarına, aynı zamanda kentsel dönüşümün yasal, kurumsal, örgütlenme, izleme-değerlendirme süreçlerini bütünlük olarak ele alan bir yaklaşım geliştirildiğinde kentsel canlandırmada kamu yararının en üst düzeye çıkarılabileceği görüşü yaygın olarak savunulmaya başlanmıştır²¹.

Kentsel dönüşüm kavramı ortaya çıktığı günden itibaren farklı yaklaşımlar benimsenmiş ve bu başlık altındaki projelerde zaman içinde büyük değişiklikler görülmüştür. İlk ortaya çıktığı dönemde, çöküntüye uğramış kentsel toprak parçasının yeniden kente kazandırılması dolayısıyla sadece fiziksel boyutun öne çıkarıldığı kentsel dönüşüm, bugün fiziksel-mekansal boyutunun yanında ekonomik, kültürel, sosyal ve hatta çevresel boyutları ile bir bütün olarak kentte yaşayan insanın hayat kalitesini yükseltmeyi amaçlayan bir uygulama aracı niteliğine bürünmüştür²².Aşağıda, önce Avrupa'da ve Amerika'da gerçekleştirilen kentsel dönüşüm ayrı ayrı incelenecek, daha sonra da Türkiye'de gerçekleştirilen kentsel

¹⁹ Ruşen Keleş, **Kentleşme Politikası**, İmge Yayınevi, 14. Baskı, Ankara, 2016, s. 435.

²⁰ Akkar, s. 32.

²¹ Akkar, s. 33.

²² Zekai Görgülü, “Kentsel Dönüşüm ve Ülkemiz”, **TMMOB İzmir Kent Sempozyumu Bildiriler**, 08-10 Ocak 2009, İzmir, 2009, s. 770; Çakallı, s. 40.

dönüşüm ele alınacaktır. Böylece Türkiye’de kentsel dönüşüm sürecinde yaşanan bazı sorunlu durumların temel nedenleri daha iyi anlaşılacaktır.

I. Avrupa’da Kentsel Dönüşüm

Dünyada son iki yüzyıldır, özellikle sanayi devrimi sonrasında Batı’nın kentleşme ve planlama yazınında belirli bir yer edinen kentsel dönüşüm olgusu, Türkiye’de de son birkaç yılda, özel bir kavram olarak yeniden yorumlanarak kamuoyuna sunulmuş, yeni ve özel yasalara konu olmuştur²³.

Kentsel dönüşüme ihtiyaç duyulmasının batı ülkelerinde iki temel sebebi olduğu görülmektedir. İlk sebep, Endüstri Devrimi sonrasında sanayi kentlerinde hızla artan çevre kirliliği, sanayi alanlarının düzensiz yapılanması, kalabalık ve yaşam standartları düşük konut alanları ve yetersiz altyapı hizmetleriyle beraber, sağlıksız kentlerin zuhur etmeye başlamasıdır²⁴. İkinci sebep ise batılı devletlerin, İkinci Dünya Savaşı’nda yıkılan kentsel alanların iyileştirilmesi, ekonomik bakımdan çöküntü alanı haline gelmiş kent parçalarına yeni işlevler kazandırmak suretiyle onların yeniden canlandırılması ve kültürel mirasın korunması bakımından önemli uygulamalara tanıklık etmesidir²⁵.

19. yüzyıldan bugüne kadar uygulanan kentsel dönüşüm politikaları ve müdahale biçimleri çeşitlilik göstermiştir²⁶. Sanayi devrimi sonrasında sürekli artan çevre kirliliği, düzensiz yapılaşma, yerleşim yerlerinin aşırı kalabalık ve yoğun olmasına, dolayısıyla alt yapının yetersiz kalmasına sebep olmuştur²⁷. Bunun sonucunda meydana gelen kent yapısı da sağlıksız olmuştur. Temiz, sağlıklı ve yaşanılabilir kentlerin geliştirilmesi amacıyla ilk kentsel dönüşüm projeleri, kamusal

²³ Ege Yıldırım, “Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel Dönüşüm”, **Planlama TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını**, S. 1, 2006, s. 7.

²⁴ Akkar, s. 30.

²⁵ Fatma Ayhan, “Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişimi”, Melikşah Yasin ve Cenk Şahin (Ed.), **Kentsel Dönüşüm Hukuku** içinde (119-147), 2. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2015, s. 138.

²⁶ Akkar, s. 30.

²⁷ Murat Saraç, **Kentsel Dönüşüm ve Gelişimi, Sosyal Boyutu, Kentsel Dönüşümden Doğan Hukuki Sorunlar**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2015, s. 27.

alanların arttırılması amacına yönelmiştir²⁸. 19. yüzyıldan bugüne kadar uygulanan kentsel dönüşüm politikaları ve müdahale biçimleri çeşitlilik göstermiştir²⁹.

19. yüzyılın ikinci diliminde kent ile doğanın buluşmasını amaçlayan Park Hareketi³⁰ Avrupa’da etkili olmuştur. 19. yüzyılda Avrupa’da yaşanan kentsel büyüme hareketleri sonucunda, bazı bölgeler yıkılıp yeniden inşa edilmiştir. Bu süreç 1945 yılına kadar devam etmiştir. Sanayi Devrimi sonrasında, sanayi kentlerinde hızla artan çevre kirliliği, sanayi alanlarının düzensiz biçimde teşekkülü, kalabalık ve yaşam standartları düşük konut alanları ve yetersiz altyapı hizmetleri sonucu kentsel çöküntü alanları oluşmuştur³¹.

Bu dönemde kamu sektörü yönetimli liderlik modeli ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm süreçleri iki farklı temele dayanmaktadır. Bunlar 1851’de İngiltere’de çıkarılmış olan ve kentsel politikalar üreten Konut Kanunu ve 1851-1873 yılları arasında Fransa’da, Paris kenti için gelişim müdahaleleri gerçekleştiren Haussmann³² operasyonlarıdır³³. Sağlıklı bir yaşamın mümkün olabileceği düzenli ve temiz kentler için kamusal alanlar arttırılmıştır. Park Hareketleri böyle bir ihtiyaca binaen İngiltere’den başlayıp Avrupa’nın birçok ülkesinde etkili olmuştur.

20. yüzyıl itibari ile kent, dikkatle tahlil edilmiş ve kentle ilgili eksikler belirlenmiştir. İlk olarak sanayileşme sonucu ortaya çıkan konut sorunu gibi sorunların çözümü için 1910’larda güzel kentler, 1920’lerde modern kentler oluşturma ve 1930’larda tarihi mirasın korunması yaklaşımları tercih edilmiş; böylece kentsel yenileme, kentsel dönüşüm politikaları benimsenmiştir³⁴. Bu

28 Akkar, s. 30.

29 Akkar, s. 30.

30 Bu amaçlı hareketler 1844 yılında Liverpool’da (Birkenhead Parkı), 1845 yılında Londra’da (Victoria Parkı) ve 1863 yılında New York da (Central Park) ilk örneklerini vermiştir.

31 Mehpare Çaptuğ, **İdare Hukuku Açısından Kentsel Dönüşüm**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016, s. 39.

32 Haussmann operasyonları ile birlikte yeniden yapılanma stratejisi belirlenmiştir.

33 Şişman/Kıbaroğlu, s. 3 (http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/0e6be4ce76ccfa7_ek.pdf, Son Erişim Tarihi:04.04.2017)

34 Üstün, s. 11.

dönemde eski hale getirme yaklaşımı ile sosyal konut programlarına ağırlık verilmiştir³⁵.

20. yüzyılın ilk yarısında, İngiltere'deki "Bahçe Kent Hareketi" ve "Yeni Kentler Hareketine" paralel olarak gelişen, kentin sağlıksız kısımlarının yıkılması, daha fazla yeşil alan ve yüksek kütlelerle yeniden planlamasına dayanan "Modernist Hareket", kentlerdeki dönüşüm stratejilerine öncülük etmiştir³⁶. CIAM'ın Atina Sözleşmesi'nde belirlenen ana ilkelere göre, "modern kent" temiz, sağlıklı ve güzel çerçevelere sahip olmalı; kentlerin sağlıksız alanları yıkılmalı, bu alanlar tekrar yapılaşırken geniş yeşil alanlar üzerine yüksek kütlelerden oluşan bir kentsel doku geliştirilmelidir³⁷.

1910-1940 yılları arasında Avrupa'da kentsel dönüşüm yaklaşımı kentsel yenileme olarak benimsenmiş³⁸, kent planlamasında kapsamlı planlama anlayışı hâkim olmuştur. 1933'te Atina'da toplanan Modern Mimari Kongresi'nde temel şehircilik ilkelerinin belirlendiği Atina Anlaşması, 1941'de Paris'te imzalanmıştır³⁹. Konut hakkı, Atina Anlaşması ile ilk kez ortaya atılmıştır⁴⁰.

İkinci Dünya Savaşı sonrası Avrupa kentlerinde oluşan büyük yıkımlar, kentlerin yeniden inşası (urban reconstruction) stratejisini gündeme getirmiştir⁴¹. Sağlıksız yaşam çevreleri ve yaygınlaşan salgın hastalıklar, yüzyılın son çeyreğinde kamu sağlığı kavramının ortaya çıkmasına neden olmuş, konut standartlarının yükseltilmesi, salgın hastalıkların kaynağı olarak görülen çöküntü alanı haline gelmiş konut alanlarının yıkılarak temizlenmesi (slum clearance)⁴² başta İngiltere ve

35 Üstün, s. 11.

36 Ayhan, s. 138

37 Akkar, s. 31.

38 Gürler, s. 62.

39 Selami Demirkol /Zuhal Bereket Baş, "Kentsel Dönüşümün, 6306 sayılı Kanun Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması", **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Sayı:103, (2013), s. 27.

40 Z. Gönül Balkır, "Konut Hakkı ve İhlalleri: Kentli Haklarının Doğuşu", **Sosyal Haklar Ulusal Sempozyumu II Bildiriler**, Pamukkale Üniversitesi İİBF ÇEEİ Bölümü, Petrol-İş Yayını-113, 1-5-6 Kasım 2010, s. 352.

41 Akkar, s. 31.

42 Doktrinde sefalet yuvaları olarak da adlandırılmıştır. Bkz. Ayhan s. 139.

Amerika Birleşik Devletleri olmak üzere gelişmiş batı ülkelerinde giderek önemli bir kentsel politika olarak benimsenmeye başlanmıştır⁴³.

1950'li yıllarda, kapitalist sanayinin ortaya çıkması yeniden geliştirme programlarının önem kazanmasını sağlamıştır⁴⁴. Genel planlama yaklaşımı; merkezi alanların yıkılıp, fakir insanların bu alanlardan uzaklaştırılması ve boşaltılan alanlara yeni bir vizyon ve görünüm sağlanması şeklinde olmuştur⁴⁵. Buldozer döneminde⁴⁶ elli binden fazla düşük gelirli aile mağdur olmuştur⁴⁷.

1960'lı yıllarda İngiltere başta olmak üzere Avrupa göç sorunuyla karşılaşmış ve işsizlik sorunu yaşanmıştır. Bu sebeple, kentin sosyal ve ekonomik yapısı ile ilgili çalışmalar başlatılmış⁴⁸, kentsel yenileme yöntemine geçilmiştir. Bu dönemde, kentsel bozulma toplumsal bir hastalık olarak görülerek fiziksel bozulma ile toplumsal bozulma arasında doğrudan bir bağlantı olduğu kabul edilmiş ve merkezi yönetim tarafından gerçekleştirilen dönüşüm projelerinin etkisi sınırlı kalmıştır⁴⁹. Söz konusu dönem içerisinde daha çok toplumsal sorunlara duyarlı ve alan odaklı kentsel iyileştirme ve yenileme projeleri geliştirilmiştir⁵⁰. Bu dönemde 1968 yılında İngiltere'de, kentin sosyal sorunları ve ekonomik yapılanma ile ilgili çalışmalar başlatılmış ve 1969'da bir Konut Kanunu çıkarılmıştır. Daha sonra Hollanda, Almanya ve Fransa'da da benzer düzenlemeler gerçekleştirilmiştir⁵¹.

1970'li yılların ilk yarısından itibaren Amerika'nın kuzeyinden başlayan ve tüm dünyaya yayılan kentin özüne dönme çabalarında kullanılan araçlar farklı

43 Çaptuğ, s. 41.

44 Üstün, s. 11.

45 Ayrıntılı bilgi için bkz. Çaptuğ, s. 41.

46 Çaptuğ, s. 41.

47 Özden, s. 143.

48 Yeşim Beyazkılıç, **Kentsel Dönüşümün Özel Hukuk Alanında Getirdiği Sorunlar**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2017, s. 28.

49 Şahin, s. 138.

50 Akkar, s. 31.

51 Çaptuğ, s. 41.

olmakla birlikte ortak nokta kentte dönüşümün başarılmasıdır⁵². Bu yıllarda benimsenen metot, düzenleme adına yapılmış olanların kökten yıkılması (Urban Renewal) olmuştur⁵³ ve yenilenmesini hedefleyici müdahale biçimi olarak kentsel yenilenme 1970'lerin ilk yarısına kadar kentsel bozulma toplumsal bir hastalık olarak görülürken, 1970'lerin sonlarına doğru yapısal ve ekonomik nedenlere bağlı olarak açıklanmaya başlanmıştır⁵⁴. Ayrıca yine bu dönemde, kentsel çöküntüye uğramış eski yapıların yıkılarak yerine yenilerin yapılması yaklaşımı yerini eski yapıların yerinde muhafazası ve ıslahı yoluyla korunması yaklaşımına bırakmış, bunun yanında merkezi yönetimin yetkilerinin bir kısmını yerel yönetime devretmesi ve yerel yönetimlerin kentsel dönüşümde özel sektör ile ortaklıklara girişmesi söz konusu olmuştur⁵⁵.

1980'li yıllara gelindiğinde, önemli düzenlemeler ve önemli değişiklikler yaşanmaya başlanmıştır. 1980'lerin henüz başında Türkiye'nin de katılmış olduğu Avrupa Kentselleşme Kampanyası ile kentsel yenileme (urban renewal) kapsamında yıkıp yerine yenisini inşa etmek suretiyle gerçekleştirilen "yenileme" anlayışı değişmiştir. Bu sebeple kentsel yenileme (urban renewal) yerine kentsel yenileşme (urban renaissance) stratejileri ele alınmıştır. Çöküntü haline gelen kentsel alanların yıkılarak yeniden inşası odaklı kentsel dönüşüm anlayışı⁵⁶ yerini kentin yaşam kalitesinin artırılması, kentin bugünkü ve gelecekteki rol tanımının yapılması, kent ile ilgili mevzuatın uygulanmasının sağlanması ve yapılması gereken mevzuat değişikliklerinin yeniden ele alınması ve bunun yanında kent sorunlarının çözümüne yönelik yöntemler geliştirilmesini amaçlayan⁵⁷ anlayışa bırakmıştır. Bununla birlikte "kentsel yeniden yapılandırma" (urban redevelopment) politikasının yaygın olarak kullanılması, bu dönemin kentsel dönüşüm projelerinin en önemli özelliğidir⁵⁸. Akkar'a göre 1980'li yıllarda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinin temel

⁵² Mehmet Emin Çakallı, **Kentsel Yenilemede Bir Araç Olarak Kentsel Dönüşüm Projeleri ve İlgili İdari Yargı Kararları**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013, s. 36.

⁵³ Üstün, s. 16.

⁵⁴ Akkar, s. 31.

⁵⁵ Çakallı, s. 36.

⁵⁶ Beyazkılıç, s. 28-29.

⁵⁷ Çakallı, s. 37.

⁵⁸ Akkar, s. 31.

amacı kentlerde boşaltılmış, atıl ve çöküntü haline gelmiş alanlarda ekonomik canlanmayı sağlamaktır⁵⁹. 1980’lerde uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin, daha çok çöküntü alanlarında ekonomik canlandırmayı amaçladığı söylenebilir⁶⁰. 1987 tarihinde gerçekleştirilen Belagio Konferansı savaş sonrası kentlerde yeniden yapılanmayı konu alan pek çok farklı disiplini bir araya getirmiştir⁶¹. 1980’lerin dönüşüm projelerinin birçoğu kamu özel sektör iş birlikleriyle gerçekleştirilmiştir⁶². Bütün bu gelişmelere rağmen 1980’li yıllara gelindiğinde beklenen sonuç alınamamış ve süreklilik arz eden ekonomik bir dönüşüm gerçekleştirilememiştir⁶³.

Kent sakinlerinin daha kaliteli yaşam standartlarına sahip kentsel çevrede yaşaması amacıyla hareketle 1990 yılında Avrupa Komisyonu tarafından kabul edilen “Kentsel Çevreye İlişkin Yeşil Bildiri (The Green Paper on the Urban Environment), kentsel politikalar belirlenmesi ve kentsel dönüşüm uygulamaları açısından bir fikir olmuştur⁶⁴. 1993’te The Green Paper in düzenlenmiş olan Kent Merkezleri Yeniden Gelişim raporu, 1994’te Canlı Yaşanır Kent Merkezleri: Mücadele Toplantısı ve Avrupa Sürdürülebilir Şehirler – Yerleşmeler Kampanyası 90’ların kentsel dönüşüm projeleri adına önemli adımlardır.

II. Amerika’da Kentsel Dönüşüm

Her ne kadar gerçekleştirilen faaliyetler kentsel dönüşüm uygulamaları ile bağdaşmasa⁶⁵ da Amerika’daki kentsel dönüşüm faaliyetlerinin başlangıcı 1942-1962 arasında olduğu kabul edilir⁶⁶.

1960’lı yıllarda “Buldozer Dönemi” olarak isimlendirilen dönemde çöküntü alanlar için yıkarak temizleme yaklaşımının benimsenmesi⁶⁷ sonucunda Amerika

⁵⁹ Akkar, s. 32.

⁶⁰ Ayhan, s. 139.

⁶¹ Özden, s. 259.

⁶² Akkar, s. 32.

⁶³ Beyazkılıç, s. 29.

⁶⁴ Çakallı, s. 39.

⁶⁵ Ayhan, s. 141.

⁶⁶ Özden, s. 63.

Birleşik Devletleri'nde çok sayıda insan işsiz ve evsiz kalmıştır⁶⁸. Kentsel dönüşüm projesi bu yıllarda Amerika'da binlerce insanın psikolojik hezeyana uğramasına sebep olmuştur⁶⁹.

1960'lı ve 1970'li yıllarda kentsel dönüşüm planlamalarına açık alanların korunması dâhil edilmiş, 1980'li yıllarla beraber yeniden canlandırma yöntemi ile konutların iyileştirilmesi ve yoksul kimselerin konutları soylulaştırması sağlanmıştır⁷⁰. 1990'lı yıllarda New York yöneticileri tarafından yapılmak istenen politikalardan bağımsız hizmet verilmesi ve suç oranının azaltılması düşüncesi ile Amerikan kentleri için rönesansın başladığı ileri sürülmektedir⁷¹. 1990 ve 1998 arasında özelleştirme suretiyle konut sayısı artırılmış ve New York'un aşağı doğu yakası bilhassa orta sınıf için uygun hale getirilmiştir⁷².

Amerika'daki kentsel dönüşüm süreci kentsel yenileme uygulamaları ile başlamış, giderek kenti yeniden canlandırma ve koruma uygulamalarına dönüşmüştür. Bu itibarla Avrupa'da görülen farklı eğilimler Amerika'da da yaşanmıştır⁷³.

III. Türkiye'de Kentsel Dönüşüm

Türkiye'de kentsel dönüşümün ilk örnekleri Osmanlı dönemine kadar uzanmaktadır⁷⁴. Osmanlı dönemindeki kentsel dönüşümün ilk örnekleri yangın afeti ile karşılaşılan yerlerin yeniden inşası ile görülmüştür⁷⁵.

⁶⁷ Tekeli, s. 108.

⁶⁸ Özden, s. 63.

⁶⁹ Beyazkılıç, s. 30.

⁷⁰ Üstün, s. 27.

⁷¹ Özden, s. 65.

⁷² Üstün, s. 29.

⁷³ Ayhan, s. 141.

⁷⁴ Hatice Selcen Seydioğulları, "Yeni Yasal Düzenlemelerle Kentsel Dönüşüm" **Planlama TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını**, S. 26 (2016) s. 54.

⁷⁵ Genç, s. 117.

Cumhuriyetin ilanı ile birlikte yaşanan sosyal ve ekonomik alanlarda yaşanan değişiklikler ile yerleşim alanları değişmiş, kentlerdeki nüfus her geçen gün artmış, özellikle büyük şehirlerde mekânsal bir farklılaşma yaşanmıştır⁷⁶.

İlk kent planlaması 1928 yılında Ankara’da yapılmıştır⁷⁷. Cumhuriyetin ilk yıllarıyla beraber büyükşehirlerde hızla artan nüfusun kontrolü ve yerleşim düzeninin sağlıklı oluşturulması gerçekleştirilememiş, ilk kent planlaması Ankara’da yapılmış olsa bile gecekondulaşma sorunu burada da yaşanmıştır⁷⁸.

İkinci dünya savaşından sonra Türkiye’de sanayileşmenin de etkisiyle beraber, köyden kente göç artmış ve gecekondulaşma büyük şehirlerde hızla yayılmıştır. 1950’li yıllarda sanayide yaşanan gelişmelerle birlikte kentler plansız ve hazırlıksız bir göç dalgası ile karşı karşıya kalmış⁷⁹, bunun sonucunda özellikle İstanbul, Ankara ve İzmir kontrolsüz büyümüş⁸⁰. Kentlerin kontrolsüz büyümesi ise bu yıllarda ortaya çıkan kentsel sorunların temel nedeni olarak görülmüştür⁸¹. Aynı yıllarda, sanayileşme ve yoğun nüfus akınları sonucu arsa, halk konutu, gecekondular, örgütlenme, mali destek arama, teknik yardım ve koordinasyon konularının ön plana çıktığı bir anlayış geliştirilmiş⁸², 1956 yılından itibaren ise “Menderes İmarı” olarak bilinen projeler hayata geçirilmiştir⁸³. Fakat bu tür

⁷⁶ Funda Yirmibeşoğlu/Reyhan Yiğiter, Kentsel Dönüşüm Sürecinde Yerel Gündem 21’in Türkiye’deki Uygulamalar ile Değerlendirilmesi”, **TMMOB Şehir Plancıları Odası-Kentsel Dönüşüm Sempozyumu- Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu**, İstanbul, 11-13 Haziran 2003, s. 31.

⁷⁷ Yirmibeşoğlu/Yiğiter s. 32.

⁷⁸ Beyazkılıç, s. 31.

⁷⁹ İmam Bakır Kanlı/Burak Hamza Eryiğit/Nurten İnce, “Kentsel Dönüşümün Yaşamsal Ölçeği: Sosyal Hücreler”, **Yerel Yönetim Üzerine Seçme Yazılar**, Sakarya: Beşköprü Yayınları, 2017, s. 157.

⁸⁰ Çaptuğ, s. 47.

⁸¹ S. Güven Bilsel/Erkan Polat/Neşe Yılmaz, “Değişim-Dönüşüm Sürecinde ‘Kimlik Arayışları’ ve Kentsel Yenileşme’ Kavramı”, **TMMOB Şehir Plancıları Odası-Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu**, İstanbul, 11-13 Haziran 2003, s. 159.

⁸² Üstün, s. 31.

⁸³ Tekeli, s. 144.

yaklaşımlarla yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları kentlerin tarihi dokusu korunarak yapılmamış, özellikle İstanbul'da kentin tarihi yapısına zarar verilmiştir⁸⁴.

1960'lı yıllarda planlı kalkınma ilkesi benimsenmiştir⁸⁵. Bu ilke çerçevesinde büyükşehir planlamasının ülke çapında önemli olduğu, dengeli kalkınmanın kent planlaması ile ilgili olduğu ve planlama konusu olarak sadece kentin düşünülmesinin doğru olmadığı kabul edilmiştir⁸⁶. Ayrıca bu yıllarda, ortaya çıkan toplumsal bilinç ve çevreye duyarlı yaklaşım benimsenmiş ve bunun sonucu olarak doğa ile uyumlu, yaşanabilir, dengeli, sağlıklı, kent kimliğini koruyan çevreler oluşturulması amaçlanmıştır⁸⁷. Böylece 1960 öncesi planlamaları yerel ölçekte ele alınırken, 1960 sonrası makro ölçekli planlama anlayışları önem kazanmıştır⁸⁸.

1973 yılında 1710 sayılı Eski Eserler Kanunu çıkarılmıştır. Bu kanunla beraber Türkiye'de kentsel dönüşüm planlamalarına tarihi çevreyi koruma çalışmaları da dâhil edilmiştir⁸⁹. 1978-1983 yılları arasında IV. Beş Yıllık Planın benimsediği temel ilke, kentleşmeyi yavaşlatmak yerine kentleri yaşanabilir kılmayı amaçlamak olmuştur⁹⁰.

1950 ile 1980 yılları arasında kentsel dönüşüm planlamalarına üç farklı sürecin hâkim olduğu ifade edilebilir. Bunlar daha çok gecekonduların ıslah edilmesi olarak ifade edebileceğimiz sağlıklaştırma süreci, gecekondular sahiplerinin kendi imkânları ile çok katlı binalara geçmesini amaçlayan yeniden yapılandırma

⁸⁴ Beyazkılıç s.31.

⁸⁵ Çaptuğ, s.48.

⁸⁶ Üstün, s.33.

⁸⁷ Melda Açmaz, "Kentsel Tasarım ve Peyzaj Mimarlığı: Güllük Kıyı Bandı Kentsel Peyzaj Tasarımı Çalışması" **Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, Kentsel Yenileşme ve Kentsel Tasarım (Urban Regeneration And Urban Design)**, MSU-Fındıklı-İstanbul, 28-29-30 Mayıs 2003, s. 358.

⁸⁸ Yirmibeşoğlu ve Yiğter, s. 32.

⁸⁹ Ülkü Çavdar ve M. Selçuk Sayan, Tarihi Kent Dokularında Dönüşüm ve Süreklilik: Antalya Kaleiçi Örneği" **Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, Kentsel Yenileşme ve Kentsel Tasarım (Urban Regeneration And Urban Design)**, MSU- Fındıklı-İstanbul, 28- 29-30 Mayıs 2003, s. 463.

⁹⁰ Çaptuğ, s. 50.

süreci ve üst gelir grubunun konut taleplerini karşılamayı amaçlayan kentsel yenileme sürecidir⁹¹.

1980’li yıllarda kentsel dönüşüm kavramı dünyadaki gelişmelere paralel olarak hükümet politikalarının uzantısı olarak ele alınmaya başlanmıştır⁹². 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu çıkarılmıştır. Bu kanun ile toplu konut inşaları ile konut ihtiyacının giderilmesi, eylem planı kapsamında gecekonduların dönüştürülmesi ve tarihi konut stokunun iyileştirilmesi öngörülmüştür⁹³. 1985 yılında yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu ile plan onama yetkisi belediyelere devredilmiştir⁹⁴. Bu dönemde gecekonduların sağlıklılaştırılması ve tarihi dokuların restorasyonu amaçlı kentsel dönüşüm projeleri hazırlanmıştır⁹⁵. Bu projeler, merkezi yönetimin belediyelere yeterince kaynak aktaramaması sebebiyle tamamlanamamıştır⁹⁶. 1985-1989 yılları arasında V. Beş Yıllık Kalkınma Planı yürürlüğe koyulmuştur. Bu plan dâhilinde nüfus akınlarının ve kentleşmenin devam edeceği öngörülmüş, ancak kentleşmenin en iyi şekilde yönlendirilmesi ve ekonomik gelişmeye katkısının artırılması için birtakım önlemler alınmıştır⁹⁷. Bu önlemler, konut altyapı ulaşım gibi kentlerin büyümesi sonucu ortaya çıkabilen sorunlara planlı bir şekilde önlem almak, kentleri sanayi kenti, kültür kenti gibi işlevsel olarak uzmanlaştırmak ve sanayinin, nüfusun ve ekonomik faaliyet sahalarının yurt düzeyine adil bir şekilde dağıtmaktır⁹⁸.

1990’lara kadar devam eden süreç içerisinde kentler gayrimenkul ve rant odaklı büyümüş, toplumsal ve çevresel gelişmeler yetersiz kalmış ve bu süreçte

91 Beyazkılıç, s. 32.

92 Özlem Dünder, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Bir Tartışma”, **TMMOB Şehir Plancıları Odası-Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditaryumu**, İstanbul 11-13 Haziran 2003, s. 66.

93 Çaptuğ s. 50.

94 S. Zafer Şahin, İmar Planı Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı Kentsel Dönüşüm Seneryoları: Ankara Altındağ İlçesi Örneği” **TMMOB Şehir Plancıları Odası-Kentsel Dönüşüm Sempozyumu-Yıldız Teknik Üniversitesi Oditaryumu**, İstanbul, 11-13 Haziran 2003, s. 97.

95 Şahin, s. 97.

96 Şahin, s. 97.

97 Keleş, s. 81.

98 Keleş, s. 81.

oluşan yapı stoku yeterince sağlam olmamıştır⁹⁹. Bilhassa yaşanan doğal afetler kentlerin yaşanabilir olma vasfını yitirdiğini açıkça göstermiştir¹⁰⁰.

1990-1994 yılları arasında VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı uygulanmıştır. Bu Kalkınma Planında V. Beş Yıllık Kalkınma Planındaki amaçların yanı sıra, tarihi, kültürel ve doğal değerlerin planlarla korunması, kent planlaması ile ilgili bütün yasaların bir çerçeve yasa ile birleştirilmesi, kıyılarda nüfus yoğunlaşmasının önlenmesi ve kentlerde kaliteli ve sağlıklı bir yaşam amacı güdülmüştür¹⁰¹. 1992 yılında Avrupa Konseyi tarafından kabul ve ilan edilen ideal kentin taşınması gereken vasıflar ve iyi bir kent yönetimi için yerel yönetimlerde olması gereken vasıfları sıralayan Avrupa Kentsel Şartı, Türkiye tarafından kabul edilmiştir¹⁰². 1996 yılında gerçekleştirilen Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri İstanbul Konferansında, Türkiye'nin Ulusal Raporu ve Eylem Planı ortaya koyulmuştur¹⁰³. Söz konusu eylem planı insan merkezli ve sürdürülebilir gelişimi içeren bazı taahhütlere yer vermiştir¹⁰⁴. VII. Beş Yıllık Kalkınma Planında (1996-2000) ise, kentsel yaşam kalitesinin, imar planları, konut, altyapı ve arsa gibi araçlarla iyileştirilmesinin yanı sıra, kentlerin güzelleştirilmesi, kente göçmüş olanların sorunlarının çözümü için çeşitli eğitim programlarının uygulanmasından söz edilmektedir¹⁰⁵.

2001-2005 yılları arasında VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı yürürlüğe koyulmuştur. VIII. Kalkınma Planının belirgin özelliği ulusal kültürün etkisinde kent ve kentlilik kültürü oluşturulmasının yanı sıra kentlerin küreselleşme istemlerine

⁹⁹ A. Faruk Göksu, "Özel Sektör Açısından Kentsel Dönüşüm" **Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması**, İstanbul, 27-30.11.2004, s. 249.

¹⁰⁰ A. Dilek Özdemir, Pınar Özden ve R. Sırma Turgut, "Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Uygulamaları Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması" Sonuçları, **Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması**, İstanbul, 27-30.11.2004, s. 340.

¹⁰¹ Keleş s. 81.

¹⁰² Çaptuğ s.51.

¹⁰³ Anlı Ataöv/Sevin Osmanay, "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Yöntemsel Bir Yaklaşım", **Middle East Technical University Journal Of The Faculty Of the Architecture**, S. 2, 2007, s. 66.

¹⁰⁴ Ataöv/Osmanay, s. 66.

¹⁰⁵ Keleş, s. 83.

yanıt verilmesinin sağlanması amaçlanmıştır¹⁰⁶. 2007-2013 yılları arasında uygulanan IX. Beş Yıllık Kalkınma Planında, kültürel varlıkların korunması konusunda yerel yönetimlerin etkin olması ve sivil toplum örgütlerinin faaliyetlere katılması hedeflenmiştir¹⁰⁷. X. Beş Yıllık Kalkınma Planı (2014-2018) ile yaşanabilir mekânlar ve sürdürülebilir çevre ana başlığı altında kentsel dönüşüm ve konut başlığına yer verilmiş, bölgesel ve mekânsal gelişmenin sağlanması amaçlanmıştır¹⁰⁸.

§3. Dünyada Başarılı Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

1990'ların başından itibaren özellikle Batı'da, başarılı sayılan kentsel dönüşüm projeleri arasında öne çıkan bazı ortak özellikler bulunmaktadır. Bunlardan birincisi, bu projelerin stratejik planlama yaklaşımı ile geliştirilmeleridir. Buna göre, projeler zaman içinde değişen ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel koşullara göre tekrar gözden geçirilmektedir. İkinci özellik ise, işbirlikçi ve katılımcı planlama yaklaşımıdır. Kentsel dönüşüm projelerinin başarıya ulaşabilmeleri, kamu ve özel sektör, gönüllü kuruluşlar ve toplumun farklı kesimlerinin ortaklıkları ve proje üzerinde uzlaşmalarına bağlıdır. Aşağıda inceleyeceğimiz başarılı kentsel dönüşüm örneklerinde özellikle işbirlikçi ve katılımcı yaklaşım çok temel bir şekilde projelerde yer almaktadır.

I. İngiltere

18. yüzyıl'da yeni buluşlarla birlikte üretimde artan verimlilik ve buhar gücüyle çalışan makinelerin "makineleşmiş sanayi"yi doğurması ile birlikte sanayi devrimi İngiltere'de başlamıştır. Sanayi devrimi ile birlikte kente kurulan fabrikalar, köyden kente göçe sebebiyet vermiştir¹⁰⁹. Yol kenarlarına kurulan fabrikalarda çalışan işçilerin sayısı arttıkça kentlerde de konut ihtiyacı meydana gelmiştir. Bu ihtiyacı karşılamak isteyen arazi sahipleri hızlı ve niteliksiz bir konut üretimini

¹⁰⁶ Keleş, s. 83.

¹⁰⁷ <https://pbk.tbmm.gov.tr/dokumanlar/kalkinma-plani-9-genel-kurul.pdf> (Erişim Tarihi: 201.01.2017)

¹⁰⁸ Üstün, s. 39.

¹⁰⁹ Nihat Kandaloğlu, **Kentsel Dönüşüm**, Yazarın Kendi Yayını, İstanbul, 2016, s. 30.

gerçekleştirmiştir. Tüm bunların sonunda ortaya çıkan sağlıklı kent yapılaşması 1870'deki kolera salgınına kadar artarak devam etmiştir¹¹⁰. Salgının işçilerin kaldığı gecekondular benzeri yerlerden yayıldığı düşüncesi ile gecekondular benzeri yapıları temizleme kampanyası ve sağlık reformu hareketi başlamıştır¹¹¹.

1950'li yıllarla beraber mahalle eylem programlarına geçilmiş, 1950'lerden sonra ise kentsel yenileme modellerinin ilk örnekleri ortaya koyulmuştur¹¹².

İngiltere, 19. yüzyıldan beri kentlerinin geçirdiği süreçler karşısında geliştirdiği projeler, deneyimler ve Avrupa Birliği'nin konuya getirdiği açılımlarla günümüzdeki uygulamaları şekillendiren stratejileri ortaya koymuş ve bu konuda AB'nin en ileri uygulamalara sahip ülkesi olmuştur¹¹³. İngiltere'de yaşanan kentsel dönüşüm örneklerinin birkaçını aşağıda vereceğiz:

A. Dockland

Londra'da büyük bir çoğunluğu kamu arazisi olan limanlar bölgesinde 1980'li yıllarda kamu ve özel sektör iş birliği ile başlatılan proje, en büyük dönüşüm projesi olarak kabul edilir¹¹⁴. Proje, ticaret, ofis alanları, konut ve kamu yatırımları içeren uluslararası yatırımcıları da kapsayan bir proje olup merkezi yönetim, yerel yönetim ve özel sektör işbirliği ile gerçekleştirilmiştir¹¹⁵. Projenin amacı¹¹⁶;

a-Kent merkezinin uluslararası bir ticari merkez haline gelmesi,

b-Projenin, serbest piyasa koşulları içinde gerçekleşmesinin sağlanması,

c-Planlama, tahsis, kamulaştırma ve pazarlama vb. gibi kamu yetkilerinin tek bir elde toplanması,

¹¹⁰ Kandaloğlu, s. 30.

¹¹¹ Kandaloğlu, s.30.

¹¹² Kandaloğlu s. 30.

¹¹³ Billur Dinçer, "Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Adalet", **Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, Galatasaray Üniversitesi, 2014, s. 102.

¹¹⁴ Gülten Kara, "Kentsel Dönüşüm Uygulamaları", **TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, (2-6 Nisan), 2007, Ankara, s. 2.

¹¹⁵ Kara, s. 2.

¹¹⁶ Kara, s. 2.

d-Ekonominin ve iş olanaklarının canlandırılmasıdır.

B. Elephant& Castle

Kamu-özel sektör ve yerel halkı içeren bir ortaklık sonucu yapılmıştır. Londra'nın güneyinde düşük gelir gruplarının yaşadığı bir bölgede hayata geçirilmiştir. Bölgenin kentsel dönüşüm alanı olarak seçilmesinin nedenleri; bölgede altyapı ve emlak piyasasının yarattığı artan baskılar ve bölgenin anayol ulaşım ağı üzerinde olmasıdır. Literatürde sıklıkla örnek olarak ele alınan Elephant&Castle¹¹⁷'da kentsel dönüşüm projesinin geliştirilmesinde, bölge insanının düşük gelirli olması, çevresel ve fiziksel sorunların bulunmasının önemli olduğu kesindir. Ayrıca II. Dünya Savaşı sonrası trafik sorunu, hava kirliliği ve bunların meydana getirdiği diğer olumsuzluklarda önemli bir etkidir. Bir diğer etken de II. Dünya savaşı sırasında Londra'nın batı ucu olan Elephant&Castle'nin yoğun şekilde bombardıman altında kalmasıdır. Bununla birlikte burada kentsel dönüşüm projesinin gerçekleştirilmesinin en önemli nedeni, kuzeyi güneye bağlayan ana yol ağında yer alması ve kamu ulaşımında temel bağlantı noktalarının bu bölgede bulunmasıdır¹¹⁸.

Elephant&Castle Kentsel Dönüşüm Projesi ile insanların zaruri ve istekleri ölçüsünde ulaşmak istedikleri alanların mevcut olduğu ve bunlara da iyi bir ulaşım sistemiyle rahatça ulaşılabilirdiği bir kent meydana getirmek amaçlanmıştır. Böylelikle toplu taşımacılık geliştirilecek, yerel odaklı kalkınma gerçekleştirilecek ve sosyal bütünleşme sağlanarak bölge yaşanabilir bir yer haline getirilecektir¹¹⁹.

Bölgenin Londra'nın merkezi dışında bulunması, ticaret ve alışveriş için gidilebilmesi ve iyi konut olanaklarına sahip olması ile birlikte merkez alana ulaşım alanı yaratması, yerel ekonomik aktiviteler ve yerel işgücünün desteklenmesi beklenmiştir¹²⁰. Böylelikle destek verilen yerel grupların ve bölgeye yabancılaşan insanların yapılacak dönüşümden yararlanması hedeflenmiştir. Dolayısıyla Elephant&Castle'da gerçekleştirilen projenin temeli, mahalle sakinleri, yerel

¹¹⁷ Dinçer, s. 103.

¹¹⁸ Dinçer, s. 406.

¹¹⁹ Kandaloğlu, s. 50.

¹²⁰ Dinçer, s. 103.

işletmeciler, eğitim ve sağlık kuruluşları, toplum ve gönüllü kuruluşlar gibi geniş bir sosyal katılımıla desteklenmiş ve güçlü bir ortaklık yaratılarak gerçekleştirilmiştir. Projenin temelinde yer alan sağlam ortaklık stratejisi bugünkü planlama yaklaşımı ve kentsel yenileşme hareketi doğrultusunda Elephant&Castle'ı düşük gelir grubunu yerinden etmeden bölgeyi bir ticari merkez haline getirmeyi amaçlaması ile çok önemli bir yere sahiptir¹²¹. Ayrıca bir buçuk milyar sterlinlik bütçesi, on yedi hektarlık alanı ve getirdiği güçlü değişikliklerle birlikte Avrupa'da görölen en büyük yeniden imar programlarından biri olmuřtur¹²².

II. Hiroşima – Danbara

Dünyada kentsel dönüşüm bazen bir felaketin kentte meydana getirdiği bir yıkım sonrası gerçekleşir. Özellikle depremler, seller, yangınlar veya savaşlar kentlerde çok ciddi tahribatlara sebebiyet verebilmektedir. Hiroşima kentindeki kentsel dönüşümün sebebi de bir savaş sonucunda meydana gelen büyük yıkım olmuştur. 6 Ağustos 1945'te, Hiroşima şehri üzerine dünyanın ilk atom bombası atılması sonucunda 140.000 kişi ölmüş ve 13 km² bir alan tamamen yerle bir olmuřtur¹²³.

Hiroşima kentinin yeniden inşasını kamu, özel sektör ve yerel halk örgütlenerek birlikte yapmışlardır. Danbara bölgesi fiziksel ve çevresel yenilenmenin yanında endüstriyel ve kültürel gelişimin de amaçlandığı bir projedir. şehrin yeniden inşasında çok sayıda özel şirket de yer almıştır. Projenin toplam maliyeti 283.800.000 dolardır¹²⁴. Maliyetin %38'i yerel yönetimlerden, % 57'si Hiroşima şehri sakinlerinden ve %5'i diğer özel kaynaklardan karřılanmıřtır¹²⁵.

Projenin amacı;

¹²¹ akallı, s. 135-136.

¹²² Kandaloğlu, s. 51.

¹²³ şişman ve Kibaroğlu, s. 4. (http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/0e6be4ce76ccfa7_ek.pdf, Son Erişim Tarihi: 14.04.2017)

¹²⁴ şişman ve Kibaroğlu, s. 4. (http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/0e6be4ce76ccfa7_ek.pdf, Son Erişim Tarihi: 14.04.2017)

¹²⁵ şişman ve Kibaroğlu, s. 4. (http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/0e6be4ce76ccfa7_ek.pdf, Son Erişim Tarihi: 14.04.2017)

a-Fakir halkın konut sorunlarına çözüm bulmak,

b-Geniş ölçekte yeşil alan, park ve kamu alanları elde etmek,

c-Halk ile belediye arasında ihtiyaçlar konusunda sistematik işleyebilen bir ilişki kurmaktır¹²⁶ .

III. Melbourne Docklands

Avustralya'nın en büyük rıhtımlarından biri olan Melbourne'de yapılan kentsel dönüşüm projesi, kentsel dönüşüm uygulamaları açısından büyük bir önem arz etmektedir. Johannesburg (Güney Afrika)'da Birleşmiş Milletler Çevre Programınca (UNEP) 2002 yılında gerçekleştirilen "Sürdürülebilir Kalkınma Dünya Zirvesi"nde Melbourne, "sürdürülebilir kentsel gelişme" konusunda dünyada model olarak kabul edilmiş bir kent olarak, bu dönüşüm projesi hem ülke olarak hem de dünya kentlerine örnek teşkil etmesi açısından büyük önem taşımaktadır¹²⁷. Melbourne'deki kentsel dönüşüm projesi birçok değerlendirme ölçütü çerçevesinde çok başarılı bulunmuştur. Bu başarılı projenin gerçekleşmesi için hazırlanan Vic Urban Planı¹²⁸

- herkes için bir mekân (place for everyone)
- kusursuz bir tasarım (excellent in design)
- başarı ile gelişen bir liman bölgesi (a thriving water place)
- çevreye duyarlı (environmentally responsible)
- başarılı bir mali yapı (financially successful) ilkelerini prensip edinmiştir¹²⁹.

¹²⁶ Gülten Kara, Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, **TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, 2-6 Nisan 2007, Ankara, s. 3.

¹²⁷ Aslı Öz, "Kuzey Ankara Dönüşüm Projesinin Peyzaj Mimarlığı Açısından İrdelenmesi", Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, **Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, 2009, s. 24.

¹²⁸ Plan hakkında detaylı bilgi için bkz. Öz, s. 26.

¹²⁹ Öz, s. 26.

§4. Dünyadaki Başarılı Kentsel Dönüşüm Örneklerinin Ortak Noktaları

Kentsel dönüşüm 19. yüzyılın ikinci yarısı itibariyle Avrupa ve Amerika'daki önemli tarihi ve kültürel kentlerdeki insanların gündeminde yer almaya başlamıştır. Kentsel dönüşüm hareketlerinin başarılı örneklerinin büyük bir kısmı ise 1990'lardan itibaren görülmeye başlamıştır.

Hemen belirtmemiz gerekir ki, bizim burada yer vereceğimiz ortak noktalarda 1990'ların başından itibaren gerçekleştirilen kentsel dönüşüm örneklerindeki ortaklaşan özelliklerdir.

I. Stratejik Planlama Yaklaşımı

Başarılı kentsel dönüşüm örneklerinin ilk ortak noktası, projelerin stratejik planlama yaklaşımı ile geliştirilmeleridir. Projelerin belirli bir amaç gözetilerek çağın gerektirdikleri ve imkânlar dâhilinde projenin uygulanacağı yerin özellikleri çok iyi bilinerek planlanmasıdır. Ayrıca söz konusu projelerin esnek bir planlama anlayışına bağlı olarak geliştirilip dönüşüm strateji ve politikaları, zaman içinde değişen ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullara göre tekrar gözden geçirilmektedir¹³⁰.

Örneğin Berlin'de Potsdam Meydanı'nın II. Dünya Savaşı öncesindeki sembolik özelliğini yeniden kazandırmak bir vizyon olarak tanımlanmış, Amsterdam'da Bijlmer'de yaşanan sosyal, mekânsal ve yönetsel sorunları çözmek ise temel strateji olarak benimsenmiştir¹³¹.

II. İşbirlikçi ve Katılımcı Planlama

Kentsel dönüşüm politikalarının başarıyla hayata geçirilmesindeki en önemli etkenlerden bir diğeri, özel sektör, kamu sektörü, gönüllü kuruluşlar ve toplumun farklı kesimlerinin ortaklıkları ve uzlaşmaları üzerinde gelişmiş

¹³⁰ Akkar, s. 34.

¹³¹ Dinçer, s. 112.

olmalarıdır¹³². Kentsel dönüşümün gerçekleşeceği bölgede toplumun çeşitli tabakalarından farklı gruplar projeye ilgili platformlar oluşturmaktadırlar. Yani “müzakereci yöntemlerle”¹³³ kentsel dönüşüm gerçekleşmektedir. İngiltere’deki Elephant&Castle Projesi örneğindeki gibi ilk gerçekleştirilen projenin bölge halkı tarafından beğenilmemesi üzerine, projede bölge halkı ile birlikte yapılan değerlendirmeler ve değişiklikler sonucunda başarıya ulaşılmıştır¹³⁴. Elephant&Castle Projesi örneğinde müzakere masasında kamu erkinin yanı sıra özel sektöre, gönüllü kuruluşlara, projeyi gerçekleştirecek uzmanlara ve bölgede yaşayacak temel unsur olan bölge halkına yer verilmektedir.

III. Çok Aktörlülük ve Çok Sektörlülük

Söz konusu projelerin ortak özelliklerinden biri çok aktörlü ve çok sektörlü koalisyonlara bağlı olarak kurulmuş olmalarıdır. Çok aktörlü ve çok sektörlü koalisyonların varlığı kentsel dönüşüm projelerinin sürdürülebilirliği açısından vazgeçilmezdir¹³⁵.

IV. Kapsamlı ve Bütünleşik Bir Yaklaşım

Kentsel dönüşüm projelerinin sadece fiziksel değil, aynı zamanda ekonomik, sosyal ve çevresel sorunların çözümünde kullanılması gerektiği düşünüldüğünde, kapsamlı ve bütüne yönelik olarak gerçekleştirilmelidirler¹³⁶. Yapılacak bir proje fiziki ve mühendislik sıhhatinin yanı sıra uygulanacağı yerin de iyi etüt edilip kapsamlı olarak incelenmesini gerektirmektedir. Bugün başarılı örneklerde bunu görmekteyiz. Her ne kadar eşya üzerinde yapılan bir müdahale gibi olsa da insanın hayat alanını belirleyen bir alana müdahale ve değiştirme söz konusudur. Kapsamlılık sınırları içinde düşünülecek olan fiziksel ve coğrafi değişkenliklerle beraber o bölge insanı da yer tutmaktadır. Yerel koşulların, sorun ve

¹³² Akkar, s. 34.

¹³³ Akkar, s. 34.

¹³⁴ Dinçer, s. 112.

¹³⁵ Akkar, s. 34.

¹³⁶ Dinçer, s. 113.

ihtiyaçlarının belirlenmesi ve bölge halkının sosyolojik araştırmalarla incelenmesi bu projelere bölgeye has özellikler kazandırmaktadır¹³⁷.

Yukarıda yer verdiğimiz ortak özelliklere ek olarak başarılı projelerin yerel bağlamlı olduğu, kolektif çabanın sonucu olduğu ve kurumsal bir örgütlenmenin söz konusu olduğu sonucuna varılmaktadır¹³⁸.



¹³⁷ Dinçer, s. 113.

¹³⁸ Dinçer, s. 113.

ARA SONUÇ

Kentsel dönüşüm sürecinin amacı, kenti fiziksel açıdan iyileştirme ve geliştirmenin yanı sıra kenti, sosyal, ekonomik ve kültürel açıdan da yaşanır kılmaktır. Türkiye’de yaşanan sürece bakıldığında zaman, kentsel dönüşümün daha çok kentin fiziksel açıdan iyileştirilmesi ve geliştirilmesi olarak anlaşıldığı ve kentlerin sosyal, ekonomik ve kültürel açıdan iyileştirilmeye tabi tutulmadığı görülmektedir.

Gelişmiş Batı ülkelerinde 1960’lı yıllarda yoğunluk kazanan kentsel dönüşüm uygulamaları, Türkiye’de de gerçekleşmiş, ancak kentsel dönüşüm, toplumsal boyutlarından yoksun bir anlayış içinde ele alınmıştır. Yukarıda yer verdiğimiz dünyadaki başarılı kentsel dönüşüm uygulamaları incelendiğinde bütüncül bir yaklaşım, ortaklıklar, katılım ilkeleri ve dönüşüm sürecinin tasarımıyla tutarlı olması gibi ilkelerin varlığı dikkat çekmektedir. Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarının çok büyük bir kısmı ise ne yazık ki bütüncül bir anlayıştan uzaktır.

Dönüşüm kavramı hiç şüphesiz dönüştürme kavramından farklılık arz eder. Kentsel dönüştürmeden değil de kentsel dönüşümden bahsediyorsak yapılacak projelere bölgede yaşayan insanlar da dâhil edilmelidir. İnsanların kentsel dönüşüm ile ilgili farkındalığı sağlanmalıdır. Dünyada gerçekleştirilen kentsel dönüşüm örnekleri incelendiği zaman katılımcı ve işbirlikçi bir planlama ile yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarının daha başarılı olduğu anlaşılmaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında insan, yer ve istihdam unsurları birlikte ele alınarak uzun süreli ve kapsamlı gelişim hedeflenmelidir. Avrupa ülkeleri ve ABD’de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarında söz konusu unsurlar birlikte ele alınmış ve uzun süreli hedefler doğrultusunda uygulama işlemleri yapılmıştır.

Türkiye’de kentsel dönüşüm çalışmalarının başarıya ulaşamamasının bir diğer sebebi de inşaat sektöründeki “yasa tanımazlıktır”. İmar mevzuatına aykırı şekilde yapılaşmanın devam ettiği bir ülkede sağlıklı bir kent yapısı oluşturulmasından bahsedilemez.

Türkiye’deki kentsel dönüşüm de günün gereklilikleri çerçevesinde ele alınıp, güncel sıkıntıları kalıcı bir yöntem eşliğinde çözme hedefi içinde, uzun süreli ve kapsamlı projeler vasıtasıyla, işbirlikçi ve katılımcı bir usul çerçevesinde yapılmalıdır.



İKİNCİ BÖLÜM

6306 SAYILI KANUN USULÜ

Ş1. Kentsel Dönüşümün Amacı ve Yetkili Kurumlar

Ülkemizde son yıllarda belirli bir ivme kazanan kentsel dönüşüm, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun¹³⁹ yürürlüğe girmesiyle hayatımızda daha önemli bir yere sahip olmuştur.

Dünyada yenileme, sağlıklaştırma, koruma, temizleme, yeniden geliştirme, düzenleme, yeniden üretim ve soylulaştırma gibi pek çok dönüşüm yöntemi bulunmakla birlikte; ülkemizde dönüşüm daha çok gecekondü bölgelerinin mekânsal modernizasyonu olarak algılanmış; buna karşın toplumsal, ekonomik ve çevresel boyutları ihmal edilmiştir¹⁴⁰. Oysa kentsel dönüşüm, fiziksel mekânın dönüşümünün yanında, sosyal gelişim, ekonomik kalkınma, çevreyle ve doğal dengenin korunması ve sürdürülebilirliğinin sağlanması ile birlikte kapsamlı ve bütünlük bir yaklaşımla ele alındığı takdirde başarıya ulaşabilir¹⁴¹.

I. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Amacı

Anayasa m. 56 herkesin sağlıklı, dengeli ve güvenli bir çevrede yaşama hakkının bulunduğunu; m. 23 ise devletin sosyal ve ekonomik gelişmeyi sağlamasının, sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek ile mümkün olduğunu hükme bağlamıştır. Bu hükümler, kentsel dönüşüm mevzuatının temel anayasal dayanaklarını oluşturmaktadır.

Yukarıda yer verilen Anayasal temelde varlık kazanan 6306 sayılı Kanun'un amacı, şöyle açıklanmıştır: "*Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun,*

¹³⁹ Çalışmamızın bundan sonraki kısmında 6306 sayılı Kanun olarak ifade edilecektir.

¹⁴⁰ Saraç, s. 38.

¹⁴¹ Şişman ve Kibaroglu, s. 3, (http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/0e6be4ce76ccfa7_ek.pdf) (Son Erişim Tarihi: 04.04.2017).

sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.” Anlaşıldığı üzere kanun koyucu, can ve mal güvenliği üzerinde olası afetler nedeniyle var olan riskleri ortadan kaldırmayı hedeflemiştir. Kanun koyucu, kentsel alanlar ile kentsel yapıların planlama esaslarına uygun şekilde yapılması ve şehircilik ilkelerine uygunluğun sağlanması yoluyla hedefe ulaşılabilceğini öngörmüştür¹⁴².

6306 sayılı Kanun'un genel gerekçesinde somut gerekçenin depremler olduğu ifade edilmiştir¹⁴³. Bilindiği üzere çok sayıda insanın yaşanan depremler sonrasında hayatını kaybettiği ülkemizde, nüfusun ve ülke yüzölçümünün yaklaşık üçte ikisi deprem riski altındadır¹⁴⁴. Depremler sonucu yıkılan çok sayıda binanın sağlıklı olmadığı ortaya çıkmış, yıkılan binaların büyük çoğunluğunun asgari standartları taşımadığı veya kullanım ömrünün sona ermiş olduğu anlaşılmıştır.

Sosyal devlet ilkesi gereği devlet, vatandaşlarının hayatını tehdit eden unsurları imkânları ölçüsünde ortadan kaldırmakla yükümlüdür. Bu itibarla kanun koyucu kentsel dönüşümü bir an önce tamamlanması gereken bir süreç olarak ele almış¹⁴⁵ ve bu süreçte ortaya çıkabilecek birtakım engelleri de kamu yararı ilkesi bağlamında çözüme kavuşturmak için özel düzenlemelere yer vermiştir.

Kanun her ne kadar genel gerekçe olarak depremlerin yol açtığı yıkıcı etkilerin tekrar yaşanmamasını işaret etse de, deprem haricindeki diğer afetlerin de bu kapsamda ele alındığı görülmektedir¹⁴⁶. Netice itibarıyla 6306 sayılı Kanunla, kaçak yapılaşmanın önüne geçilmesi, depreme dayanıklı olmayan, ekonomik ömrü

¹⁴² Osman Oy/Selahattin Nazik, **Kentsel Dönüşüm Kapsamında Rezerv Yapı Alanı-Riskli Alan ve Riskli Yapılar**, 2. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2016, s. 46.

¹⁴³ <https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem24/yil01/ss180.pdf> (Son erişim tarihi:03.04.2017)

¹⁴⁴ Bkz. Demirkol/Baş, s. 1.

¹⁴⁵ Zekeriya Kürşat “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Özel Hukuk Alanındaki Etkileri” Melikşah Yasin ve Cenk Şahin (Ed.), **Kentsel Dönüşüm Hukuku** içinde (17-63), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2015, s. 18.

¹⁴⁶ Üstün, s. 129.

bitmiş binaların yıkılıp yeniden yapılarak, muhtemel bir doğal afet sonucunda can ve mal kaybını en aza indirmek amaçlanmıştır¹⁴⁷.

II. Kentsel Dönüşüm Uygulamasında Yetkili Kılınan Kurumlar

6306 sayılı Kanun'da belirtilen¹⁴⁸ idareler şunlardır:

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Bakanlık)
- Mücavir alan sınırları içinde ilçe belediyeleri, büyükşehirlerde Büyükşehir Belediyeleri; Ayrıca Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi halinde büyükşehir belediyesi sınırları içinde ilçe belediyeleri de yetkili kılınabilecektir.
- Mücavir alan dışında İl Özel İdareleri

Kanun bazı hususlarda Toplu Konut İdaresi (TOKİ)'ni de yetkili kılmıştır. Şöyle ki, 6306 sayılı Kanun m. 3/ f. 4 de, *“uygulama sırasında Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından talep edilmesi hâlinde, hak sahiplerinin de görüşü alınarak, riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmez ve verilen hizmetler kurum ve kuruluşlar tarafından durdurulur.”* denilmektedir. Görüldüğü üzere bu hususta TOKİ'nin talebi halinde ve hak sahiplerinin görüşü doğrultusunda kentsel dönüşüm alanlarına birtakım hizmetlerin durdurulabileceği düzenlenmiştir.

6306 sayılı Kanun m. 6/f. 12'de TOKİ'nin yapabileceği işlemler sayılmaktadır. Buna göre : *“Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir.”* Dolayısıyla TOKİ veya İdare, Bakanlık'ın vermiş olduğu yetki dahilinde birtakım ek görev ve yetkilere de sahip olabilecektir¹⁴⁹.

¹⁴⁷ Oy/Nazik, s. 132.

¹⁴⁸ 6306 sayılı kanun m. 2/a,b,e ve Uygulama Yönetmeliği m. 3/a,b,c,d,h.

¹⁴⁹ Hemen belirtelim ki, TOKİ'nin görev ve yetkileri bunlarla sınırlı değildir

§2. 6306 Sayılı Kanunun Kapsamı

6306 sayılı Kanun'un yer bakımından uygulama alanları (1) riskli yapılar, (2) riskli alanlar ve (3) rezerv yapı alanlarıdır. Görüldüğü üzere kanunun kapsamı, isminin sınırlarını aşmaktadır. Bir başka ifadeyle kanunun ismi, kanunun kapsamı alanına sadece afet riski altındaki alanların girdiği gibi bir çağrışımında bulunsa da, kanunun içeriğine bakıldığında kanunun, daha geniş bir kapsama sahip olduğu anlaşılmaktadır¹⁵⁰.

6306 sayılı Kanun, öncelikle özel mülkiyete tabi taşınmazların üzerindeki yapıların depreme dayanıklılığının testlere tabi tutulmasını, bu testler sonucunda riskli bulunan yapıların yıkılarak yerlerine afetlere dayanıklı yeni yapıların inşasını öngörmektedir¹⁵¹. Nitekim uygulamada da riskli alan ve rezerv yapı alanlarına kıyasla riskli yapıların kentsel dönüşüme daha çok konu edildiği görülmektedir.

Ayrıca belirtmek gerekir ki, 6306 sayılı Kanun'un ne metninde ne de gerekçesinde ruhsatlı yapı – ruhsatsız yapı ayırımına gidilmemiştir. Bu sebeple ruhsatsız yapılar da 6306 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilmelidir¹⁵². Diğer yandan, 1999 Büyük Marmara Depremi'nden sonra 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun'a göre ağır hasarlı olup yıkımı gereken konutların da 6306 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilebilmesi gerekir¹⁵³. Yine 6306 sayılı Kanun'un köyleri de kapsadığı ifade edilmelidir¹⁵⁴.

¹⁵⁰ Cenk Şahin, "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a Yönelik Bazı Eleştiriler (Anayasa Mahkemesi Kararının Ardından Yeniden Değerlendirme)", Melikşah Yasin ve Cenk Şahin (Ed.), **Kentsel Dönüşüm Hukuku** içinde (63-119), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2015, s. 71.

¹⁵¹ Suat Şimşek, **Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2014, s. 21.

¹⁵² Aynı yönde bkz. İlgezdi s. 3.

¹⁵³ Muhittin Abacıoğlu, **Kentsel Dönüşüm Kanunu ve İlgili Mevzuat**, 7. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016, s. 111.

¹⁵⁴ Abacıoğlu, s. 111.

I. Riskli Alan

6306 sayılı Kanun'un kendisine önemli sonuçlar bağladığı riskli alan, Kanun metninde ve 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nde¹⁵⁵ tanımlanmıştır. Buna göre riskli alan; “*zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya idare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alan*”¹⁵⁶’dır.

Riskli alan tanımındaki parametreler, riskli bina bulunan alanlar; yeterli ulaşım yolları bulunmayan alanlar; uygulama bütünlüğü bakımından riskli alana sokulan alanlar; zemininde sıvılaşma veya heyelan bulunan alanlardır¹⁵⁷. Ayrıca, bir takım afetlerin sık yaşandığı veya yaşanma ihtimalinin bulunduğu yerler¹⁵⁸, binaların riskli olduğunun tespit edildiği, binaların çoğunluğunun ruhsatsız ve kaçak yapılmış olduğu, ulaşım ağının ve alt yapının yetersiz kaldığı yerler de riskli alan olarak kabul edilir¹⁵⁹. Kanaatimizce, yalnızca ulaşım ağının yetersiz kalması bir bölgenin riskli alan kapsamında değerlendirilmesi için yeterli olmamalıdır. Aksi halde riskli alan kapsamı kanunun öngörmüş olduğu bazı rezerv alanlarını dahi içerebilir ki bu da kanunun kapsamının, kanunun amacını aşacak şekilde genişlemesine sebebiyet verecektir.

Uygulama Yönetmeliği m. 5/f. 1’ e göre ise riskli alan,

a) Alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair teknik raporu,

b) Alanda daha önceden meydana gelmiş afetler varsa, bunlara dair bilgileri,

¹⁵⁵ Çalışmamızın bundan sonraki kısmında Uygulama Yönetmeliği olarak ifade edilecektir.

¹⁵⁶ 6306 sayılı Kanun m. 2/ç ve Uygulama Yönetmeliği m. 3/f.

¹⁵⁷ İlgezdi, s. 7.

¹⁵⁸ Çığ ve kaya düşme olasılığının veya toprak kayması yahut heyelanın yaşanabileceği veya da dere yataklarının bulunduğu bölgeler bu kapsamda değerlendirilebilir.

¹⁵⁹ Oy/ Nazik, s. 69.

c) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı sınırlandırma haritasını, varsa uygulama imar planını,

d) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,

e) Zemin yapısı sebebiyle riskli alan olarak tespit edilmek istenilmesi halinde yerbilimsel etüt raporunu,

f) Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri,

ihativa edecek şekilde hazırlanmış olan dosyaya istinaden ve Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenir ve teklif olarak Bakanlar Kurulu'na sunulur.

Riskli alan tespiti talebinde bulunabilecek olanlar taşınmaz maliklerinin yanısıra İdare ve TOKİ'dir¹⁶⁰. Taşınmaz maliki gerçek veya tüzel kişiler, belirtilen bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosya ile birlikte Bakanlık veya İdareden riskli alan tespiti talebinde bulunulabilecektir¹⁶¹. İdareye söz konusu talep yapılmışsa, İdare bu talebi Bakanlığa iletacaktır. İdare ve TOKİ ise doğrudan Bakanlıktan talepte bulunacaktır. İdare ve TOKİ tarafından iletilen veya doğrudan idare ve TOKİ tarafından yapılan riskli alan tespiti talepleri Bakanlıkça incelenir, uygun görülen talepler Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın da görüşü alınarak¹⁶² teklif olarak Bakanlar Kurulu'na sunulur.

14.04.2016 tarihli 6704 sayılı Kanun değişikliği ile riskli alan ilan edilebilecek alanın en az 15.000 m² olma zorunluluğu kaldırılmıştır¹⁶³. Yine aynı kanun değişikliği ile %65 imar mevzuatına aykırı olan yerlerin, Bakanlığın teklifi üzerine ve Bakanlar Kurulu Kararı ile riskli alan ilan edilebileceği düzenlenmiştir. Ülkemizde imar mevzuatına aykırı olarak yapılan çok sayıda yapı ve hatta mahalle olduğu bilinmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın teklifi ile %65'i imar

¹⁶⁰ Uygulama Yönetmeliği m. 5/f. 3.

¹⁶¹ Uygulama Yönetmeliği m. 5/f. 3,4.

¹⁶² Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı riskli alana ilişkin görüşünü on beş gün içinde bildirmek zorundadır.

¹⁶³ Uygulama Yönetmeliği m. 5/b. 4'de 27.10.2016 tarihinde 29870 sayılı RG'de yayınlanan 6704 sayılı kanun m. 2 ile yapılan değişiklikle birlikte.

mevzuatına aykırı olan yerlerin Bakanlar Kurulu kararı ile riskli alan ilan edilebileceğine ilişkin düzenleme 15.000 m²'den küçük alanların da riskli alan ilan edilebileceği hükmü ile birlikte ele alındığında, yapıların %65'inin imar mevzuatına aykırı olmak koşuluyla küçük alanların da riskli alan ilan edilerek bölgedeki tüm yapıların kentsel dönüşüme konu edilmesi sağlanabilecektir. Bu durumda, bir alan içindeki binaların üçte birinin olası bir deprem riskine karşı dayanıklı olduğu teknik rapor ve analizlerle ispatlanmış olsa dahi, diğer yapıların imar mevzuatına aykırı olması sebebiyle söz konusu alan riskli alan ilan edilebilecek, dayanıklı yapılar ise olası bir yıkım ile karşı karşıya kalacaktır.

14.04.2016 tarihinde 6306 sayılı Kanun'a 6704 sayılı Kanun ile getirilen değişiklik ile birlikte Bakanlar Kuruluna riskli alan ilan etme konusunda geniş takdir yetkisi verilmiştir. Söz konusu düzenleme ile genel kamu düzeni ölçütü veya mevzuata aykırılık ölçütü ile mülkiyet hakkının kısıtlanması gündeme gelebilecektir¹⁶⁴.

II. Rezerv Yapı Alanı

Riskli alan ilan edilmesi veya riskli yapı tespiti yapılması suretiyle kentsel dönüşüm yapılacak olması, bu alanlarda yaşayan kişilere, en azından bu süreçte yeni bir yerleşim alanı bulunmasını zorunlu kılacaktır. 6306 sayılı Kanun, bahsi geçen bu alanları rezerv yapı alanı olarak ifade etmiştir. Bir başka ifadeyle rezerv yapı alanı ile riskli alan ve yapılarda yaşayan veya işyeri bulunan kişilerin nakledileceği rezerv konut ve işyeri sağlanması amaçlanmaktadır.

Rezerv yapı alanları kanunda şöyle tanımlanmıştır: *“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 alanlardır*¹⁶⁵.” Görüldüğü üzere diğerlerinden

¹⁶⁴ Yasin Sezer/Hüseyin Bilgin **Açıklamalı-İçtihatlı Kentsel Dönüşüm Uygulama Rehberi**, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017, s. 228.

¹⁶⁵ 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun m.2/1 c bendi.

farklı olarak konunun önemi nedeniyle, Maliye Bakanlığı'nın rezerv yapı alanına ilişkin görüşünü otuz gün içinde bildirmesi yönünde düzenleme yapılmıştır¹⁶⁶.

Rezerv yapı alanlarının belli özellikleri taşıması gerekmektedir. Şöyle ki;

1- Rezerv yapı alanları, riskli alan ve yapılardaki kişilerin nakledileceği alanlardır. Bu alanın yeni yapı ve inşaatı uygun olması gerekmektedir.

2- Bu alanlar, yeni yerleşim alanı olarak kullanılmaya elverişli olmalıdır. Bu elverişliliği yalnızca olumsuz şartları barındırmaması olarak değil, aynı zamanda ulaşım ve coğrafi şartlar açısından asgari şartları sağlamak olarak anlamak gerekir. Şehirdeki ulaşım hatlarından kopuk veya bir sanayi bölgesi içinde bir bölgeyi rezerv yapı alanı görmek doğru olmaz.

3- Afet risklerine karşı dayanıklı bir yapılaşmaya özen gösterilmelidir.

4- Zorunluluk bulunmamakla birlikte rezerv yapı alanlarının kamusal arazilerde oluşturulması tercih edilmelidir. Bu husus, kamulaştırma bedeli anlamında rezerv yapı alanlarının kamuya ek mali yükümlülük getirmemesi yönüyle önem taşımaktadır.

Bu esaslar çerçevesinde Uygulama Yönetmeliği'nin 4. Maddesine göre, "Rezerv yapı alanı;

a) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı halihazır haritasını,

b) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,

c) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,

ç) Alanda yapılacak inceleme neticesinde gözlemsel verilere dayanılarak hazırlanacak gerekçe raporunu,

d) Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri,

*ihtiva eden dosyaya istinaden, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak, Bakanlıkça belirlenir*¹⁶⁷.

Rezerv yapı alanı ilanı iki şekilde mümkündür; ya Bakanlık, İdarenin görüşünü almadan re'sen belirleyecektir, ya da idare veya TOKİ elindeki belge ve bilgiler ışığında Bakanlık'tan rezerv alanı belirlemesini talep edecektir. Ancak Bakanlığın resen rezerv yapı alanlarını belirlemesi mahalli müşterek ihtiyaçların göz ardı edilmesine sebebiyet verebilmektedir¹⁶⁸. Her ne kadar gerekli olan usul ve yöntem farklı olsa da gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince de Bakanlıktan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunulması mümkündür¹⁶⁹. Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunabilmesi için Uygulama Yönetmeliği m. 4/f. 1'de sayılan belgeleri hazırlaması gerekir.

Ayrıca gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerin rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde, talebe konu olan taşınmazların maliklerinin tamamının muvafakati ve bu taşınmazların yüzölçümlerinin %25'nin mülkiyetinin, geliri dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının uygun gördüğü, bağlı veya ilgili kuruluşa veya idareye ya da TOKİ'ye muvafakat edilmesi gerekir¹⁷⁰.

III. Riskli Yapı

Kentsel dönüşüm kapsamında ele alınan riskli yapı ifadesine, 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği çok önemli sonuçlar bağlamıştır. Gerçekten de kentsel dönüşüm uygulamalarının da büyük kısmı “riskli yapı”ların yıkılarak yeniden inşası şeklinde gerçekleşmektedir. Yapının riskli yapı ilan edilmesinden sonraki süreç yapı maliklerini, sınırlı ayni hak sahiplerini ve kiracıları doğrudan etkilemektedir. 6306 sayılı Kanun'un doğrudan mülkiyet hakkı ile ilişkili hususlarda

¹⁶⁷ Uygulama Yönetmeliği m. 4/f. 1.

¹⁶⁸ Oy/Nazik, s. 66; Üstün, s. 139-140.

¹⁶⁹ Üstün, s. 140.

¹⁷⁰ Uygulama Yönetmeliği m. 4/f. 2-c.

özel hukuk ilkelerinden farklı birtakım hükümler getirmesi, özellikle riskli yapı konusunda önemli sonuçlar doğurmaktadır.

A. Tanımı ve Kapsamı

Riskli yapı; “*riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen*” yapıdır¹⁷¹. Bir yapının riskli alan içinde yer alması o yapının riskli yapı olarak tespit edilmesine sebep olabilir. Ancak bir yapının riskli alan içinde bulunması o yapının riskli yapı olduğunu doğrudan göstermez, riskli alan içinde bulunan yapının riskli sıfatı taşıması için riskli yapı tespitinin yapılması gerekmektedir¹⁷². Kanundaki “*ekonomik ömrünü tamamlamak*” ifadesi ile kastedilen, yapının verilen fonksiyonunu yitirmiş olmasıdır¹⁷³.

Riskli yapının tespiti, 6306 sayılı Kanun’da belirlenen usul ve esaslara göre yapılacaktır. Kendi başına kullanılabilen üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri, oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan her türlü yapı hakkında yapının riskli olup olmadığının tespiti yapılabilir¹⁷⁴. İnşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metrukluk veya başka bir sebeple statik bakımdan yapı bütünlüğüne sahip olmayan yapılar ise tespite konu edilemez¹⁷⁵.

Kanun’da ifade edilen “*yıkılma ve ağır hasar görme riski taşıyan yapıların*” risk tespitinin ilmi ve teknik verilere dayanarak yapılacak olması, bu statülere girecek binaların tespit edilmesini kolaylaştıracaktır. “*Ekonomik ömrünü tamamlamak*” ifadesi ise yoruma açıktır. Zira bir yapının ekonomik ömrünü etkileyen çok sayıda değişken vardır. Teknik anlamda bir yapının ekonomik ömrünü tamamlamış olmasını, yapının sağlıklı olma vasfını kaybetmesi ve/veya yapının işlevini yitirmiş olması şeklinde anlamak daha doğru olacaktır. Uygulamada yapının

¹⁷¹ 6306 sayılı Kanun m. 2/d.

¹⁷² Karakocalı, s. 23.

¹⁷³ Çaptuğ, s. 134.

¹⁷⁴ Uygulama Yönetmeliği m. 7/f. 1.

¹⁷⁵ Uygulama Yönetmeliği m. 7/f. 1.

2000 yılından önce yapılması, bina yapımında hazır beton kullanılmaması, yapının bodrum katında rutubet, kolon, kiriş demirlerinde paslanma olması, bodrum katında su izolasyonu bulunmaması, kolon veya kirişlerde çatlakların mevcut olması, karot ile alınan beton örneği analizinden çıkan verilere göre beton dayanağının C10 ve daha az çıkması durumunda yapının riskli olması kuvvetle muhtemeldir¹⁷⁶. Bunun sebebi ise, 1999 Büyük Marmara depremi sonrasında inşaat malzemeleri, beton vs. için getirilen ölçütlerin öncekine göre farklı olmasıdır. Dolayısıyla deprem öncesi yapıların bu ölçütleri sağlaması pek muhtemel olmadığından, yapıların riskli olduğu şeklinde tespit raporları ortaya çıkmaktadır.

Riskli yapı statüsünü taşıyabilmesi için yapının Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre bağımsız bölümlere bölünmüş olması zorunlu olmayıp, bir arazi ve arsa üzerinde mevcut bir yapı bulunması yeterlidir¹⁷⁷. Kat irtifakı kurulmuş ancak kat mülkiyetine geçmemiş yapılar gecekondur ve kaçak yapılar da riskli yapı tespitine konu olabilir¹⁷⁸.

B. Riskli Yapı Tespiti ve Süreç

1. Yapı Maliki Kavramı

a. Genel Olarak

6306 sayılı Kanun tarafından yapının riskli olup olmadığının tespiti talebinde bulunmaya yetkili olarak kıldığı gerçek ve tüzel kişiler bahsine girmeden önce yapı kavramını açıklamak gerekmektedir. Hemen izah etmeliyiz ki yapı kavramı bina kavramından farklıdır. Yapı kavramı lügatte her ne kadar bina kavramının karşılığı olarak kullanılsa¹⁷⁹ da hukuki bakımdan iki kavram birbirinden ayrılır. İmar Kanunu'nun 5. maddesinde, “*karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yer altı ve yer üstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesisler*” “yapı” olarak tanımlanmıştır. Yine aynı

¹⁷⁶ İlgezdi, s. 9-10.

¹⁷⁷ Kiraz, s. 4.

¹⁷⁸ Beyazkılıç, s. 45

¹⁷⁹ TDK sözlüğünde yapı kavramı, “barınmak veya başka amaçlarla kullanılmak için yapılmış her türlü mimarlık eseri, bina” olarak tanımlanmıştır. Bkz. <http://www.tdk.gov.tr/>

maddede “bina” kavramı, “*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 yapılar*” olarak tanımlanmıştır. Yukarıdan yer verilen tanımlardan da anlaşılacağı üzere yapı kavramı, bina kavramına göre daha kapsamlıdır¹⁸⁰.

Kentsel dönüşüm sürecinde yapının riskli olup olmadığının tespitini talep edebilecek kişi öncelikle yapı malikidir. Kanun koyucu, yapı malikine birçok yetki vermiş ve sorumluluklar yüklemiştir. 6306 sayılı Kanun m. 3/1’e göre “*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.*” Yine Uygulama Yönetmeliği’ne göre, “*riskli yapıların tespiti; öncelikle yapı malikleri veya kanunî temsilcileri tarafından, masrafları kendilerine ait olmak üzere yaptırılır.*”

Kanun’un yetkili kıldığı bir diğer kişi yapı malikinin kanuni temsilcisidir. Kanuni temsilci ifadesi ile küçükler bakımından çocuğun velisi; kısıtlılar için de sulh hukuk mahkemesince atanan vasidir¹⁸¹.

Kanun’a göre kiracı ve hatta sınırlı aynî hak sahipleri riskli yapı tespitini talep etme hak ve yetkisine sahip değildir. Kanun koyucu tarafından bu yetki yalnızca yapı malikine verilmiştir. Kanun koyucunun bu takdiri sorgulanmalıdır. 6306 sayılı Kanun’un amacı ve işlevi dikkate alındığında “*yaşam sağlığı ve güvenliğinin tehdidi*” olarak kabul edilen riskli yapıda meskûn olmanın tehlikesi herkes için aynıdır. Eşya ile ilgili tasarrufta bulunma hakkı elbette yalnızca mülkiyet hakkı sahibinde olmalıdır. Fakat kanunun amacı değerlendirildiğinde, yapının riskli olup olmadığının tespitini talep hak ve yetkisi, tasarruf hakkı yetkisini elinde

¹⁸⁰ Aynı yönde bkz. Şimşek, s. 46.

¹⁸¹ Ergun Özsunay, **6306 sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2015, s. 39.

bulundurmaya gerektirmemelidir. Bu sebeple, kiracı veya sınırlı ayni hak¹⁸² sahibi olarak yapıyı kullanan kişilerin yapının riskli olup olmadığının tespitini talep hakkının olmayışının kanunun ruhu ve amacı ile uyuşmadığı kanaatindeyiz.

b. Yapı Malikinin Sayısı

1. Yapı Malikinin Bir Kişi Olması

Yapı malikinin bir kişi olması durumunda önemli bir sorun ortaya çıkmamaktadır¹⁸³. Yapının tek bir maliki varsa bu malik tek başına yapı riskli olup olmadığının tespitini talep edebilecektir. Buna karşın uygulamada birtakım sorunlarla karşılaşmak da mümkündür¹⁸⁴. Yargıtay 2. HD'nin 10.11.2014 tarihli 2014/14098 E. ve 2014/2221 sayılı kararı buna örnek gösterilebilir. Yargıtay 2. HD kararda¹⁸⁵; davacının, davalı eşi adına kayıtlı aile konutu olan taşınmazın kentsel dönüşüm uygulamalarına konu olduğunu ve davalı eşi ile aralarında boşanma davası devam etmesi nedeniyle, taşınmazla ilgili apartman toplantılarına katılıp yüklenici ile sözleşme yapabilme için ihtiyati tedbirle yetki isteğini reddetmiştir¹⁸⁶. Yapı malikinin birden fazla olması durumuyla kıyaslanacak kadar olmasa da yapı malikinin tek olduğu durumlarda yukarıda yer alan kararda olduğu gibi bir takım sorunlar gündeme gelebilmektedir.

2. Yapı Malikinin Birden Fazla Olması

Burada yapı malikinin birden fazla olması ihtimalinde TMK anlamında paylı mülkiyet veya elbirliği mülkiyeti söz konusu olabilir. Birden çok kişi bir mal üzerindeki mülkiyet hakkında pay sahibi bulunuyorsa TMK m. 688-700 arasında

¹⁸² Riskli yapı tespiti sürecinde, tamamen süreç dışında bırakılmaması gereken sınırlı ayni hak sahibi, yaşama hakkı kapsamında menfaati olan sınırlı ayni hak sahibidir. Her sınırlı ayni hak sahibinin riskli yapı tespiti sürecine dâhil olması bizzat de doğru olmayacaktır.

¹⁸³ Özsunay, s. 39.

¹⁸⁴ Beyazkılıç, s. 47.

¹⁸⁵ Yargıtay 2. HD'nin, E. 2014/14098 ve K. 2014/2221 sayılı karar özetle şu şekildedir: Davacı kadın, davalı eşi adına kayıtlı olup, aile konutu olan taşınmazın kentsel dönüşüm projesi kapsamında yıkıldığını, aralarında görülmekte olan boşanma davası nedeniyle; bu taşınmazla ilgili apartman toplantılarına katılma ve müteahhit ile sözleşme yapmak için ihtiyati tedbir yoluyla kendisine yetki verilmesini istemiş; mahkemece talep reddedilmiştir. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (Son Erişim Tarihi:21.03.2017).

¹⁸⁶ Beyazkılıç, s. 48-49.

düzenlenen paylı mülkiyet; birden çok kişi aralarında ortaklık ilişkisi sebebiyle mala ortaklaşa malik bulunuyorsa TMK m. 701-703 arasında düzenlenen elbirliği mülkiyeti söz konusu olmaktadır¹⁸⁷.

a. Paylı Mülkiyette Yapı Maliki

Paylı mülkiyet, birden çok kimsenin, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tümünde belirli paylarla malik olmasıdır¹⁸⁸.

Paylı mülkiyette paydaşlar, yönetim işlerinin niteliğine göre üç kategoride katılabilir. Buna göre yönetim anlaşması ile aksine bir karar alınmadıkça, olağan yönetim işlerini paydaşlardan her biri icra edebilirken, önemli yönetim işleri pay ve paydaş çoğunluğu ile, olağanüstü yönetim işleri ise oybirliği ile icra edilir. Küçük onarım ve tarımsal işler ile acele yerine getirilmesi gereken koruma önlemleri olağan yönetim işlerinden kabul edilmektedir¹⁸⁹. Örneğin birlikte oturdukları ve paylı malik oldukları dairede kırılan kapı kolunun değiştirilmesi acele yerine getirilmesi gereken koruma önlemlerinden olduğundan, paydaşlardan her biri bu yönetim işini kendi başına icra edebilecektir. Önemli yönetim işleri paylı malın değerinin artmasını, işletme biçiminin değiştirilmesini veya daha verimli olmasını kapsayan işlerdir¹⁹⁰. Paylı mülkiyete tabi taşınmazın kiraya verilmesi buna örnek verilebilir. Olağanüstü yönetim işleri ise paylı malın özgülendiği amacın değiştirilmesi, büyük yapı işlerine girilmesi ve paylı mülkün tamamı üzerinde tasarruf edilmesi gibi işler için gündeme gelebileceği¹⁹¹ gibi TMK m 692’de ifade edildiği gibi olağan şekilde kullanmanın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerine girilmesi durumunda da olağanüstü yönetim işi gündeme gelecektir. Paylı mülkiyete tabi taşınmazın satılması da buna örnektir.

Paylı mülkiyette riskli yapı tespitini talep etme yetkisi kime ait olacaktır? Bu sorunun cevabını verebilmek için öncelikle yapının riskli olup olmadığının

¹⁸⁷ Hasan Erman, **Eşya Hukuku Dersleri**, , 6. Bası, Der Yayınları, İstanbul, 2016, s.77-78.

¹⁸⁸ TMK m. 688.

¹⁸⁹ M. Kemal Oğuzman,/Özer Seliçi/Saibe Oktay Özdemir, **Eşya Hukuku**, 20. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2017, s. 315.

¹⁹⁰ Fikret Eren, **Mülkiyet Hukuku**, 4. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınları, 2016, s. 105.

¹⁹¹ Rona Serozan, **Eşya Hukuku 1**,Filiz Kitabevi, İstanbul, 2014. s. 239.

tespitini talep etmenin yukarıda sayılan yönetim işlerinden hangisine dahil olduğunun tespit edilmesi gerekmektedir. Öğretide bazı yazarlar yapının riskli olup olmadığının tespitini talep etmenin eşyanın tamamı üzerinde bir tasarrufta bulunmak olduğu kanaatiyle; bu talebi olağanüstü bir yönetim işi kabul etmekte ve paylı mülkiyete tabi yapılarda maliklerin tamamının oybirliği ile bu talepte bulunulabileceği savunmaktadırlar. Özsunay, riskli yapı tespiti ancak tüm paydaşların oybirliğiyle alacakları bir karar üzerine yaptırılabilceğini ileri sürmekte ve paylı maliklerden birinin istemiyle riskli yapı tespiti yapılması uygulamasını da hukuka uygun bulmamaktadır¹⁹². Beyazkılıç da tek bir paydaşın riskli yapı tespitini istemesi ile harekete geçilerek rapor düzenlenmesinin hukuka aykırı olduğunu ve bu durumun hukuk devleti ilkesi ile bağdaşmadığını¹⁹³ ifade etmektedir.

Yukarıda yer verilen görüşlere göre riskli yapı tespiti talebinde bulunmak olağanüstü yönetim işlerindedir. 6306 sayılı Kanun'un amacı ve gerekçesi incelendiğinde görülecektir ki bu yasanın temel amacı, olası bir afet tehlikesi karşısında yapının sahip olması gereken özelliklerin bulunmaması ve sağlamlık ölçütlerinin yoksunluğu nedenleriyle gerçekleşmesi muhtemel olan can ve mal kayıplarına karşı önlem almaktır. Bu sebep ve gerekçelere binaen çıkarılan 6306 sayılı Kanun ile ilgili müşahhas konular ele alınırken yapılması gereken, kanaatimizce Türk Medeni Kanunu'nda yer alan ilgili hükümleri ile 6306 sayılı Kanun'u birlikte düşünüp bu bağlamda bir sonuca varmaktır. Bu bakış açısı ile değerlendirildiğinde yapının riskli olup olmadığının tespiti talebi TMK 689/ f. 1-b. 2 uyarınca eşyayı bir zarar tehlikesinden veya zararın artmasından korumak için derhal alınması gereken bir önlemdir. Riskli yapı bakımından bu önlem, kişilerin hayatlarının tehlikeye girmesine mani olmaktır. Bu sebeple yapının riskli olup olmadığının tespiti talebini acil yönetim işi¹⁹⁴ olarak kabul ettiğimiz takdirde her bir paydaşın bu talepte bulunma hak ve yetkisinin bulunduğunu kabul etmek gerekir. Kanaatimizce bu sebeple her bir paylı malik yapının riskli olup olmadığının tespitini talep edebilmelidir.

¹⁹² Özsunay, s. 40.

¹⁹³ Beyazkılıç, s. 51.

¹⁹⁴ Acil yönetim işi için bkz. İlker Öztaş, **Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2011, s. 206 vd.

b. Elbirliği Halinde Mülkiyette Yapı Maliki

Türk Medeni Kanunu m. 701’de “*kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti, elbirliği mülkiyettir. Elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkı, ortaklığa giren malların tamamına yaygındır*” ifadelerine yer verilmiştir. Elbirliği mülkiyeti, tüzel kişiliği olmayan bir kişi topluluğu üyelerinin bir malvarlığı üzerinde haiz oldukları haklar bütünü¹⁹⁵ olarak tanımlamaktadır. Kanun metninden ve verilen tanımdan anlaşılacağı üzere elbirliği mülkiyeti için gerçekleşmesi gereken iki şart vardır: Birincisi ortaklar arasında bulunması gereken bir topluluk ilişkisi, ikincisi ise bu ilişkiden meydana gelen ve malın tamamını kapsayan paylara bölünmemiş bir hak ilişkisidir¹⁹⁶. Elbirliği mülkiyetini sağlayan ortaklık sadece kanunun kendisine bu vasfı tanıdığı bir ortaklık olabilir¹⁹⁷. Bunlar miras ortaklığı, adi ortaklık, eşler arasındaki mal ortaklığı ve aile mal ortaklığıdır¹⁹⁸. Elbirliği ile mülkiyette mal üzerinde tek bir mülkiyet söz konusudur¹⁹⁹.

Elbirliği mülkiyetini paylı mülkiyetten ayıran iki temel özellik mevcuttur: Elbirliği ile mülkiyet için kanunda düzenlenen ve sınırlı sayı ilkesine tabi bir temel kişisel ilişkinin varlığı aranır ve elbirliği ile mülkiyette paylı mülkiyetin aksine tasarrufa elverişli bir pay mevcut değildir²⁰⁰.

Elbirliği mülkiyetinde TMK m. 702 hükmü gereğince kanunda veya sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadıkça, gerek yönetim, gerek tasarruf işlemleri için ortakların oybirliğiyle karar vermeleri gerekir.

Bu ilke bağlamında taşınmaz üzerinde riskli yapı tespitinde bulunmak isteyen elbirliği maliklerinin kararlarını dürüstlük kuralı çerçevesinde²⁰¹ oy birliği ile

¹⁹⁵ Nuşin Ayiter, **Türk Medeni Kanunu ve Borçlar Kanununda Elbirliği Ortaklıkları**, AÜHFY, Ankara, 1961, s. 97.

¹⁹⁶ Eren, s. 128.

¹⁹⁷ Oğuzman,/Seliçi/Özdemir, s. 345.

¹⁹⁸ Eren, s. 128.

¹⁹⁹ Oğuzman/ Seliçi/Özdemir, s. 345.

²⁰⁰ Serozan, s. 247.

²⁰¹ Bkz. Özsunay, s. 41.

almaları gerekmektedir. Elbirliği ile mülkiyet hakkına sahip ortaklardan biri tüm malikler adına işlem yapıyorsa temsil yetkisinin bulunup bulunmadığına bakılır. Temsil yetkisi mevcut ise riskli yapı tespitini temsil yetkisini haiz ortak isteyebilecek ve bu istem tüm ortakları bağlayacaktır²⁰².

c. Kat Mülkiyeti Rejimine Tabi Yapılarda Yapı Maliki

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu m. 3'e göre, kat mülkiyeti "*arsa payı ve ana gayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyettir*". Bağımsız bölüme tek başına, ana gayrimenkul ve ortak yerlere ise paylı mülkiyet ile maliktirler ve yönetimi belirli kurallara tabiidir. 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre, kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe (ana gayrimenkul); yalnız esas yapı kısmına (ana yapı) ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine (bağımsız bölüm); bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere (eklenti); bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına (kat mülkiyeti) ve bu hakka sahip olanlara (kat maliki) denir.

Kat mülkiyetine tabi bir yapının²⁰³ riskli olup olmadığının tespitini talep etme hakkı için gerekli olan nisabın ne olduğu tartışmalıdır. Öğretide kat mülkiyetine tabi olan bir taşınmazda yapının riskli olup olmadığının tespitini talep etmek için kat malikleri kurulunun kararı gerektiğini savunan görüşler vardır²⁰⁴. Kanaatimize göre ise, 6306 sayılı Kanun'un amacı dikkate alındığında kat maliklerinden her birinin riskli yapı tespiti istemeye yetkisi vardır.

6306 sayılı Kanun her ne kadar, riskli yapıların tespit usulü hususunda gerekli düzenlemeyi yapmamış olsa da riskli yapı tespitinin yapılmasını kolay işlemlere tabi tutmaktadır. Çünkü kentsel dönüşümün gerçekleşmesinin ilk adımı,

²⁰² Beyazkılıç, s. 52.

²⁰³ Kat Mülkiyeti Kanunu m. 17/f. son: Kat irtifakı kurulmuş gayrimenkullerde yapı fiilen tamamlanmış ve bağımsız bölümlerin üçte ikisi fiilen kullanılmaya başlanmışsa, kat mülkiyetine geçilmemiş olsa dahi anagayrimenkulün yönetiminde kat mülkiyeti hükümleri uygulanır. Bu sebepten dolayı başlıkta kat mülkiyeti ve kat irtifakına tabi yapılar ifadesi yerine, kat mülkiyeti rejimine tabi yapılar ifadesine yer verdik.

²⁰⁴ Aynı yönde bkz. Beyazkılıç, s. 55; Özsunay, s. 42; Ahmet Karakocalı/Hakan Tokbaş/ Sıla Sencer/Ali Suphi Kurşun, **Sorularla Kentsel Dönüşüm Hukuku**, Aristo Yayınevi, İstanbul, 2017, s. 30.

yapının riskli olduğunun tespitidir. Uygulamada, tek bir kat maliki riskli yapı tespitini talep edebilmektedir. Bizce uygulamanın bu şekilde teşekkülü, mevcut düzenleme ve kanunun amacına uygundur

Diğer yandan riskli yapı tespitinin Bakanlık veya İdare tarafından da yapılabilmesi gerekir. Zira riskli yapı tespiti, bireylerin meskûn olduğu yapıların asgari sıhhat şartlarını sağlayıp sağlamadığına ilişkin bir ölçümdür. Bu sebeple bu ölçümün, yapının bulunduğu bölgedeki fay hattı ve yer kabuğunun özellikleri dikkate alınarak devlet tarafından da yapılabilmesi gerekir. 6306 sayılı Kanun m. 3/ f. 1’de ve Uygulama Yönetmeliği m. 7/f. 2’de düzenlendiği üzere bu sisteme yer verilmiştir. Ancak uygulamada, aynı özelliklere sahip iki komşu yapıdan birinin çok kısa bir süre içerisinde hak sahiplerinin tahliyesi sağlanarak yıkılmakta; diğerinin ise yıllarca ayakta kalmasına “rıza gösterilmektedir”. Hak sahiplerinden birinin riskli yapı tespiti talep ettiği yapı riskli bulunması sonucu yıkılıp yerine yenisi yapılacakken, olası bir afet karşısında daha büyük bir risk barındıran yapı hak sahiplerinden birinin riskli yapı tespit talebinde bulunmamasında dolayı mevcut riskiyle ayakta kalmaya devam etmektedir. Her ne kadar riskli yapı talebi Bakanlıkça da istenebilmesi mümkünse de bu kanun sistematigi açısından ikincil bir yol olarak öngörülmüştür. Kanaatimizce yapılması gereken riskli yapı tespit taleplerinin tamamen Bakanlıkça yapılmasıdır. Zeminin yapısı, alanın bulunduğu fay hattı, bölgede bulunan yapıların yaşı gibi kriterlere göre bölgeler belirlenip, bölge bölge riskli yapı tespiti talep edilmesi daha yerinde olacaktır.

2. Riskli Yapı Tespiti

Riskli yapı tespiti yapmaya yetkili kurum, kuruluş ve şirketleri Uygulama Yönetmeliği m. 6/ f. 1 de belirtilmiştir. Kanun gereği riskli yapı tespitini yapı maliki veya kanuni temsilcisi, lisanslı kurum ve kuruluşlara yaptıracaktır.

Ayrıca bakanlık, riskli yapıların tespitini süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir. Verilen süre içinde risk tespiti yaptırılmazsa,

tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır²⁰⁵. Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek idareden de isteyebilir.

a. Riskli Yapı Tespit Sözleşmesi

6306 sayılı Kanun'un amacının gerçekleşmesi için gerekli olan ilk aşama yapının riskli olup olmadığının tespitidir²⁰⁶. Dolayısıyla riskli yapı tespitine ilişkin raporun hazırlanması, sürecin olmazsa olmaz bir aşamasıdır.

Yapının riskli olup olmadığının tespitini talep eden yapı maliki ile lisanslı kuruluş arasında öncelikle "riskli yapı tespit sözleşmesi" düzenlenecektir. Riskli yapı maliki bir kişi ise malik ile lisanslı kuruluş arasında akdedilen sözleşmenin masraflarına katlanacak olan maliktir²⁰⁷. Bu başlık altında daha çok tartışılması gereken husus, yapı malikinin birden çok olduğu durumlardır.

Paylı mülkiyette paydaşlardan birinin lisanslı kurum ve kuruluş ile riskli yapı tespit sözleşmesi yapıp yapamayacağı tartışmalı bir konudur. Bize göre riskli yapı tespiti sözleşmesi yapılması TMK m. 689/f. 1-b. 2 gereğince "derhal" alınması gereken acil bir yönetim işidir. Dolayısıyla lisanslı kurum ve kuruluşlarla yapılacak sözleşme her bir paydaş tarafından yapılabilmelidir²⁰⁸. Yapılan bu sözleşmenin giderleri, tüm paydaşları TMK m. 694/f.1 hükmü gereği payları oranında bağlayacaktır.

Elbirliği mülkiyetinde ise yapının riskli olup olmadığının tespitini talep edebilmek için oybirliği gerekir. Bu sebeple riskli yapı tespit sözleşmesi maliklerin tamamı ile lisanslı kuruluş arasında yapılacak ve masraflardan elbirliği malikler birlikte sorumlu olacaktır.

²⁰⁵ Yapı maliki veya kanuni temsilcisinin risk tespit sözleşmesini düzenlememesi durumunda bakanlık harekete geçecek ve yapı maliki adına risk tespit sözleşmesi idare ve lisanlı kurum veya kuruluşla kurulacaktır. Söz konusu sözleşmenin hukuki mahiyeti bir sonraki başlık altında ele alınacaktır.

²⁰⁶ Kürşat, s. 22.

²⁰⁷ Uygulama Yönetmeliği m. 7/f. 2-a.

²⁰⁸ Karşı görüş için bkz. Bilgehan, Çetiner, 'Kentsel Dönüşüm Kapsamında Akdedilen Sözleşmelerin Kuruluşunun Tabi Olduğu Hukuki Rejim' Emrehan İnal ve Başak Baysal (Ed.), **İnşaat Hukuku ve Uygulaması** içinde (161-181), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017, s. 162.

Diğer yandan her bir kat maliki de yapının riskli olup olmadığının tespitini talep edebileceklerdir. Buna ilişkin sözleşme, tespiti talep eden kat malik(ler)i ile lisanslı kurum veya kuruluş arasında akdedilecektir. Sözleşmeye taraf olan kat maliki, bu sözleşmeden doğan giderleri diğer kat maliklerinden talep edebilir.

Yapının riskli olup olmadığının tespitini malikin yaptırmaması halinde 6306 sayılı Kanun m. 3'e göre "*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.*" Bu hususun ayrıca ele alınması gerekmektedir. Çünkü kanun, yapı malikinin bizzat kendisinin veya temsilcisinin talebiyle yapılacak risk tespiti sözleşmesinin borçlusunun malik olacağını "... *masrafları kendilerine ait olmak üzere*" ifadesiyle açıkça belirtmiştir. Ancak verilen süre içinde malik risk tespiti raporunu talep etmediği takdirde harekete geçecek olan İdare veya Bakanlık olacaktır. Lisanslandırılmış kurum veya kuruluşla risk tespit sözleşmesini Bakanlık veya İdare akdedecektir. Bu sözleşmenin hukuki niteliği üzerinde durmak gerekir.

Gerçekten de İdare veya bakanlık ile lisanslandırılmış kurum veya kuruluş arasında yapılan risk tespiti sözleşmesinin üçüncü kişi yararına sözleşme mi olduğu yoksa İdare veya Bakanlığın lisanslı kurum veya kuruluşla malik(ler) adına sözleşme yapma hususunda kanundan doğan bir yetki ile mi akdedildiği tartışmaya açıktır²⁰⁹. Bu sözleşmenin üçüncü kişi yararına sözleşme olduğu kabul edildiği takdirde sözleşmeyi imzalayan Bakanlık veya İdarenin önce masrafları bizzat ödemesi ve daha sonra bu masrafları yapı malik(leri)nden dayanağını TBK. m. 129'da bulan alacak hakkı sayesinde talep etmeleri mümkün olabilecektir.²¹⁰ Bakanlık veya idarenin bu sözleşmeyi akdetmede kanundan doğan bir temsil yetkisine sahip olduğu kabul edildiği takdirde ise Bakanlık veya İdare risk tespiti sözleşmesinin tarafı değildir; bu hukuki işlemi malik adına yapmaktadır. Bu durumda sözleşmeden kaynaklanan masraflar doğrudan malik üzerinde doğacak, tespiti yapan lisanslı

²⁰⁹ Kürşat, s. 23-24.

²¹⁰ Kürşat, s. 23.

kurum veya kuruluşlar, alacak haklarını doğrudan malike karşı ileri sürebileceklerdir²¹¹.

Yukarıdaki tartışmaya ilişkin olarak; 6306 sayılı Kanun'da malikin kendisine verilen süre içinde riskli yapı tespiti yaptırmaması üzerine Bakanlık yahut İdare tarafından tespitin yaptırılmasına yer verilmiş olması²¹², malikin ikinci ihtimalde Bakanlık yahut İdarenin bu tespit talebine icazet vermeme olanağının bulunmaması; yalnızca rapora karşı itiraz edebilecek olması sebebiyle burada üçüncü kişi yararına bir sözleşmenin mevcut olduğu kanaatine varılabilir²¹³. Buna göre risk tespiti sözleşmesinin masrafını Bakanlık veya İdare ödeyecek ve daha sonra kanundan doğan alacak hakkı sahibi olarak yapı malikine başvurabilecektir²¹⁴. Nitekim 6306 sayılı Kanun m. 3/1'de "*riskli yapıların tespiti, Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde masrafları kendilerine ait olmak üzere...*", ifadesi de bunu ortaya koyar mahiyettedir. Bu itibarla, Bakanlık yahut İdare tarafından yapılacak risk tespiti sözleşmesinin üçüncü kişi yararına sözleşme niteliğinde olduğu görüşü bizce de isabetlidir.

b. Riskli Yapı Tespit Raporu

Riskli yapı tespitini yapan idare yahut lisanslandırılmış kurum veya kuruluş, risk tespiti raporunun bir örneğini Uygulama Yönetmeliği m. 7/f. 4 hükmü gereği tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde tespit yapıldığı ildeki Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'ne veya Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na gönderir. Risk tespiti raporları 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 itiraza karşı teknik heyetin otuz gün içinde eksiklikleri düzelterek raporu müdürlüğe sunması gerekir. Gerekçeli talep üzerine bu sürenin uzatılması mümkündür²¹⁵.

²¹¹ Kürşat, s. 24.

²¹² 6306 sayılı Kanun m. 6/1.

²¹³ Kürşat s. 24.

²¹⁴ Kürşat, s. 24.

²¹⁵ Uygulama Yönetmeliği m. 7/4.

Risk tespiti raporunda herhangi bir eksikliğin bulunmaması halinde ise yapının riskli olduğu ilgili müdürlükçe en geç on iş günü içinde, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere, ilgili tapu müdürlüğüne bildirir. Tapu Sicil Müdürlüğü de taşınmazın beyanlar hanesine riskli yapı beyanını işler. 6306 sayılı Kanun m. 3 gereği tapu kütüğüne tapu müdürlüğü tarafından işlenen bu belirtme²¹⁶ maliklere bildirilecektir. Riskli yapı tespiti bildirimini yapan Tapu Sicil Müdürlüğü yapının riskli olduğunu, altmış günlük süre içerisinde yıkılabileceğini, on beş gün içerisinde bu tespite itirazda bulunabileceğini içeren bir tebligat ile durumu malik ve hak sahiplerine bildirir^{217, 218}. Bu bildirim amacı yapının riskli olduğunun; yıkımının gerektiğinin ve bu amaçla da tapu kütüğünün beyanlar hanesinde durumun belirtildiğinin yapı maliki veya maliklerine tebliğ edilmesidir²¹⁹.

²¹⁶ Kanunda geçen belirtme ifadesi yerine beyan ifadesinin kullanılması gerektiği öğretide savunulmuş ve belirtme ifadesi kanunun özensizliğinin bir örneği olarak ifade edilmiştir. Bkz. Özsunay, s. 18.

²¹⁷ Kiraz s. 10; Oy/Nazik, s. 98-99.

²¹⁸

T.C.

... KAYMAKAMLIĞI

Tapu Müdürlüğü

YEVMIYE NO :...

.../.../...

KONU : 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Belirtmesi tesisi

17- Sayın:

İLGİ : ... BELEDİYE BAŞKANLIĞI YAPI KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ'nün .../.../... tarih ve ... sayılı yazısı.

... Mahallesi ... ada ... parselde kayıtlı taşınmazın tüm bağımsız bölüm numaralı taşınma üzerine ... BELEDİYE BAŞKANLIĞI YAPI KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ'nün .../.../... tarih ... sayılı talebi üzerine "6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Belirtilmesi Tesisi" belirtmesi konulmuştur. Riskli yapı tesisine karşı, tarafınıza yapılan bu tebligat tarihinden bizzat veya kanuni temsilcinizce 15 gün içinde, riskli yapı tesisine karar veren ... BELEDİYE BAŞKANLIĞI YAPI KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ'ne bir dilekçe ile itiraz etme hakkınız bulunmaktadır. İtiraz edilmediği takdirde elinize geçen bu tebligat tarihinden itibaren idare (Belediye, il özel idaresi, büyükşehir belediyesi, büyükşehir belediyesi sınırlarındaki ilçe belediyesi) tarafından 60 günden az olmamak üzere belirlenecek olan süre içinde yapınızın yıktırılması gerekmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

²¹⁹ Özsunay, s. 18.

6306 sayılı Kanun kapsamında malik, tebliğden itibaren 15 gün içinde risk tespitine raporuna itiraz edebilir²²⁰. Fakat Tapu Sicil Müdürlüğünce gönderilen tebligat ekinde lisanslı kuruluşların hazırladığı rapor örneği eklenmemekte ve raporla ilgili herhangi bir ayrıntıya da yer verilmemektedir. Malik, binasının riskli olduğu ile ilgili olarak düzenlenen raporun içeriğini göremediği için neye itiraz edecektir? Söz konusu durum hukuka aykırı bir sürecin meydana gelmesine sebebiyet verecektir²²¹. 6306 sayılı Kanun'un amacı elbette risk barındıran yapıları bir an evvel yıkıp yenilerini inşa etmektir. Ancak bu amaç çerçevesinde malikin yapısı ile ilgili düzenlenen raporu malike ulaştırmamak doğru değildir. Mevcut uygulama düzeltilmeye muhtaçtır.

Risk tespiti raporunda ana hatlarıyla yapının sınıfı²²², bulunduğu bölgenin deprem riski²²³, binanın inşaat mühendisliği açısından herhangi bir kusurunun²²⁴ olup olmadığına ilişkin açıklamalar da yer alır²²⁵.

Riskli yapı tespitini yapan lisanslandırılmış kuruluşların raporlarını hazırladığı yapı malikinin ölmüş olması durumunda Bakanlık ve Müdürlük, Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre mirasçılık belgesi çıkarmaya yetkili olup²²⁶, ²²⁷

²²⁰ Uygulama Yönetmeliği m. 7/f. 6.

²²¹ Kiraz, s. 10.

²²² Bu konuda binalar dört sınıfa ayrılır. A, B,C ve D sınıfı olan binaların deprem riski açısından şu şekilde ifade edilir. A sınıfı: Deprem riski düşük olan binalar; B sınıfı, Deprem riski kabul edilebilir düzeyde olan binalar; C sınıfı, yüksek riskli olan binalar; D sınıfı, çok yüksek deprem riski olan binalardır.

²²³ Gerçekleşebilecek bir deprem durumunda binanın hangi şiddette ne oranda hasar kaybına uğrayacağı belirtilir.

²²⁴ Donatı Bindirme Boyları, Kayma Gerilme Kontrolü, Görelî Ötelenme Kontrolü, Kolon Enine Donatı Aralığı başlıkları altında bina yeterli ölçüleri verip vermediği incelenir.

²²⁵ Oy, s. 95.

²²⁶ Kiraz, s. 10.

²²⁷ Bu konuda Yargıtay 14. HD'nin vermiş olduğu bir karar mevcuttur. Yargıtay 14. HD E. 2016/3890 ve K. 2017/281 . T. 16.01.2017 Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (09.04.2017). Karar özetle şöyledir: Miras bırakanın mirasçılık belgesi istemine ilişkin olan davada birinci derece mahkemesince mirasçılık hakkının şahsa sıkı sıkıya bağlı bir hak olduğu, davacının kendisi tarafından çıkarılan Yönetmelik hükümlerine dayanarak yetkili olduğu iddiası ile dava açamayacağı ve hukuki yarar yokluğu nedenleri ile dava reddedilmiştir. Yargıtay 14. HD ise 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un Uygulama Yönetmeliği madde 7/5 son hükmünde "tapuda kayıtlı malikin ölmüş olması halinde, Bakanlık veya Müdürlük tebligat işlemleri için Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre mirasçılık belgesi çıkartmaya yetkilidir" şeklinde düzenlemeyi dayanak göstermiştir. Yargıtay davacı yanın

Bakanlık ayrıca kayyum atamaya ve yine tapuda son görünen malik adına işlem yapmaya yetkilidir²²⁸.

Riskli yapı tespiti raporu her yapı için sadece bir defa düzenlenebilir. Uygulama Yönetmeliği m.7/f. 3'e göre birden fazla risk incelemesi yaptırılmasını önlemek amacıyla, lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlara, riskli yapı tespiti talebi üzerine, ilgili yapı hakkında daha evvel riskli yapı tespit raporunun düzenlenmediğini elektronik yazılı sistemden kontrol etme sorumluluğunu yüklemiştir. Elektronik yazılım sistemi üzerine yapı kaydı oluşturulmasına rağmen iki ay içerisinde riskli yapı tespitinin yapılmaması halinde oluşturulan yapı kaydı sistemden silinir. Sadece aşağıda sayılan hallerde riskli yapı tespit raporu tekrardan düzenlenebilir:

- a- İtiraz veya mahkeme kararı üzerine raporun yeniden düzenlenmesinin gerekli olması
- b- Raporun gerçeğe aykırı olarak düzenlendiğinin tespiti
- c- Yapının risk durumunun değişmesini sağlayacak bir olayın gerçekleşmesi²²⁹.

Uygulama Yönetmeliği'ne göre gerçeğe aykırı rapor düzenleyen kurum ve kuruluşun lisansı iptal edilecektir²³⁰. Riskli yapı tespitinin gerçeğe aykırı düzenlenmesi durumunda tespit raporu herhangi bir hukuki sonuç doğurmayacaktır. Tespit raporunu gerçeğe aykırı düzenleyenlerin Türk Ceza Kanunu hükümleri uyarınca cezai sorumluluğu ile kurum veya kuruluş ile raporu düzenleyenlerin Türk Borçlar Kanunu hükümlerine göre sorumluluğu gündeme gelebilir²³¹.

Riskli yapı tespiti talep edilen yapının 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında olması halinde, bu süreç kesinleşinceye kadar bu yapılar için de diğer yapılardan farklı değildir. Riskli yapı tespiti raporu

dayandığı Yönetmelik hükümlerine göre şahsın mirasçılık belgesi almaya yetkili olduğunu ve ilgili Yönetmelik maddesinin yasa aykırılığını denetleme makamı, idari yargı olduğunu ifade etmiştir. Bu sebeple işin esasına girip inceleme yapılması gerekirken Yönetmelik hükümlerinin bağlayıcı olmadığından bahisle davanın reddi doğru görülmüştür.

²²⁸ Uygulama Yönetmeliği m. 7/f. 5.

²²⁹ Uygulama Yönetmeliği m. 7/f. 3.

²³⁰ Uygulama Yönetmeliği m. 6/f. 8-c-3.

²³¹ Karakocalı, s. 35.

kesinleştikten sonra ise durum, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'ne bildirilir ve bu kurulun alacağı kararlara göre sürece devam edilir²³².

c. Riskli Yapı Raporuna İtiraz

6306 sayılı Kanun'a göre "*Bakanlıkça veya İdarece yaptırılan riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince on beş gün içinde itiraz edilebilir*. Bu on beş günlük süre riskli yapı maliki veya kanuni temsilcilerine tapu idaresi tarafından yapılan tebligat tarihinden itibaren başlar. Tapu idaresi riskli yapı raporunu taşınmaz üzerindeki aynı ve şahsi hak sahiplerinin tamamına yapsa²³³ da riskli yapı tespitine itiraz sadece mülkiyet hakkı sahiplerince yapılabilir²³⁴ "*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*"²³⁵. Söz konusu itiraz zaten Bakanlık tarafından oluşturulan rapora yöneliktir. Bu sebeple Bakanlık tarafından hazırlanan rapora itirazı değerlendirecek heyette bakanlık tarafından görevlendirilen üç kişinin bulunması isabetsiz olmuştur²³⁶.

Teknik heyet kararlarını oy çokluğu ile alır²³⁷. Oyların eşit dağılımı halinde ise başkanın taraf olduğu görüş, çoğunluğun görüşü olarak kabul edilir²³⁸.

Riskli yapı raporuna karşı itirazı değerlendirecek olan yedi kişilik heyet içerisinde hukukçuya yer verilmemesi bir eksikliklerdir. Gerçekten de riskli yapının kat mülkiyetine, paylı mülkiyete veya elbirliği mülkiyetine tabi olması hallerinde ortaya çıkabilecek çeşitli hukukî sorunların varlığına karşın heyette hiçbir hukukçunun yer almaması yerinde değildir²³⁹.

232 Karakocalı, s. 38.

233 Uygulama Yönetmeliği m. 7/f. 5.

234 Uygulama Yönetmeliği m. 7/f. 6.

235 6306 sayılı Kanun m. 3/f. 1.

236 Çaptuğ, s. 137.

237 Uygulama Yönetmeliği m. 10/f. 4.

238 Uygulama Yönetmeliği m. 10/f. 4.

239 Özsunay, s. 20.

Uygulama Yönetmeliği m. 7 uyarınca riskli yapı tespitine karşı yapılacak itiraz, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü olan illerde bu Müdürlüğe, diğer illerde ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne yapılır²⁴⁰. Müdürlük itirazın süresi içerisinde ve yapı maliki tarafından yapıp yapılmadığı kontrol eder. Süresi içinde yapılmayan itirazlar ile yapı malikince veya malikin vefat etmiş olması halinde mirasçılarınca yapılmayan itirazlar işleme alınmaz²⁴¹.

Bazı illerde itirazı değerlendirecek bir teknik heyet teşkil edilmemiş olabilir. Bu durumda itiraz dilekçeleri ile itiraz edilen tespite ilişkin raporlar, o il için yetkilendirilmiş teknik heyetin bulunduğu ildeki Müdürlüğe gönderilir.

Usulüne uygun yapılan itiraz, teknik heyet tarafından incelenir. Bu incelemenin ne kadar bir zaman dilimi içinde karara bağlanması gerektiğine Uygulama Yönetmeliği'nde yer verilmemiş²⁴² olması uygulamada bazı sorunlara sebebiyet verebilecektir. Uygulama Yönetmeliği m. 10'da ise heyetin ayda en az bir kez toplanması gerektiği düzenlenmiştir.

6306 sayılı Kanun m.3/f. 1'de yer alan “*Bakanlıkça veya İdarece yaptırılan riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince on beş gün içinde itiraz edilebilir*” lafzından maliklerce talepte bulunulması üzerine hazırlanan rapora itiraz edilip edilmeyeceği açık değildir. Mevcut durumda kanundaki düzenlemeye bakıldığında kanun koyucunun yalnızca İdare ve Bakanlık tarafından yapılan veya yaptırılan tespitler için itiraz yolunu öngördüğü anlaşılmaktadır²⁴³. Ancak Kanun ve Uygulama Yönetmeliği birlikte ele alındığında riskli yapı tespiti raporuna itirazın her iki durumda da yapılabileceği anlaşılmaktadır²⁴⁴. Nitekim uygulamada da böyle bir ayırım yapılmamakta; tüm maliklerin itirazları kabul edilmektedir.

²⁴⁰ Uygulama Yönetmeliği m. 3/d.

²⁴¹ Uygulama Yönetmeliği m. 7/f. 6.

²⁴² Çaptuğ, s. 138.

²⁴³ Üstün, s. 135.

²⁴⁴ Üstün, s. 134-135.

Riskli yapı tespitini inceleyecek olan heyet riskli yapı raporunu inceleyecektir. Heyetin gerek görmesi halinde yapı da incelenebilir²⁴⁵. Heyetin birtakım eksiklikler tespit etmesi halinde rapor, bu eksikliklerin giderilmesi için raporu düzenleyen lisanslı kurum veya kuruluşa geri gönderilir²⁴⁶. Tespiti yapan kurum veya kuruluş otuz gün içinde gerekli eksiklikleri tamamlayarak, raporun son halini Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne sunacaktır²⁴⁷. Heyet, yapının itiraz incelemesi sırasındaki durumuna göre değil; riskli yapı tespitinin yapıldığı andaki durumuna göre karar verecektir. Riskli olmayan bir yapı ile ilgili olarak düzenlenen risk tespiti raporuna itiraz edildikten sonra yapının riskli hale gelmiş olması halinde dahi itiraz reddedilmemeli ve yeniden yapının riskli olup olmadığının yeniden tespiti yapılmalıdır²⁴⁸.

Heyet riskli yapı tespitine yapılan itirazı inceledikten sonra itirazı kabul edebilir yahut reddedip raporu onaylayabilir. Teknik heyetin kararları, başkan ve üyeler tarafından imzalanır, daha sonra karar, tespiti yapan veya yaptıran İdareye, Bakanlığa ve itiraz edene bildirilir. Riskli yapı tespitine itirazın heyet tarafından kabul edilmesi halinde ise riskli yapı raporu geçerliliğini yitirir ve yapının risk durumunda yeni bir durum meydana gelmedikçe yeniden riskli yapı tespiti yapılmaz. Ayrıca bu durum tapu idaresine bildirilir²⁴⁹ ve bunun üzerine tapu idaresince riskli yapı beyanı kaldırılır²⁵⁰.

d. İptal Davası ve Yürütmenin Durdurulması

Teknik heyetin itiraza ilişkin değerlendirmesi sonucunda yapının riskli olduğuna ilişkin raporu onaylaması, bir başka ifadeyle itirazı reddetmesi söz konusu olabilir. İtirazı reddedilen yapı maliki 6306 sayılı Kanun m. 6/f. 9'a göre itirazın reddedildiğinin tebliğinden itibaren otuz gün içerisinde 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'na göre dava açabilir. Hâlbuki İdari Yargılama Usulü Kanunu m. 7'de

²⁴⁵ Beyazkılıç, s. 64.

²⁴⁶ Uygulama Yönetmeliği m. 7/f. 4.

²⁴⁷ Uygulama Yönetmeliği m. 7/f. 4.

²⁴⁸ Karakocalı, s. 42.

²⁴⁹ Uygulama Yönetmeliği m. 7/f. 8.

²⁵⁰ Karakocalı, s. 43.

“dava açma süresi, özel kanunlarında ayrı süre gösterilmeyen hallerde Danıştay’da ve idare mahkemelerinde altmış ve vergi mahkemelerinde otuz gündür” ifadesine yer verilmiş, bu itibarla İdare Mahkemeleri için öngörülen genel sürenin altmış gün olduğunu, ancak özel kanunlarla bu sürenin değiştirilebileceği ifade edilmiştir. Nitekim 6306 sayılı Kanun riskli yapı tespitine itiraza ilişkin kararlara karşı açılacak davalarda bu süreyi otuz güne indirmiştir. Bu durum birtakım eleştirileri beraberinde getirmiştir. Şöyle ki; 6306 sayılı Kanun m. 6/f. 9’un gerekçesinde²⁵¹, 60 günlük sürenin 30 güne indirilmesinin yaşama hakkına öncelik tanınmasından kaynaklandığı anlaşılmaktadır²⁵². Özsunay’a göre, binanın yıktırılması sonucunu doğuran bir işlemle ilgili olarak mülkiyet hakkını etkileyen bir konuda dava süresinin yarıya indirilmesi kanunun amacına uygun değildir²⁵³. Hatta Akgüner’e göre mülkiyet hakkını ilgilendiren, insanların barınmasını sağlayan bir yapının durumunu belirleyen bir kanun dava açma süresini kısıtlamak yerine uzatmalıdır²⁵⁴. Buna karşın AYM ise 2014 yılındaki kararında, 6306 sayılı Kanun’un birçok düzenlemesini iptal etmesine rağmen bu konuya ilişkin olarak 30 günlük sürenin kısa ve ölçsüz olmadığını

251

“...Dokuzuncu fıkrada, bu kanun kapsamındaki iş ve işlemlere karşı açılacak davalarla ilgili düzenleme yapılmaktadır. Kanunun temel amacı,afet riski altındaki alanlarda bulunan,bu sebeple her an yıkılması ihtimal dahilinde olup can ve mal kaybına yol açabilecek olan yapıların ve buldukları alanların iyileştirme, yenileme ve dönüştürme suretiyle can ve mal emniyeti için uygun ve yaşanabilir kılınması temin etmektedir.Bu yönüyle Kanun, yaşama hakkı ile doğrudan alakalıdır. Diğer tarafta, mülkiyet hakkı ve hak arama hürriyeti, Anayasa ile teminat altına alınmış olan hak ve hürriyetlerdendir. Ancak, Kanunun temel amacının ‘can ve mal emniyetini temin’ olduğu ve bu arada yaşama hakkı ile sıkı bir münasebetin bulunduğu çok açıktır. Yaşama hakkı ise,diğer temel hak ve hürriyetlerin kullanılmasının olmazsa olmaz şartıdır. Kanunun ön gördüğü iş ve işlemlerin planlanan şekilde ve zamanında gerçekleştirilmesi zaruridir. Bunlarda herhangi bir sebepten dolayı aksaklık meydana geldiğinde,Kanunun öngördüğü amacın gerçekleşmesi engellenmiş, can ve mal emniyetini temin ile yaşama hakkına matuf olan hizmetler aksamış olacak ve insanların yaşama hakkının afet riski nedeniyle tehlike altında olması hali devam edecektir. Bu yüzden,Kanunun temel amacı gözetilerek, uygulamada ve hizmette aksaklıklara mahal vermemek üzerine, bu Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemler üzerine idari yargı yoluna müracaat edilip dava açılabilceği, fakat bu davalarda yürütmenin durdurulmasına karar verilemeyeceği hükme bağlanmıştır. Anayasa m. 125/VI, ‘Kanun, olağanüstü hallerde, sıkıyönetim, seferberlik ve savaş halinde ayrıca milli güvenlik, kamu düzeni, genel sağlık nedenleri ile yürütmenin durdurulması kararı verilmesini sınırlayabilir.’ hükmü yer almaktadır. Can ve mal emniyetini korumayı temel amaç edinen bu Kanuna göre tesis edilen idari işlemlere karşı açılan davalarda yürütmenin durdurulması kararı verilmesini sınırlayan hüküm, Anayasanın söz konusu maddesiyle çizilen çerçeveye uygun düşmektedir...”
<https://www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem24/yil01/ss180.pdf> (Son Erişim Tarihi: 11.04.2017)

252

Beyazkılıç, s. 64.

253

Özsunay, s. 21-22.

254

Tayfun Akgüner, “Kentsel Dönüşüm ve Hukuk”, **Güncel Hukuk Dergisi**, S. 8,-104, Ağustos, , 2012, s. 21.

belirtip, iptal talebini reddetmiştir²⁵⁵. AYM, sürenin 30 güne düşürülmesini Anayasa'nın 2. 36.²⁵⁶ ve 125. maddesine aykırılığı sebebiyle iptal talebiyle yapılan reddetmiştir. Anayasa Mahkemesi'nin bu kararıyla birlikte, Malbeği'nin kanunun amacı ve eleştirileri dikkate alarak söz konusu süreler için riskli yapı ve riskli alanlar ile risksiz yapı ve risksiz alanlar arasında bir ayırım yapılması gerektiği²⁵⁷ görüşü Anayasa Mahkemesi tarafından da belirtilmiştir. Nitekim bu doğrultuda Anayasa Mahkemesi, yukarıda ifade ettiğimiz içtihadında 6306 sayılı Kanun'la düzenlenen 30 günlük dava açma süresi ile ilgili iptal talebini reddetmiş, ancak dava açma süresi bakımından risksiz yapı ve risksiz alanlarla ilgili m. 3/f. 7'yi iptal etmiştir. Mahkeme gerekçesinde²⁵⁸ risksiz yapılar için ayrı bir düzenleme yapılmamasını doğru

²⁵⁵ Anayasa'nın 142. maddesinde, mahkemelerin kuruluşu, görev ve yetkileri, işleyişi ile "yargılama usullerinin" kanunla düzenleneceği kurala bağlanmış, yargılama usullerini belirleme konusunda kanun koyucuya takdir yetkisi tanınmıştır. Dava açma süresini belirleyen kurallar da yargılama usulüne ilişkindir. Bununla birlikte kanun koyucunun takdir yetkisini kullanırken Anayasa'da belirtilen ilkelere uygun davranması gerekir. Bunlardan biri de adil yargılanma hakkı kapsamında korunan "mahkemeye erişim" hakkıdır. Dava açma sürelerine ilişkin kurallar, mahkemeye erişim hakkını sınırlandıran kurallardır. Dolayısıyla, Anayasa Mahkemesinin önceki kimi kararlarında da belirtildiği üzere, kanun koyucu, dava açma süresine ilişkin düzenleme yaparken Anayasa'nın 13. maddesinde yer alan ölçülülük ilkesiyle bağlıdır. Dava konusu kuralın birinci cümlesinde, otuz güne düşürülen dava açma süresinin "tebliğ tarihinden itibaren" işlemeye başlayacağı belirtilmiştir. 2577 sayılı Kanun'un 3. maddesi uyarınca Danıştay ve idare mahkemelerine dava açılabilmesi için; dava dilekçesinin verilmesi, dava konusu kararın ve belgelerin asılları veya örneklerinin dava dilekçesine eklenmesi gerekir. Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı açılacak davalarda, tebliğden itibaren başlayacak otuz günlük süre, Kanun kapsamında yapılacak uygulamaların hızlı bir süreç içinde gerçekleştirilmesi amacı da dikkate alındığında, dava dilekçesinin hazırlanması ve eklerinin temin edilmesini imkânsız kılacak veya büyük ölçüde güçleştirecek kadar kısa olmayıp mahkemeye erişim hakkına ölçsüz bir sınırlama getirmemektedir. Anayasa Mahkemesi, 27.02.2014 T, 2012/87 E. ve 2014/41K. (26.07.2014 Tarihli ve 29072 sayılı RG)

²⁵⁶ Anayasanın 36. Maddesi hak arama hürriyetini düzenlemektedir. Anayasa mahkemesi böylece sürenin kısıtlanabilmesini hak arama hürriyetine engel görmemiştir.

²⁵⁷ Nida Malbeği, "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin İdari Uyuşmazlıkların Yargısal Denetimi", Melikşah Yasin ve Cenk Şahin (Ed.), **Kentsel Dönüşüm Hukuku** içinde (341-385), İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2015, s. 364.

²⁵⁸ "...Kuralda, anılan nitelikteki yapıların da "bu (6306 sayılı) Kanun hükümlerine tabi" 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 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 sınırladığı 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 bütünlüğüm sağlamak için getirilmiştir. Bunda meşru bir kamu yararı olduğu konusunda tereddüt bulunmamaktadır.

bulmamış ve Anayasa m. 13’de temel hakların sınırlandırılmasının şartları arasındaki ölçülülük ilkesine aykırı olduğu ve kamu yararı ile bireylerin hakları arasındaki dengenin bozulduğu gerekçeleriyle iptal kararı vermiştir. Geçekten de Anayasa Mahkemesi’nin riskli yapılar için getirilen hükmün risksiz yapılar için uygulanamayacağı yönündeki kararı bizce de yerinde olmuştur.

6306 sayılı Kanun’un getirdiği otuz günlük süre İYUK m. 8 gereğince raporun tebliğ, yayın veya ilan tarihini izleyen günden itibaren başlar. Ancak kanunun ilk hali²⁵⁹ “*Bu Kanun uyarınca yapılan iş ve işlemlere ilişkin olarak adrese dayalı nüfus kayıt sisteminde belirtilen adreslere yapılan tebligat, muhataplarına yapılmış sayılır*”²⁶⁰ ifadesine yer vermektedir. Zira Nüfus Hizmetleri Kanunu m. 50²⁶¹ gereği yerleşim yeri adresi olarak yükümlü kişinin yazılı beyanı dikkate alınır. Ayrıca yine madde hükmünce yerleşim yeri adres değişimlerini, adres beyanı ile yükümlü kişi veya kurumlar yirmi gün içinde Nüfus Müdürlüğü’ne bildirmekle yükümlüdür. İşte kanun koyucu 6306 sayılı Kanun’u m. 6/f. 10’da Nüfus

Bununla birlikte kanunla getirilen bu sınırlamanın, kamu yararı amacı taşımaması 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..." Anayasa Mahkemesi, 27.02.2014, 2012/87 E. 2014/41K. sayılı kararı. (26.07.2014 Tarihli ve 29072 sayılı RG).

259 16/5/2012 kabul tarihli ve Yayınlandığı RG T. 31/5/2012 S. 28309.

260 6306 sayılı kanun m. 6/10.

261 Bildirim yükümlülüğü.

MADDE 50- (1) İl özel idareleri ve belediyeler bu Kanun uyarınca belirlenen standartlardaki adres bilgileri ile adres oluşumuna altyapı oluşturan yapı belgelerini, belgelerin oluşturulması ile eş zamanlı olarak ulusal adres veri tabanına işlemekle yükümlüdür. (2) Yerleşim yeri adreslerinin tutulmasında kişilerin yazılı beyanı esas alınır. Bildirim, nüfus müdürlüklerine ve dış temsilciliklerimize adres beyan formuyla yapılır. Yerleşim yeri adresi aynı konut olan ailenin ergin fertleri birbirlerinin yerine adres beyanında bulunabilirler. (3) Noterden verilen temsil yetkisini ve bunun kapsamını belirten yazılı belgeyi ibraz edenler kişilerin adresleri ile ilgili beyanda bulunabilirler. (4) Çocukların ve kısıtlıların adresleri veli, vasi, kayyım, bunların bulunmaması halinde, çocuğun büyük ana, büyük baba veya ergin olan kardeşleri ya da çocuğu yanında bulduranlar tarafından bildirilir. (5) Huzur evi, yetiştirme yurdu, cezaevi, öğrenci yurdu gibi yerlerde kalanların adreslerinin bildirimleri ilgili kurum yetkililerince, bildirim yapamayacak durumda olan kimsesizlerin bildirimleri ise muhtarlar tarafından yapılır. (6) Vesayet altındakilerin yerleşim yeri adresleri, bağlı buldukları vesayet makamınca bildirilir. (7) Adres bildirimini şahsen, posta veya elektronik posta ile yapılabilir.

Müdürlüğü'ne yapılacak yerleşim yerleri ilgili beyanlardan şahsın kendisini yükümlü olmasından hareketle nüfus kayıt sisteminde belirtilen adreslere yapılan tebligat, muhataba yapıldığını kabul etmiştir²⁶². Anayasa Mahkemesi bu başlık altında daha önce de yer verdiğimiz 27.02.2014 tarihli içtihadında²⁶³ söz konusu 6306 sayılı Kanun m. 6/f. 10'u da iptal etmiştir. Gerekçede adres kayıt sistemine bildirilmesinin unutulduğu veya sistemin güncellenmesinde idareden kaynaklanan gecikme olduğu durumlarda, adres kayıt sistemindeki adres ile idari işlemi yapacak ilgili kuruma bildirilen son adres farklı olacaktır. İşte bu durum sonucu tebligat yerleşim yeri adresine yapılmış olsa dahi muhataba yapılmış kabul edileceğinden, muhatabın mülkiyet hakkını ilgilendiren önemli bir durum karşısında dava açma süresi sona erebilecektir. Anayasa Mahkemesi bu durumu hukuk devleti ilkesine ve adil yargılama hakkına aykırı olduğu gerekçesiyle iptal etmiştir.

Bu başlık altında incelenmesi gereken bir başka husus ise Yargıtay'ın 14.01.2016 tarihinde vermiş olduğu karardır. Söz konusu kararda²⁶⁴, düzenlenen

²⁶² Malbeği, s. 367.

²⁶³ “ ... Bununla birlikte, adres değişikliğinin adres kayıt sistemine bildirilmesinin unutulduğu veya sistemin güncellenmesinde idareden kaynaklanan gecikme olduğu durumlarda, adres kayıt sistemindeki adres ile idari işlemi yapacak ilgili kuruma bildirilen son adres farklı olacaktır. Böyle bir durumda, ilgili kurum, dava konusu kural uyarınca, kendisine bildirilen son adres yerine, bireyin ikamet etmediği adres kayıt sisteminde bulunan eski adresine tebligat yapmak zorunda kalacaktır. Dava açma sürelerinin, idari işleme ilişkin vazıh bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden başladığı dikkate alındığında, bu şekilde uygulama yapılması, bireylerin haklarındaki işlemde haberdar olamamaları, dava açma sürelerini kaçırmaları ve hukuka aykırı olduğunu düşündükleri işlemlere karşı yargı yoluna başvuramamaları sonucunu doğurabilir. Bu sonuç, hukuk devleti ilkesi ve adil yargılanma hakkı kapsamında olan mahkemeye erişim hakkıyla bağdaşmaz. Açıklanan nedenlerle, dava konusu kural Anayasa'nın 2. ve 36. maddelerine aykırıdır. İptali gerekir. Anayasa Mahkemesi, 27.02.2014, 2012/27 E. 2014/41K. sayılı kararı Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (Son Erişim Tarihi:28.05.2017).

²⁶⁴ Yargıtay 4. HD E. 2015/14080, K. 2016/419 T. 14.01.2016 Yargıtay İçtihat Bilgi Bankası (Son Erişim Tarihi: 30.05.2017) “...Dava, .. 'nun 106. maddesi uyarınca açılan tespit istemine ilişkindir. Mahkemece, davacının istemi hukuki yarar yokluğu gerekçesiyle reddedilmiş, karar, davacı tarafından temyiz edilmiştir.Davacı, .. isimli işyerinin işletmecisi olduğunu, davalılar tarafından davaya konu işletmenin 6306 Sayılı .. kapsamında risk tespiti yapıldığından bahisle yiktirilmesine karar verildiğini belirterek söz konusu yapının riskli yapı olup olmadığının tespitini istemiştir. Mahkeme, davacının istemini delil tespiti olarak değerlendirmiş olup mahkemenin değişik iş sırasına kaydetmiştir.6100 Sayılı .. nun 106. maddesinde tespit davası düzenlenmiştir. Bu maddeye göre “ ...” Yukarıda anılan Kanununun 400 vd. maddelerinde ise delil tespiti kurumu düzenlenmiştir. Delil tespiti ise, ileride açılacak veya açılmış olan bir dava ile ilgili delillerin, bazı şartlar altında zamanından önce toplanıp güvence altına alınmasını sağlamak için kabul edilmiş bir müessesedir.Dosya incelendiğinde, davacının istemi delil tespiti olmayıp dava ve temyiz dilekçelerinden açıkça anlaşılacağı üzere .. 'nun 106. maddesinde düzenlenen tespit davası niteliğindedir. Mahkemece yapılması gereken davacının dilekçesinin tespit davası olarak kabul edilip mahkemenin esas sırasına kaydı yapıldıktan sonra sonucuna göre karar

rapor ile yapının riskli olduğunun tespitinin ardından ayrıca yapının riskli olup olmadığının tespiti için hukuk mahkemesinde dava açılmasının mümkün olduğuna hükmetmiştir. Ayrıca söz konusu davada verilen kararın HMK anlamında bir delil tespiti niteliğinde olmadığı hükme bağlanmıştır²⁶⁵.

Teknik heyetin vermiş olduğu itirazın reddi kararına karşı açılacak olan iptal davasında yetkili mahkeme, taşınmazın bulunduğu yer mahkemesidir. Bu davada pasif dava husumetinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na yöneltilmesi gerekir²⁶⁶. İdari yargıda verilecek karara karşı, kararın tebliğinden itibaren 7 gün içinde Bölge İdare Mahkemesi'ne başvuru yapılabilmektedir. Bölge idare mahkemesinin vermiş olduğu karar için ise kararın tebliğinden itibaren 30 gün içinde temyiz yoluyla Danıştay'a başvurulabilir.

Lisanslandırılmış kurum veya kuruluş tarafından düzenlenmiş olan riskli yapı tespiti kesinleşmesi iki farklı şekilde olabilir.

Birinci ihtimal, riskli yapı tespiti raporuna itiraz edilmemesidir. Gerçekten de rapora 15 günlük süre içinde itiraz edilmemişse rapor kesinleşmiş olur. Malike yapılmış tebligatın üzerinden 15 günlük sürenin geçmesi gereği, birden çok malik olması durumunda son malike yapılan tebliğin üzerinden 15 günün geçmesi ile gerçekleşir²⁶⁷. Şöyle ki; riskli yapıdaki her bir kat malikine veya paydaşa raporun tebliğ edilmesi gerekir. Uygulamada bu tebligatların maliklere ulaşma süreleri farklılıklar arz eder. En son bağımsız bölüm malikine yapılan tebligattan itibaren 15 günlük süre içerisinde itiraz edilmemesi üzerine riskli yapı tespiti raporu kesinleşir.

vermektir. Davacının isteminin delil tespiti olarak değişik iş sırasına kaydedilmesi doğru olmamıştır. Mahkemece açıklanan yönler gözetilerek inceleme yapılması gerekirken, yerinde olmayan gerekçeyle istemin reddine karar verilmesi usul ve yasaya aykırı düştüğünden kararın bozulması gerekmiştir. SONUÇ: Temyiz edilen kararın yukarıda gösterilen sebeplerle BOZULMASINA ve peşin alınan harcın istenmesi halinde iadesine 14.1.2016 tarihinde oybirliğiyle karar verildi..."

²⁶⁵ Karakocalı, s. 45.

²⁶⁶ Beyazkılıç, s. 67.

²⁶⁷ Karakocalı, s. 46.

Ancak şunu belirtmeliyiz ki her bir malikin itiraz süresi ayrı ayrı olup süre kendisine yapılan tebliğden sonra başlar ve 15 günün sonunda biter²⁶⁸.

İkinci ihtimal ise, riskli yapı tespit raporuna itiraz edilmesi durumudur ki bunu son iki başlık altında inceledik. Burada belirtelim ki maliklerin birden çok olması ile tek bir malik olması arasında bir fark yoktur²⁶⁹.

İdare Mahkemesinde riskli yapı tespit raporunun iptali talebi ile açılan dava, yıkım sürecini durdurmaz. İYUK m. 27/f. 1’de bu durum “*Danıştay’da veya idari mahkemelerde dava açılması dava edilen idari işlemin yürütülmesini durdurmaz.*” ifadesi ile yer bulmuştur. Bu sebeple yıkımın önlenmesi isteniyorsa açılacak davanın yürütmenin durdurulması talepli olarak açılması gerekir. İYUK m. 27/f. 2’ye göre Danıştay veya idari mahkemeler, idari işlemin uygulanması halinde telafisi güç veya imkânsız zararların doğması ve idari işlemin açıkça hukuka aykırı olması şartlarının birlikte gerçekleşmesi durumunda, yürütmenin durdurulmasına karar verebilirler. Dolayısıyla, telafisi güç ve imkânsız zararların doğmaması için idare mahkemesine açılan davanın yürütmenin durdurulması talepli olması gerekmektedir²⁷⁰. İdare mahkemesi, duruma göre başka bir riskli yapı incelemesi yaptırabileceği gibi raporu düzenleyen kuruluştan başka lisanslı bir kuruluşa da yeni bir inceleme yaptırabilir²⁷¹.

İdare mahkemesinin yürütmenin durdurulması istemleri hakkında verdiği kararlara Bölge İdare Mahkemesi’nde kararın tebliğini izleyen günden itibaren yedi gün içinde itiraz edilebilir²⁷². İtiraz edilen merciler, dosyanın kendisine gelişinden itibaren yine yedi gün içinde karar vermek zorundadır. İtiraz üzerine verilen kararlar kesindir²⁷³.

Sonuç olarak açılan iptal davası sonucunda iki ihtimalden biri gerçekleşmiş olacaktır. Birinci ihtimal riskli yapı tespitine ilişkin rapora karşı yapılan itirazın

²⁶⁸ Karakocalı, s. 46

²⁶⁹ Karakocalı, s. 46.

²⁷⁰ Beyazkılıç, s. 67.

²⁷¹ Özsunay, s. 23.

²⁷² Bu itiraz bir defaya mahsus olmak üzere yapılabilir.

²⁷³ İYUK m. 27/7.

reddinin iptaline ilişkin talep reddedilecektir. Böylece itirazın reddine ilişkin karar yerinde bulunduğundan riskli yapı tespiti kesinleşmiş olacaktır. İkincisi ihtimal ise, riskli yapı tespitine ilişkin rapora karşı yapılan itirazın reddinin iptaline ilişkin talep kabul edilecektir. Fakat bu arada, kentsel dönüşüm süreci işlemeye devam edeceğinden, mahkeme kararı verilinceye kadar yıkımın çoktan gerçekleşmiş olması kuvvetle muhtemeldir. Zira yıkımın, idarenin vereceği 60 gün ve ek 30 günlük süre içinde yapılması gerekir. Fakat açılan davanın bu sürede karar bağlanması neredeyse imkânsız olduğundan davanın yürütenin durdurulması talebiyle açılması büyük önem arz etmektedir.

C. Riskli Binayı Güçlendirme

Usulüne uygun şekilde yapılan yapının riskli olduğuna ilişkin tespite karşı maliklerin başvurabileceği bir yol daha mevcuttur. Bu yol, Uygulama Yönetmeliği m. 8/f. 5'te kendisine yer bulan yapının güçlendirilmesidir. Buna göre, "*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.*"

Uygulama Yönetmeliği'nin atıf yaptığı KMK m. 19/f. 2, iki farklı durumu öngörmektedir. Birinci durum Kat Mülkiyeti Kanunu m.19/f. 2-c.1 de şu şekilde ifade edilmiştir: "*Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin beşte dördünün yazılı rızası olmadıkça ana gayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz. ...*" Buna göre güçlendirme kararı kat maliklerinin beşte dördünün kararı ile alınmalıdır.

İkinci durum ise hükmün devamında şöyle ifade edilmiştir.“...Ancak, ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiği 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 aranmaz²⁷⁴...” Kanun hükmünün ifadesinden, her bir malikin güçlendirmenin zorunlu olduğunun tespitine ilişkin tek başına dava açma ehliyetine sahip olduğu anlaşılmaktadır. Ancak bu durum KMK’ya göre istisnai bir yol olup, ancak yapı statüsünün zorunlu kılması halinde bu durum söz konusu olabilir.

Buna göre güçlendirmeyi isteyen malik veya malikler

- 1- Güçlendirmenin teknik olarak mümkün olduğunu tespit ettirmeli,
- 2- Yukarıda madde metnine yer verilen KMK m. 19/f. 2 çerçevesinde güçlendirme kararı almış olmalı,
- 3- Uygulama Yönetmeliği’ne göre güçlendirme projesinin hazırlatmalı ve imar mevzuatı çerçevesinde ruhsat almalı,
- 4- Yapının güçlendirilmesinin yeterli olacağını tespitini kendilerine verilen 60 günlük ve ek 30 günlük süre içerisinde yaptırmış olmalıdır.

Uygulama Yönetmeliği m. 8/f. 5’in atıf yaptığı KMK m. 19/f. 2 güçlendirme için iki yol gösterir. Birincisi beşte dört çoğunlukla karar alınıp gerekli başvuru ve izinlerle güçlendirme yapılabilmesi, ikincisi ise KMK m. 19/f. 2’nin ikinci cümlesindeki “acil olan” durumlarda tek kat malikinin dahi mahkemece güçlendirmenin zorunlu olduğu tespitini istemesi ve bu kararı mahkemeden alabilme durumudur.

Uygulama Yönetmeliği m. 8/f. 5'in son cümlesine göre “Güçlendirme işi, yapılacak güçlendirmenin mahiyetine göre ruhsatı veren idare tarafından belirlenecek süre içerisinde tamamlandıktan sonra tapu kaydındaki riskli yapı belirtmesinin kaldırılması için Müdürlüğe başvurulur”. Riskli yapı tespiti kesinleştikten sonra olası bir yıkımı engelleyecek “güçlendirme mekanizması” için güçlendirme işinin tamamlanarak Müdürlüğe başvurulması şart değildir. Yıkımı gerçekleştirecek idare böyle bir şart aramamalıdır. Yıkımı engelleyecek güçlendirme için malikin sahip olduğu süre 60 gün ve ek 30 gündür. Bu süreler içinde güçlendirme kararının alınmış olması yeterli olup bu süreler içinde güçlendirme işleminin bitmesi aranmamalıdır. Aksi görüş hiç şüphesiz güçlendirme mekanizmasını tamamen işlevsiz kılacaktır. Ancak güçlendirme kararı alan kişi yıkımı geciktirmek veya engellemek adına güçlendirme kararını uygulamamak üzere kentsel dönüşüm sürecini sekteye uğratabilir. Her ne kadar uygulamada güçlendirme ruhsatı almak büyük masraflara mal olsa da bizce mevzuatla güçlendirme işleminin yapılması için azami bir süre konulması süreci sekteye uğratmak için güçlendirme ruhsatı almaların önüne geçecektir.

6306 sayılı Kanun'un uygulama evresinde yer alan kişilerin tamamının hukukçu olmaması hasebiyle, yıkım için verilen 60 gün ve ek 30 günlük süreler içerisinde yapılması gerekenin, güçlendirme işleminin tamamlanması olmayıp, güçlendirme kararı olduğu daha sarıh bir dille yazılması kanaatimizce daha isabetli olacaktır.

Güçlendirme açısından Kat Mülkiyeti Kanunu'nun aradığı beşte dört çoğunluk ile yeniden inşa için 6306 sayılı Kanun'un aradığı üçte iki çoğunluk arasında bir tezat olduğu düşünülebilir. Zira ilk bakışta yapının yıkımı, güçlendirmeye kıyasla daha ağır sonuçlar doğurabilecek bir çözümdür. Denizhan'a göre, 6306 sayılı Kanun'un aradığı üçte iki çoğunluk riskli yapı tespiti sonrasında binanın yeniden yapımı ile ilgili olup, güçlendirme içi aranan beşte dört çoğunlukla herhangi bir tezat oluşturmamaktadır²⁷⁵. Kanaatimizce de burada bir tezat yoktur. Çünkü güçlendirme mekanizması tali bir yol olup her riskli yapı açısından

²⁷⁵

Ayşe Denizhan, “6306 sayılı Kanunun 6. Maddesinin Birinci Fıkrası Kapsamında Uzlaşmayan Azınlığın Arsa Payının Satışına İlişkin Talebin İdarece İnceleme Usulü Üzerine Bir Değerlendirme”, **Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, S.14, Temmuz, 2016, s. 36.

uygulanması söz konusu değildir. Uygulamada da güçlendirme ancak büyük masraflar karşılığında yapılabilmektedir. Kanun koyucu 6306 sayılı Kanun kapsamında dönüşümü asıl olarak riskli yapıyı yıkıp yerine yenisini yapmayı amaçlamaktadır. Bu sebeplerden dolayı kanun amacı ve sistematığı dikkate alındığı zaman burada bir tezatın bulunmadığı kanaatindeyiz.

Mevcut yasal düzenleme çerçevesinde riskli yapı olarak tespit edilmiş yapı ile ilgili malik ya da malikler yapının yıkılması için maliklere verilen süre içerisinde yapının güçlendirilebileceğini ispatlayarak yapının yıkılmasına engel olabilir. Kanunun yıkıma değil güçlendirmeye öncelik tanınması doğru²⁷⁶ olmakla birlikte güçlendirme mekanizmasının bu şekilde işlememesi gerekir. Kanaatimizce olması gereken şudur: Lisanslı kuruluş, bir yapının risk analizi yaparken yapının riskli olduğunu tespit etmesi durumunda iki farklı rapor hazırlamalıdır. Buna göre riskli statüsü ikiye ayrılacaktır: 1-Güçlendirme işlemi uygulanarak riskli yapı statüsünden çıkabilecek yapılar 2- Yıkılması gereken yapılar. Riskli yapı tespiti sırasında riskli olan yapılarla ilgili iki farklı tespit iki farklı sonuca bağlı tutulması daha doğru olacaktır.

Bizce ideal çözüm yukarıda ifade edilmiş olmakla birlikte mevcut uygulama açısından en azından maliklere yapılan riskli yapı raporunda güçlendirme olanağının da bulunduğu belirtilmelidir²⁷⁷. Çünkü tebligatı alan malike yapısının riskli olması sebebiyle yıkılması gerektiği beyanı tebliğ edilmektedir. Ülkemizdeki sosyo-kültürel yapı ve malike yıkım için verilen süre dikkate alındığı zaman her bir malikin güçlendirme mekanizmasının varlığından haberdar olamayabileceği aşikârdır. Bu yüzden güçlendirme olanağı gönderilecek tebligatın muhtevasında yer almalıdır.

Yapının güçlendirilmesi, uygulamada yüksek bedellerin harcanması gerektiği ve hak sahiplerinin güçlendirme mekanizmasından haberdar olmaması nedenlerinden dolayı sık başvurulmuş bir uygulama değildir.

²⁷⁶ Kürşat, s. 41-42.

²⁷⁷ Aynı yönde görüş için bkz. Onur Kaplan, **İdare Hukuku Yönünden Afet Riski Altındaki Alanların Kentsel Dönüşüm Süreci**, İstanbul, On iki Levha Yayınları, , 2017, s. 166.

§3. Tahliye ve Yıkım İşlemleri

5393 Sayılı Belediye Kanunu m. 73/ f. 5 ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanunu m. 4/f. 3 hükümlerinde tahliye ve yıkım işlemlerinde anlaşma yolunun esas olduğunu belirtilmiş, ancak anlaşmanın sağlanamaması durumunda nasıl bir uygulamanın yapılacağına ilişkin düzenleme yer almamıştır²⁷⁸. 6306 sayılı Kanun m. 5/f. 1’te de aynı doğrultuda, *“riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır”* hükmüne yer verilmiştir. Aynı maddenin devamında ise maliklerce altmış gün içinde yıkımı yapılmayan yapılar için ek bir süre verileceği düzenlenmiştir²⁷⁹. Bu süre içinde yıkılmayan binalar ise Bakanlıkça yıkılır veya yıktırılır²⁸⁰. Fakat öncelikle riskli yapının yıkımı yapı maliklerinden talep edilecektir: *“Altmış günden az olmamak üzere süre verilerek riskli yapıların tahliyesi ve yıktırılması yapı maliklerinden istenir. Maliklere yapılacak tebligatta, riskli yapıyı kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi kullananlara tahliye için malik tarafından bildirim yapılması gerektiği belirtilir. Malik tarafından kiracı veya sınırlı ayni hak sahibine tahliye için bildirim yapılmadığının tespit edilmesi halinde bildirim idarece yapılır”*²⁸¹. Yukarıda verilen madde metinlerinden de anlaşılacağı üzere 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği, daha önceki kanunlarda olduğu gibi anlaşmanın esas olduğunu ifade etmiş ve diğer kanunlardan farklı olarak anlaşmanın olmaması durumunda yapılacak uygulamayı da açıklamıştır.

Yukarıda da açıklandığı üzere²⁸² 6306 sayılı Kanun’a göre riskli yapı tespit raporuna karşı yapılan itirazların reddedilmesi veya hiç itirazın yapılmaması durumunda riskli yapı tespiti kesinleşecektir. Tespitin kesinleşmesinden sonra idare tarafından riskli yapı üzerinde mülkiyet hakkı sahiplerine yapılacak tebligat ile yıkım

²⁷⁸ Çaptuğ, s. 144.

²⁷⁹ 6306 sayılı Kanun m. 5/3.

²⁸⁰ 6306 sayılı Kanun m. 5/4.

²⁸¹ Uygulama Yönetmeliği m. 8/f. 1,2-a

²⁸² Bkz. §3. Riskli Yapı Raporuna İtiraz ve §4. İptal Davası ve Yürütmenin Durdurulması.

başlar²⁸³. Söz konusu tebligatta nelerin yer alması gerektiğini Beyazkılıç eserinde²⁸⁴ beş madde altında toplamıştır:

- 1-Riskli yapı olarak kaydedilen yapının yıkılması için maliklere en az altmış günlük süre verilir.
- 2-Yapıyı maliklerin yıktırması durumunda masraflara malikler katlanacaktır. Yükleniciler yoluyla yapının dönüşüme konu olması durumunda yapılan sözleşme hükümlerince masraflara yüklenicilerin katlanması da mümkündür.
- 3-Verilen süre içerisinde yapı maliklerince yıkım gerçekleşmemişse, yıkımın belediyece gerçekleştireceği bildirilir ve bunun için otuz günden az olmamak üzere ek süre verilir.
- 4-Verilen ek süre içerisinde de yapı maliklerince yıkım yapılmamışsa Belediye elektrik, su ve doğalgaz gibi hizmetlerin durdurulması için ilgili yerlere müzekkere yazar ve mülki amirliğe ise riskli yapının yıkılmadığı hususuna ilişkin bildirim yapar. Malik tarafından yıkım bu süreler içinde gerçekleştirilmek istenirse yıkım ruhsatı alınmalıdır. Yıkım ruhsatı yapı malikinin²⁸⁵ talebiyle düzenlenebilir. Söz konusu ruhsat için elektrik, su ve doğalgaz aboneliklerinin kapatıldığına belgesi ve statik fenni mesulün belirlenmiş olması gerekir. Bu şartları sağlayan malikin talebi üzerine 6 iş günü içerisinde yıkım ruhsatı idare tarafından düzenlenir²⁸⁶.
- 5- Söz konusu süreler içinde yıkımı gerçekleştirilmeyen binalar masrafı dönüşüm projeleri hesabından karşılanmak üzere mülki amirlik tarafından yıkılır veya yıktırılır.

Beyazkılıç'ın eserinde yer verdiği bu beş şarta ek olarak bir de maliklerce kiracılar ve sınırlı aynı hak sahiplerine yapıyı boşaltmaları için yapmaları gereken bildirim yükümlülüğü²⁸⁷ ifade edilebilir. Bu bildirim şekle tabi olmamakla beraber ispat hususunda sorun yaşamamak için bildirim yazılı şekilde yapılması

²⁸³ Karakocalı, s. 52.

²⁸⁴ Beyazkılıç, s. 69-70.

²⁸⁵ Yapının birden çok maliki varsa, maliklerden herhangi birinin talebi yeterlidir.

²⁸⁶ Uygulama Yönetmeliği m. 8/f. 2-b.

²⁸⁷ Özsunay, s. 24.

önemlidir²⁸⁸. Bu bildirim yapılmaması durumunda yapıyı kullanan, yapı malikinin sorumluluğuna gidebilir²⁸⁹.

§4. Riskli Binanın Yıkımı

I. Maliklerin Karar Görüşmeleri

Riskli yapı kararının kesinleşmesi üzere yapının yıkımı ve sonrasına ilişkin alınacak karar görüşmeleri, Uygulama Yönetmeliği m. 15/f. 2’de düzenlenmiştir. Buna göre yapı ve yapının üzerinde bulunduğu taşınmazla ilgili uygulamalara bütün maliklerce oy birliği ile karar verilmesi esastır. Oy birliği sağlanamadığı takdirde ise üçte iki paya sahip paydaş çoğunluğuyla karar verilebilir. Verilen karar 7201 sayılı Tebligat Kanununa göre Müdürlük²⁹⁰ tarafından karara katılmayanlara tebliğ edilir. Söz konusu tebliğde onbeş gün içinde kararın ve teklifin kabul edilmemesi halinde 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 edileceği bildirilir. Arsa payının bakanlıkça paydaşlara yapılacak satış, ihtiyari açık artırma yolu ile satış olup, TBK m. 274-281 arasındaki hükümlere tabidir. Bu sayede arsa payının üçte ikisine malik olan çoğunluk %100’e ulaşacak ve sürece %100 ile devam edilecektir.

6306 sayılı Kanun’da 14.4.2016 tarih ve 6704 sayılı Kanun m. 23 ile getirilen değişiklikle m. 6/f. 1 hükmüne “ *yapılar yıktırılmadan önce*” ifadesi eklenmiş, üçte iki çoğunlukla karar alınması için yapının yıktırılması gereklilik olmaktan çıkarılmıştır. Kanun hükmü “*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*

²⁸⁸ Karakocalı, s. 55.

²⁸⁹ Karakocalı, s. 55.

²⁹⁰ Uygulama Yönetmeliği m. 2/d ifade edildiği üzere “müdürlük” kavramı ile Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü olan illerde Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, diğer illerde ise Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü kastedilmektedir.

sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir” ifadesine yer vererek Yargıtay’ın üçte iki karar yeter sayısının yalnızca üzerindeki bina yıkılarak arsa haline gelen taşınmazlar bakımında uygulanacağı yönündeki kararları²⁹¹ aşılmıştır²⁹². Uygulama Yönetmeliği’nde de 27.10.2016 tarihinde yapılan değişiklikle beraber uygulama işlemleri ile ilgili alınacak karar için yapıların yıktırılmış olma şartı kaldırılmış, kanun hükmü ile paralellik sağlanmıştır. Böylece yapıların yıktırılması beklenmeden, yapı malikleri ortak karar protokolünü hazırlayabilecektir.

Hemen belirtmeliyiz ki, en az üçte iki çoğunlukla karar alınabilmesi için yapının yıktırılmış olmasına gerek olmamakla birlikte riskli yapı tespitinin kesinleşmiş olması gerekir. Riskli yapı tespiti kesinleşmeden önce alınacak kararlarda kat mülkiyetine tabi yapılar için 634 sayılı Kanun m. 45’e göre önemli yönetim işleri için oy birliği; paylı mülkiyete konu yapılar için ise TMK m. 692 hükmü uyarınca yine oy birliği aranacaktır²⁹³.

Yukarıda ifade edilen nisaplara ulaşılmadan alınacak karara binaen akdedilecek sözleşmeler Çetiner’e göre sözleşmeyi akdeden malikler için bağlayıcı olacaktır²⁹⁴. Gerçekten de hukukun geçerli olmayan bir karara binaen yapılacak sözleşmenin, sözleşmeyi imzalamayan diğer malikler açısından hüküm ifade etmesi söz konusu olamaz.

II. Üçte İki Çoğunluk İle Karar Alınması

Uygulama Yönetmeliği, taşınmazın nasıl ve ne şekilde değerlendirileceğine oy birliği ile karar verilmesi gerektiğini ifade etmiştir²⁹⁵. Oy birliğinin sağlanamaması durumunda ise 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği’ne göre malik veya hak

²⁹¹ Yargıtay 18. HD E. 2015/1794, K. 2015/15821, T. 4. 11. 2015. Kazancı İçtihat Bankası (Son Erişim Tarihi: 04.06.2017)

²⁹² Çetiner, s. 165.

²⁹³ Çetiner, s. 166.

²⁹⁴ Çetiner, s. 168.

²⁹⁵ Uygulama Yönetmeliği m. 15/f. 2.

sahiplerinin üçte iki çoğunluğu ile karar alması düzenlenmiştir²⁹⁶. Bu çerçevede arsa payının üçte iki çoğunluğuna malik olan paydaşlar, parsellerin tevhid 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 karar verebilecektir²⁹⁷.

14.04.2016 tarihli ve 6704 sayılı değişiklik kanunu öncesi üçte iki olan karar nisabının pay çoğunluğunu mu paydaş çoğunluğunu mu olduğu öğretide tartışmalara sebebiyet vermiştir²⁹⁸. 6306 sayılı Kanun m. 6/f. 1 de “*sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki...*” ifadesine yer verilirken m.6/2’de hisse kelimesine yer verilmeksizin “*...en az üçte iki çoğunluk...*” ifadesi kullanılması tek bir kanaatin oluşmasına engel olmuştur. 6704 sayılı değişiklik kanunu ile m. 6/f. 1’e eklenen “*...yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin...*” ibaresi öğretideki tartışmalara son vermiştir. Dolayısıyla üçte iki çoğunluk, paydaş değil pay çoğunluğunu ifade etmektedir.

Ortak karar protokolü, yapıları riskli sayılıp, kentsel dönüşüm kapsamına giren binalardaki kat maliklerinin taşınmazlarını satıp satamayacaklarına, taşınmazı satmayacaklarsa binayı yıkıp yeniden inşa sürecini hangi şartlar altında sürdüreceklerine ve paylaşımı ile ilgili konularda en az üçte iki çoğunlukla ile alacakları karardan oluşan protokoldür²⁹⁹.

Yukarıda daha önce de belirtildiği üzere kanuna göre esas olan oybirliği ile anlaşmadır. 6306 sayılı Kanun, oybirliği ile anlaşmanın yapılması için herhangi bir esas ve toplantı şekli getirmemiştir³⁰⁰. Kanun, oybirliğini sağlayamayan kat malikleri

²⁹⁶ Uygulama Yönetmeliği m. 15/f. 2.

²⁹⁷ Çaptuğ, s. 151.

²⁹⁸ Öğretide yer alan görüşlerle ilgili ayrıntılı açıklama için bkz. Engin Koçaklı, “Riskli Alanlarda Maliklerin Uygulanmasında 2/3 ile Kararlar Alınması ve Bu Alınan Kararlar Doğrultusunda İdarenin Kararları Uygulama Olanığı ve Görevi”, **Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, 14. Sayı, Temmuz 2016, s. 153.

²⁹⁹ Meryem Günay, Riskli Yapılarda Ortak Karar Protokolüne Karşı Açılan Davalar ve Hâkimin Müdahalesi, **Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, S.14, Temmuz,2016, s. 110.

³⁰⁰ Kiraz, s. 16.

için ise zorunlu bir toplantı esası getirmiştir. Söz konusu toplantı daveti yapmayı kanun belirli bir kişiye yüklememiştir. Buna göre kat maliklerinden veya hak sahiplerinden biri veya birkaçı diğer bütün malik veya hak sahiplerini çağırarak zorundadır. Dolayısıyla toplantı davetini yapacak kişi belirli bir kişi olmayıp kat malikleri veya hak sahiplerinden herhangi birisidir. Toplantıya bütün kat malikleri ve hak sahipleri çağırılmak zorundadır.

Ayrıca 25 Temmuz 2014 tarihi itibarıyla davet için zorunlu kılınan noter marifeti ile toplantıya çağırılma şartı kaldırılmıştır³⁰¹. Davetin yazılı olması dahi gerekmemektedir. Bununla birlikte ispat kolaylığı açısından toplantıya davet eden malik veya hak sahibinin yazılı delil teşkil etmek üzere imza sureti, noter vasıtası veya iadeli taahhütlü mektup kullanılması önemlidir³⁰². Yazılı delil niteliği taşımayan bir toplantıya davet yolu benimsenmesi durumunda süreç iptal davasına konu olup, kanun koyucunun 25 Temmuz 2014 tarihli değişiklikle amaçladığı sürecin hızlandırılması gerçekleşmeyebilir³⁰³. Toplantıya çağrı tebligat ile yapılacaksa usulüne³⁰⁴ uygun olarak yapılmalıdır. Tebliğin usulüne uygun yapıp yapılmadığının teyidini Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü yapacaktır³⁰⁵.

Oybirliğinin sağlanamaması üzerine yapılan toplantı Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi bir toplantı değildir. Bu yüzden Kat Mülkiyeti Kanunu'nun aradığı toplantıdan en az 15 gün önce bildirilme şartı, ilk toplantı için kat maliklerinin yarısından bir fazlasının bulunması ve ikinci toplantı tarihi belirleme zorunluluğu da bulunmamaktadır³⁰⁶. Toplantı sonucunda alınan kararlar karar defterine değil de bina ortak karar protokolüne yazılır. Yasa koyucu bu süreci kat mülkiyeti kanuna tabi

³⁰¹ Değişiklikten önceki hüküm şöyledir: "Riskli yapılarda, Kanunun 6. 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 çağırılır."

³⁰² Beyazkılıç, s. 94.

³⁰³ Koçaklı, s. 155.

³⁰⁴ Mernis adresi varsa o adrese, sistemde adres bulunmuyorsa, ikametgah adresine, taşınmazda oturuyorsa söz konusu taşınmazdaki adresine eğer yurt içinde değil de yurt dışında ikametgah ediyorsa Uluslar arası Tebligat yoluyla yurtdışındaki adrese tebliği yapılır.

³⁰⁵ Kiraz, s. 17.

³⁰⁶ Oy/Nazik s. 152.

kılmak istemeyişinden maksadı kat mülkiyeti ve kat irtifakı olmayan taşınmazlarda da uygulama yapılmasını sağlamaktır³⁰⁷.

Ortak karar protokolündeki kararlar, toplantıya katılıp karara muhalif kalanlar³⁰⁸ ve kendisine yapılmış tebligata rağmen toplantıya katılmayan maliklere veya hak sahiplerine³⁰⁹, noter vasıtasıyla veya 7201 sayılı kanuna göre tebliğ edilir. Tebliğde onbeş gün içinde kararlara iştirak etmemeleri halinde arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek rayiç değerden az olmayacak bir bedelle anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık arttırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilmediği takdirde, bu payların rayiç bedel karşılığında Bakanlıkça alınarak hazine adına tapuya resen tescilinin yapılacağı bildirilir³¹⁰. Hiçbir şekilde kat malikleri ve hak sahipleri üçte iki oranına ulaşip karar alamazlarsa taşınmaz hakkında acele kamulaştırma³¹¹ yapılabilecektir³¹².

6306 sayılı Kanun m. 6, 6704 sayılı Kanun m. 23 ile değişikliğe uğramıştır. Buna göre riskli yapı yıkılıp taşınmaz arsa haline geldikten sonra ilgililerin muvafakati aranmaksızın yıkımdan önce mevcut bulunan kat irtifakı veya kat mülkiyeti Bakanlığın talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilerek taşınmazın cins değişikliği sağlanacak olup arsaya dönüşen taşınmaz üzerinde maliklerin payları maliklerin payları oranında Tapu Kütüğü'ne re'sen tescil edilecektir. Terkin edilen taşınmazla ilgili kayıtlı bulunan aynı ve şahsi haklar ile temlik hakkını kısıtlayan veya yasaklayan her türlü şerh, maliklerin hisseleri üzerinde devam edecektir. 6704 Sayılı Kanun'la getirilen değişiklik öncesi uygulamada bazı tapu müdürlükleri yukarıda sayılan işlemler için muvafakat arandığından birçok malik ve müteahhit bu hususta problem yaşamakta idi. Düzenleme ile söz konusu

³⁰⁷ Kiraz, s. 18.

³⁰⁸ Muhalif kalanların durumu üçüncü bölümde ele alınmıştır.

³⁰⁹ Beyazkılıç, s. 95.

³¹⁰ Uygulama Yönetmeliği m. 15/f. 2.

³¹¹ Acele kamulaştırma üçüncü bölümde ayrıntılı olarak ele alınmıştır.

³¹² 6306 sayılı Kanun m. 6/2.

işlemlerde ayrıca muvafakat aranmayacağı açığa kavuşmuştur³¹³. Ancak uygulamada bu düzenlemeye rağmen muvafakat arayan müdürlüklerin olması doğru değildir.

Kanuna uygun olarak hareket eden İdarenin meydana gelen zararlardan sorumlu olup olmadığı konusu önemlidir. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesinin son etabına ilişkin yaşanan sorun bu konuya örnek niteliğindedir³¹⁴. Dikmen Vadisinin son etabında bölge sakinleri Çankaya Yukarı Dikmen Vadisi Bölgesinin Büyükşehir Belediyesi'nce 2006 yılında kentsel dönüşüm alanı ilan edildiği ve hazırlanan sözleşmenin tek yanlı olduğu gerekçesiyle konu yargıya taşınmıştır³¹⁵. Ankara 13. İdare Mahkemesi E. 2008/363, K. 2009/594 ve 13.05.2009 tarihli kararda³¹⁶ söz konusu projenin son etabını imar mevzuatı planlama esasları ve kamu yararına uygun olmadığı gerekçesiyle iptal etmiştir. İdare Mahkemesinin iptal kararı üzerine Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi'nin son etabına ilişkin projeyi iptal etmiştir. Projenin iptali üzerine daha önceden belediye ile sözleşme imzalayıp, sözleşme gereği binası yıkılan gecekondü sahipleri, mağduriyete uğradıkları gerekçesiyle zararlarının tazmini sebebiyle dava açmışlardır. Gerek İdare Mahkemeleri gerekse de Danıştay, idarenin yargı kararına uyma zorunluluğu sebebiyle hizmet kusurunun bulunmadığını ifade etmiştir³¹⁷. Projenin iptali ile belediye ile önceden sözleşme imzalayanların mağdur oldukları bir gerçekse de yargı kararına uyma zorunluluğundan dolayı hizmet kusuru oluşamaz³¹⁸. Bu yüzden Danıştay'ın vermiş olduğu karar bizce de isabetlidir.

³¹³ Günay, s. 110.

³¹⁴ Beyazkılıç, s. 95.

³¹⁵ Bkz. Beyazkılıç, s. 95.

³¹⁶ Yayınlanmamış olan karar için bkz. Nurcan Yılmaz, "Portakal Çiçeği Vadisi ve Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projeleri" Melikşah Yasin ve Cenk Şahin (Ed.), **Kentsel Dönüşüm Hukuku** içinde (439-479), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2015, s. 466-467.

³¹⁷ Bkz. Yılmaz, s. 468.

³¹⁸ Aynı yönde bkz. Beyazkılıç, s. 97-98.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA TARTIŞMALAR

Cumhuriyet'in ilk yıllarından itibaren köyden kente göçün devam etmesi ve sanayi bölgelerinin yoğun olduğu kentlerde hızlı ve kontrolsüz yapılaşmanın yaşanması kentsel dönüşümü zorunlu kılmıştır. 1950'lerden itibaren örneklerini görebileceğimiz kentsel dönüşüm çalışmaları bütüncü ve katılımcı bir anlayışla yapılmamış, kentsel dönüşüm planlamaları mevcut sorunları kökten çözmek yerine kısa süreli çözümler sunmuştur. Bu aksaklıklar içinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm, kenti sağlıklı bir dokuya kavuşturamamış ve bu süreç sonucunda "yaşanabilir kent" hedefine ulaşamamıştır. Yakın tarihte yaşadığımız afetler, özellikle büyükşehirlerde ömrünü tamamlamış yapı sayısının fazlalığını ve imar mevzuatına aykırı çok sayıda yapının mevcudiyetini gözler önüne sermiştir.

Yaşanan kentsel dönüşüm sürecinin getirmiş olduğu tecrübenin sonucunda ülke genelinde zaruret haline gelen kapsamlı bir kentsel dönüşümün yapılması düşüncesi, 6306 sayılı Kanun'u doğurmuştur. Kamu yararı ve kamu menfaati ön planda tutularak çıkarılan kanunun temel amacı, ülke genelindeki birçok riskli yapının çok kısa bir süre içerisinde yıkılıp yerine sağlıklı ve sağlam yapıların inşa edilmesidir.

Kentsel dönüşüm hukuku, disiplinler arası bir çalışmayı zorunlu kılmaktadır. Zira 6306 sayılı Kanun, kamu hukuku ve özel hukuk ilkelerini birlikte barındırmaktadır. Kamu hukuku hükümleri devlet birey ilişkilerinde devleti üstün konuma yerleştirirken, özel hukuk ilkeleri ise devlet ve bireyi eşit konumda kabul eder. Kamu hukuku, kamusal çıkar ve kamu yararı amacına dayandığı için emredici nitelik taşıırken özel hukuk ilkeleri, bireyin çıkarlarına dayandığı için büyük ölçüde aksi kararlaştırılabilir hükümler içerir. Bu itibarla özel hukuk ilişkilerinde irade serbestisi esastır.

Sağlıklı ve sağlam yapıların inşa edilmesi suretiyle üstün kamu yararını sağlamayı amaç edinen 6306 sayılı Kanun, temelde kamu hukuku ilkeleri esas

alınarak oluşturulmuş olsa da kanunda yer alan birçok hüküm doğrudan mülkiyet hakkına ilişkindir. Bu hükümlerde mülkiyet hakkı özel hukuk ilkelerinden farklı ele alınmış, mülkiyet hakkına birtakım müdahalelerde bulunulmuş ve sınırlandırmalar getirilmiştir. Bunlardan bir kısmını ifade etmek gerekirse örneğin mevzuat hükümlerine göre yıkılması gerekli yapılarda, hak sahiplerine söz hakkı tanınmamıştır. Bir başka örnek olarak yıkılan binaların yerine inşa edilecek yeni yapıların karar alma süreçlerinde maliklerin oy birliği ile mutabakatı şartı aranmamış, üçte iki çoğunlukla aldıkları kararın yeterli olacağı kabul edilmiştir. Üçte iki çoğunluk içinde yer almayan maliklerin paylarının ise diğer maliklere veya idareye satışı düzenlenmiştir. Ayrıca yapının yıkılmasından sonra üçte iki çoğunlukla karar alınamaması durumunda maliklerin payları acele kamulaştırma hükümlerine konu olabilecektir.

6306 sayılı Kanun'un özel hukuk ilkelerini farklı ele alıp bireyin mülkiyet hakkını sınırlayıcı düzenlemelere yer vermesi, öğretide çeşitli tartışmalara sebebiyet vermiştir. Kamu yararı gerekçesiyle getirilen düzenlemeler sonucunda bireyin özellikle mülkiyet hakkının sağladığı hak ve özgürlüklerine getirilen birtakım sınırlamalar, 6306 sayılı Kanun'un birey yararı ile kamu yararı arasındaki adil dengeyi sağlayıp sağlayamadığı tartışmalarının temelini oluşturmuştur.

6306 sayılı Kanun'un birey yararı ve kamu yararı arasındaki adil dengeyi sağlayıp sağlayamaması bir yana, zaman içerisinde kanun uygulanmasında da birtakım sorunlar açığa çıkmıştır. Uygulamada yaşanan sıkıntıların bir kısmı kanun koyucunun bugün yaşanan problemleri öngörememesinden kaynaklanmakta, bir kısmı ise 6306 sayılı Kanun'un ortaya çıkış sebebi ve amacına bağlı yapısından kaynaklanmaktadır. Kanunun acele yazılmış olmasının da kanunun uygulanmasında sorunlara sebep olan bir başka unsur olduğu da ifade edilmelidir. Nitekim 2012 yılından bu yana 6306 sayılı Kanun'da ve Uygulama Yönetmeliği'nde yapılan birçok değişiklik de bunun göstergesidir.

Çalışmamızın bu bölümünde, 6306 sayılı Kanun kapsamında öğretide sıklıkla tartışılan ve uygulamada karşılaşılan sorunlar, öğretideki görüşler ve yargı kararları ışığı altında ele alınacaktır.

§1. 6306 sayılı Kanun Kapsamında Uzlaşmayan Azınlığın Durumu

Uygulama Yönetmeliği m. 15/2, taşınmazın yeniden inşası sürecinde hangi esaslara göre hareket edileceğine ilişkin hükümler içermektedir. Buna göre 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 hâsılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine oy birliği ile karar alınması gerekir. Oybirliği ile anlaşma sağlanamaması halinde yapılacak uygulamalara, sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.

6306 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarına üçte iki çoğunlukla karar verilebilmesi öğretilerde tartışılmıştır. Özsunay, 6306 sayılı Kanun'un öngördüğü üçte iki çoğunlukla karar alınabilmesinin objektif verilere ve yaşam deneyimlerine uygun olmadığını ileri sürmektedir³¹⁹. Yazar ayrıca yapının güçlendirilmesinde aranan beşte dört çoğunluğu hatırlatarak, yapının güçlendirilmesinden daha önemli bir konuda karar alma nisabının üçte ikiye indirilmesinin yanlış olduğunu savunmaktadır³²⁰. Kürşat ise, karar bakımından üçte iki oranın yeterli sayılmasının eleştirilebileceğini, ancak kanunun bütününe hâkim olan amaç dikkate alındığında üçte iki çoğunlukla karar alınabilmesinin kanun koyucunun bilinçli bir takdiri olabileceği ve bu nisabın olağan karşılanabileceğini ifade etmektedir³²¹.

6306 sayılı Kanun riskli yapıların yıkılması kadar, yıkılan binaların yerine sağlıklı ve güvenli yapıların kısa bir süre içerisinde inşa edilmesini de amaçlamaktadır. 6306 sayılı Kanun'un amacına olağan düzenleme olan oy birliği nisabı ile ulaşılamayacağı açıktır. Bu sebeple kanun koyucu, yapının yeniden inşasına ilişkin alınacak kararlar bakımından maliklerin arsa paylarının üçte iki

³¹⁹ Özsunay, s. 47.

³²⁰ Özsunay, s.47.

³²¹ Kürşat, s. 53.

çoğunluğunun yeterli olacağını düzenlemiştir. Bu düzenleme kanaatimizce, kanun amacına aykırılık teşkil etmediği gibi mülkiyet hakkının yok sayılması anlamına da gelmemektedir.

Özsunay'ın yapının güçlendirilmesi için aranan nisabın daha azının, yapının güçlendirilmesinden daha önemli işler için yeterli görülmesinin doğru olmadığı³²² yönündeki görüşüne katılmamaktayız. 6306 sayılı Kanun kentsel dönüşümü amaçlamaktadır. Dolayısıyla kanun ile teşvik edilen, riskli yapıların yıkılarak yenilerinin inşasıdır. Gerçekten de 6306 sayılı Kanun'da yapının güçlendirilmesinin nasıl yapılacağına ilişkin herhangi bir hüküm mevcut değildir; buna ilişkin hüküm Uygulama Yönetmeliğinin atıfta bulunduğu Kat Mülkiyeti Kanunu m. 19/2'de yer almaktadır. Nitekim kentsel dönüşüm anlamında yapının güçlendirilmesi istisnai bir yol olup, her riskli yapıyı riskli olmaktan çıkarabilecek bir seçenek değildir. Bu sebeple kanun koyucunun asıl amacını gerçekleştirmek için aradığı karar yeter nisabının, istisna olarak başvurulabilecek “yapının güçlendirilmesi” için aranacak nisaptan az olması bizce bir çelişki barındırmamakta; kanunun amaç ve sistematığına uygunluk arz etmektedir.

Kentsel dönüşüme tabi olan taşınmazın nasıl ve ne şekilde değerlendirileceğine bütün malikler oy birliği ile karar aldığı takdirde, kanunun aradığı herhangi bir esas ve toplantı usulü yoktur³²³. Bununla birlikte taşınmazın nasıl ve ne şekilde değerlendirileceği oybirliği ile değil hisseleri oranında paydaşların en az üçte ikisi ile karar alınacaksa kanun, kat malikleri için zorunlu bir toplantı esası getirmiştir. Bütün kat maliklerinin ve hak sahiplerinin çağrılmak zorunda olduğu ortak karar görüşmelerinin yapılacağı toplantı davetini kat maliklerinden herhangi biri yapabilmektedir³²⁴.

Ortak karar görüşmelerinde, en az üçte iki pay sahibi olan paydaşlar ortak karar protokolünü düzenleyerek, taşınmaz üzerinde tasarruf işlemleri ile ilgili

³²² Kürşat, s. 47.

³²³ Kiraz, s. 16.

³²⁴ Ayrıntılı bilgi için bkz: İkinci Bölüm §4./II. Üçte iki Çoğunluk İle Karar Alınması.

kararları alabilirler³²⁵. Ortak karar protokolünü, binaları riskli sayılıp kentsel dönüşüm kapsamına giren kat maliklerinin, taşınmazlarını satıp satmayacaklarına, satmayacaklarsa mevcut binayı yıkmak ve yıkılan binanın yerine yeni binayı nasıl yapacaklarına veya hangi müteahhide yaptıracaklarına ve malikler arasındaki paylaşım ile ilgili diğer tüm konularda en az üçte iki arsa payı çoğunluğu ile alacakları karardan oluşan protokol olarak tanımlamak mümkündür³²⁶.

Ortak karar protokolüne imza atan malikler binanın inşasını bizzat kendileri yapabilecekleri gibi, üç farklı seçenekle daha binanın inşasına karar verebilirler. Bunlardan ilki, maliklerin binanın inşası hususunda yüklenici ile eser sözleşmesi hükümlerine göre anlaşma sağlamalarıdır³²⁷. Bir diğer seçenek ise uygulamada sıklıkla karşılaştığımız maliklerin yüklenici ile yaptıkları arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında binanın inşasını sağlamalarıdır. Eser sözleşmesi ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin fark, eser sözleşmesinde iş sahibinin eseri yapımı ve kendisine teslim edilmesi karşılığında ücret ödeme borcu altına girerken, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde arsa maliki, inşa edilerek kendisine teslim edilecek bağımsız bölümler karşılığı olarak arsa payı devir borcu altına girmesi denilebilir³²⁸. Son seçenek ise maliklerin yüklenici ile hâsılat paylaşım sözleşmesi yapmasıdır. Özellikle son dönemlerde TOKİ ile yükleniciler arasında sıklıkla başvuru alan hâsılat paylaşım sözleşmesi, yüklenici tarafından arsa sahibinin tahsis ettiği arsasında meydana getirilecek yapının arsa sahibinin verdiği yetkiye dayanmak suretiyle yüklenici tarafından satılıp elde edilen gelirin sözleşmede belirlenen orana göre arsa sahibi ile yüklenici arasında paylaşılması esasına dayanan bir sözleşmedir³²⁹.

Uygulama Yönetmeliği m. 15’de ifade edilen karar kavramı, niteliği itibarıyla çok taraflı bir hukuksal işlemdir. Üçte iki arsa payı çoğunluğuna sahip olan maliklerin karar alabilmesi için hak sahipleri veya kat maliklerinin usulüne uygun

³²⁵ 6306 sayılı Kanun m. 6/f. 1.

³²⁶ Günay, s. 110.

³²⁷ TBK m. 470.

³²⁸ Cevdet Yavuz, **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Beta Yayıncılık, Yenilenmiş 10. Baskı, İstanbul, 2014, s. 1067.

³²⁹ Yavuz, s. 1102.

olarak toplantı yapmaları³³⁰, konuyu görüşmeleri ve durumun açıklığa kavuşturulmasından sonra karar almaları gerekmektedir³³¹. Özsunay uygulamada acelece alınan kararların hukuka aykırılık teşkil ettiğini ve bazı durumlarda TBK'nın aldatma veya korkutma hükümlerine gidilebilecek durumların yaşandığından bahsetmektedir³³². Uygulamada ciddi hak kayıplarının ve adaletsizliklerin yaşanmaması için kanunun getirmiş olduğu üçte iki kuralının usul ve esaslarına dikkat edilmesi gerekmektedir.

Ortak karar protokolüne katılmayan maliklere, anlaşmayı içeren teklif, noter vasıtasıyla ve Tebligat Kanunu hükümlerine göre bildirilecektir. Ortak karar protokolüne katılmayan maliklerin, bildirim takip eden 15 gün içinde karara katılmaları gerekir³³³. Aksi takdirde maliklerin arsa payları; Uygulama Yönetmeliğinin 15/A maddesinde belirtilen usule göre, arsa payı değeri üzerinden anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Buna göre:

1- Paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa paylarının satışı için Uygulama Yönetmeliği m.15/A da belirtilen belgelerle birlikte yazılı olarak Müdürlüğe müracaatta bulunulur. Satış işleminin yapılabilmesi için yapıların yıktırılmış olması gerekmez.

2- Satışı yapılacak arsa paylarının rayiç değerini tespit etmek için Bedel Tespiti Komisyonu ile Satış Komisyonu teşkil edilir. Rayiç değer, maliklerce Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilmiş olan taşınmazın değeri de gözetilerek Bedel Tespiti Komisyonunca belirlenir.

3- Müdürlük, satışın yapılacağı yeri ve zamanı, bütün maliklere elden veya maliklerin adreslerine taahhütlü posta yoluyla veya 7201 sayılı Tebligat Kanunu'na göre tebliğ eder. Yapılan araştırmaya rağmen arsa payı satılacak malike ve adresine hiçbir şekilde ulaşılamaz ise satış işlemi gıyabında yapılır.

³³⁰ Ayrıntılı bilgi için bakınız: İkinci Bölüm §4./II. Üçte İki Çoğunluk İle Karar Alınması.

³³¹ Özsunay, s. 26.

³³² Özsunay, s. 26.

³³³ Uygulama Kanunu m. 15/2.

4- Açık artırma ile satışa ilişkin tebliğde, satışı yapılacak payın tapu kütüğünün beyanlar hanesine, 6306 sayılı Kanun'a göre satış işlemine tabi olduğu ve satışa veya taşınmazın devrini gerektiren benzeri bir işleme tabi tutulamayacağı yönünde belirtme yapılması ilgili tapu müdürlüğünden yazılı olarak istenilir. Kanun koyucunun "belirtme" olarak ifade etmekle kastettiğinin beyan olduğu kanaatindeyiz. Nitekim bazı yazarlar eserlerinde³³⁴ beyan türlerini belirtirken 6306 sayılı Kanun'u m. 3'de belirtilen beyana da yer vermişlerdir. Beyanlar hanesine yapılan kayıtlar kural olarak aynı hak ihdas etmediği gibi şahsi bir hakkı da kuvvetlendirmemektedir. Beyanların işlevinin, taşınmazlarla ilgili bazı fiil ve hukuki durumlara ya da zaten mevcut bulunan bazı haklara aleniyet sağlamak³³⁵ olduğu ifade edilebilir. Ayrıca beyanların bazıları hakların korunmasına veya açıklanmasına hizmet eder, bazıları üçüncü kişilerin iyi niyet iddiasında bulunmasını önler bazıları ise karine oluşturduğu da söylenebilir³³⁶. İnal'a göre 6306 sayılı Kanun'un, riskli yapı tespitinin, tapu kütüğünün beyanlar hanesinin işlenmesine ilişkin hükmün, hangi amaçla yazıldığını tespit etmek zordur³³⁷. Özsunay ise, kentsel dönüşüm bakımından, tapu kütüğünde, yapının riskli olduğuna ilişkin beyan ile riskli bir yapının edinilmesi bakımından iyi niyetli kişilerin korunmasının amaçlandığının söylenebileceğini ifade etmektedir³³⁸.

5- Satışı yapılacak payın üzerinde ihtiyati haciz, haciz, ipotek, ve intifa hakkı gibi hakların bulunması, satış işleminin yapılmasına engel teşkil etmez. Belirtilen haklar satış sonrasında satış bedeli üzerinde devam eder. Satış işlemi sonrasında, satış bedelinin yatırıldığı banka hesabına malike ödeme yapılmaması için bloke koydurulur ve durum ipotek, haciz ve intifa hakkı gibi hakların alacaklısına veya ilgili icra müdürlüğüne veya mahkemeye bildirilir. Tapu kaydındaki haklar ve şerhler satış sonrasında Müdürlüğün talebi üzerine ilgili tapu müdürlüğünce resen terkin edilir.

³³⁴ Bkz. Oğuzman/Seliçi/ Özdemir, s. 258; Lale Sirmen, **Eşya Hukuku**, 4. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016, s. 222.

³³⁵ Selahattin Sulhi Tekinay/Samet Akman/Haluk Burcuoğlu/Atilla Altop, **Eşya Hukuku Cilt I**, Filiz Kitabevi, 5. Bası, İstanbul, 1989, s. 404; Sirmen, s. 220.

³³⁶ Emrehan İnal, **Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı**, On iki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017, s. 82, dn. 118.

³³⁷ İnal, s. 82, dn. 118.

³³⁸ Özsunay, s.18, dn. 16.

6- Açık arttırmaya sadece üçte iki çoğunluk ile karar alan paydaşlar katılabilir. Açık arttırma yoluyla satış TBK m. 274-281 arasında düzenlenmiştir. Buradaki açık arttırma ihtiyari açık arttırmadır. İhtiyari açık arttırmada satış sözleşmesinin tapuda resmi şekilde yapılması gerekmekte olup, mülkiyet ihtiyari açık arttırmada, cebri arttırma ile yapılan satışın aksine, tapu siciline yapılan tescil ile geçmektedir³³⁹. Açık arttırmaya katılan paydaşların kimliği kontrol edilerek bir tutanak ile kayıt altına alınır. Katılımcı durumunu gösteren tutanağın tanziminden sonra, Komisyon Başkanınca, satışa çıkarılan arsa paylarına ilişkin bilgiler satışa katılanlara bildirilir ve satış işlemi başlatılır. Komisyon Başkanı, rayiç bedelin altında olmamak üzere satışa katılan paydaşlardan, sözlü olarak pey sürmelerini ister. Sürülen peyler arttırma tutanağına yazılarak, karşılığı pey sahibi tarafından imzalanır. Arttırma işlemine devam etmeyecek taliplerin, keyfiyeti arttırma tutanağına yazması ve imzalaması zorunludur.

7- Komisyon, satış işleminin sonunda en az belirlenmiş olan rayiç bedel üzerinden en yüksek bedeli teklif eden paydaşa satış yapılmasına karar verir. En yüksek teklifi veren teklif ettiği bedeli yedi gün içerisinde bir banka hesabına yatırır. Bu süre içerisinde satış bedeli yatırılmaz ise, pey süren diğer maliklere sırasıyla bildirimde bulunulur ve satış bedelini yatıran paydaşa satış yapılır. Açık arttırma ile satışa iştirak eden tek bir paydaş olması halinde, belirlenen rayiç değerinden az olmamak üzere bu paydaşın vereceği teklif geçerli kabul edilir.

8- Satış bedelinin yatırılmasından sonra, satış işlemi, tapuda yeni malik adına tescil yapılmak üzere, Müdürlükçe ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. İlgili tapu müdürlüğüne tescil işlemi tamamlandıktan sonra, yeni tapu kaydı Müdürlüğe gönderilir ve Müdürlükçe payı satılan ilgiliye durum bildirilir.

9- Satış işlemi tamamlanıp komisyonca karara bağlanmadan evvel, üçte iki çoğunluk ile alınan karara katılmayan maliklerin, üçte iki çoğunluk ile alınan kararı kabul etmeleri ve üçte iki çoğunluk ile alınan karar doğrultusunda yapılan sözleşmeyi kendilerine verilen süre içerisinde imzalamak kaydıyla satış işlemi geçersiz

339

Fikret Eren, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Yetkin Yayınları, 5. Bası, Ankara, 2017, s. 233; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, Adalet Yayınevi, 3. Baskı, Ankara, 2017, s. 336-337.

kılınabilir. Söz konusu imza ile ilgili herhangi bir şart ileri sürülemez ve herhangi bir serh koyulamaz. Paydaşlar satışı gerçekleştirilemezse, payların, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına tescili gerçekleşir ve en az üçte iki çoğunlukla alınan karar çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edildiği kabul edilir³⁴⁰. Söz konusu durumda, paydaşların kararıyla yapılan anlaşmanın şartlarına uyularak işlem yapılır³⁴¹.

Sonuç olarak ortak karar protokolüne muhalif kalanlar, yapı üzerinde herhangi bir tasarruf hakkını kullanamamakta ve payları paydaşlar veya Bakanlık tarafından satın alınmak suretiyle mülkiyet hakları son bulmaktadır.

Ortak karar protokolü ile üçte iki çoğunlukla alınan karara katılmayanların paylarının diğer paydaşlar tarafından satın alınması Kürşat'a göre TMK m. 696'da düzenlenmiş olan paydaşlıktan çıkarmanın özel bir düzenlemesidir³⁴². Kürşat, ortak karar protokolüne katılmayanların paylarının satılmaya zorlanmasının, mülkiyet hakkına orantısız müdahale niteliğinde olduğunu ve Anayasa'ya aykırılık teşkil ettiğini savunmuş ve yapılması gereken düzenlemenin protokolü imzalamayan muhaliflerin de, protokol kapsamındaki karar ile bağlanması olduğunu ileri sürmüştür³⁴³. Kanaatimizce Kürşat'ın tespiti yerindedir. 6306 sayılı Kanun'un TMK'nın aradığı oy birliği ile karar alma nisabını üçte ikiye indirmesi Kanun'un amaçladığı dönüşümün hızlı gerçekleşmesine yardımcı olmaktadır. Ancak ortak karar protokolüne katılmayanların mülkiyet hakkına son verilmesi her ne pahasına olursa olsun kanaatimizce de yerinde bir düzenleme değildir. Her ne kadar Anayasa m. 35 hükmü mülkiyet hakkının ancak kamu yararı ile sınırlanabileceğini ifade etmekte ise de bizce ortak karar protokolüne katılmayan muhaliflerin payları üzerindeki mülkiyet hakkına son verilip, söz konusu payların diğer paydaşlara verilmesinde kamu yararı bulunmamaktadır. Buna karşın Kürşat'ın önerdiği çözüm de medeni hukuk ilkeleri bağlamında mülkiyet hakkının sağladığı hak ve yetkileri sınırlandırmakta ise de mülkiyet hakkına son vermeyip, yalnızca ortak karar

³⁴⁰ Üstün, s. 167.

³⁴¹ Üstün, s. 167.

³⁴² Kürşat, s. 54.

³⁴³ Kürşat, s. 55.

protokolü ile bağılı ile bağılı kılınması suretiyle daha makul bir öneri olarak değerlendirilebilir niteliktedir.

Ortak karar protokolüne katılmayan paydaşların paylarının diğer paydaşlar tarafından satın alınmaması halinde paylar, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına tescil edilir ve en az üçte iki çoğunlukla alınan karar çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edildiği kabul edilir³⁴⁴. Bir başka ifadeyle idare, taşınmazda paydaş hale gelir. Her ne kadar kentsel dönüşüm sürecinde bir boşluk ve aksama meydana gelmemesi için öngörülen bir düzenleme olsa da bu hüküm öğretide incelenmiştir. Özsunay, ortak karar protokolüne muhaliflerin payının üçte iki tarafından satın alınmaması durumunda payın hazineye intikal ettirilmesi yerine üçüncü kişilere rayiç değerler üzerinden açık arttırma ile önerilmesini daha adil bir çözüm olarak görmektedir³⁴⁵. Kürşat ise, payın hazineye intikali ihtimalinde TBK anlamında bir satış sözleşmesinin varlığından bahsetmenin zor olduğunu ve burada Devlet lehine tanınmış bir tür kanuni ön alım hakkı niteliğinin yapılabileceğini savunmuştur³⁴⁶. Bize göre ise paydaşların veya idarenin ortak karar protokolün katılmayanların paylarını maliklerinin rızası aranmaksızın satın alınması kamu yararı ve birey yararı arasındaki adil dengeyi³⁴⁷ bozmaktadır.

§2. Riskli Yapı Tespiti ve Riskli Alan İlanının Kira Sözleşmesine Etkisi

I. Malikin Bildirim Yükümlülüğü ve Kiracının Tahliyesi

6306 sayılı Kanun kapsamında ele alınması gereken hususlardan biri de kentsel dönüşüm uygulamasına konu olup yıkılması gereken yapıdaki mukim kiracının durumudur.

³⁴⁴ Uygulama Yönetmeliği, m. 15/3.

³⁴⁵ Özsunay, s. 47.

³⁴⁶ Kürşat, s. 55.

³⁴⁷ Kentsel dönüşüm kapsamında ele alınan adil denge kavramı ile ilgili daha geniş bilgi için bkz. Danıştay 17. D., E. 2015/7755, K. 2016/3022 ve T. 20.04.2016; Danıştay 6. D., E. 2016/4526 K. 2017/1866, T. 15.03.2017 Lexpera (Son Erişim Tarihi 10.10.2017)

Uygulama Yönetmeliğinin m. 8/f. 2 hükmüne göre “*Altmış günden az olmamak üzere süre verilerek riskli yapıların tahliyesi ve yıktırılması yapı maliklerinden istenir. Maliklere yapılacak tebligatta, riskli yapıyı kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi kullananlara tahliye için malik tarafından bildirim yapılması gerektiği belirtilir. Malik tarafından kiracı veya sınırlı ayni hak sahibine tahliye için bildirim yapılmadığının tespit edilmesi halinde bildirim idarece yapılır.*” Buna göre malik riskli yapıdaki kiracıya tahliye için bildirimde bulunmalıdır. Söz konusu bildirim herhangi bir şekil şartına bağlı değildir. Ancak malikin bildirimde bulunmasına rağmen bir hak kaybına uğramaması için yazılı delil olacak elden imza sureti, noter vasıtası veya iadeli taahhütlü mektup kullanması önem teşkil eder. Malik zamanında bildirimde bulunmamışsa, kiracıya karşı malikin tazminat sorumluluğu gündeme gelebilir. Yargıtay 6. HD 17.12.2015 tarihinde vermiş olduğu kararda³⁴⁸, kentsel dönüşüm sürecinde tahliye edilen kiracının tazminat taleplerini değerlendirirken malikin kira sözleşmesini haklı sebeple feshedip etmediğini incelemiş ve kiralananın içinde oturulamayacak şekilde deprem riski altında olduğunun tespiti durumunda haklı sebeple fesihden söz edilebileceğini hükmüne bağlamıştır. Yine Yargıtay 6. HD yakın tarihli başka bir kararında³⁴⁹ ise kiralanan

³⁴⁸ Yargıtay 6. HD, E.2015/7564, K.2015/11172, T.17.12.2015 Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (Son Erişim Tarihi:15.06.2017) “...Kural olarak kiralayana, taşınmaz sözleşme ile amaçlanan kullanıma uygun bir halde teslim ve sözleşme süresince bu halde bulundurmaya yükümlüdür. Satım akdi kira ilişkisini kendiliğinden ortadan kaldıran bir sebep olmadıkça, kiralananı satın alan yeni malik de kiralananı kullanıma uygun halde bulundurma borcu altındadır. Kiralayana bu sorumluluğu ayıba karşı tekeffül borcunu da içine alır. Diğer bir anlatımla kiralayana sözleşme süresince kiralananı meydana gelen bozuklukları ve eksikleri kiracının bir kusuru yoksa gidermekle yükümlüdür. Sonradan ortaya çıkan ayıplar sebebiyle kiralananın tamir ve bakım gereksinimi doğarsa kiracı bozuklukların önemine ve niteliğine göre kiraya verene bu durumu bildirmek ve tamiri konusunda uygun bir süre vermekle yükümlüdür. Uyuşmazlığın çözümlenmesi taraflar arasındaki sözleşmenin haklı sebeple feshedilip edilmediğine bağlıdır. Kiralananın içinde oturulamayacak şekilde deprem riski altında olduğu tespit edildiği takdirde haklı sebeple fesihden söz edilebilecektir. Aksi takdirde ayıbın derecesine göre kiracının ve kiralananın haklarının değerlendirilmesi gerekir.”

³⁴⁹ Yargıtay 6. HD, E.2014/12535, K.2015/8879, T.22.10.2015 Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (Son Erişim Tarihi:15.06.2017) “...Bu durumda kira sözleşmesine konu işyerinin de içerisinde bulunduğu binanın yapı olarak tehlike arz ettiği ve yıkılması gerektiği, kira sözleşmesinin imzalanmasından sonraki bir tarihte kira akdi devam ederken anlaşılması olup, kiralayana 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, kiralayana kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda bulundurma yükümlülüğü, kiralayana sorumlu tutulamayacağı sebeplerden dolayı sözleşmeden sonra imkânsız hale gelmiş olup bu durumda sözleşmenin 4.maddesi ve kiralayana

taşınmazın riskli yapı olması durumunda tahliye sebebiyle tazminat talebinde bulunulamayacağını, kiracının sadece depozito iadesinin talep edilebileceğini belirtmiştir³⁵⁰. Yargıtay TBK’da “*borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkânsızlaşırsa, borç sona erer*” hükmüne yer vermiştir. Yargıtay ayrıca malikin kiracıyla kira sözleşmesi imzalamasından sonraki bir tarihte kira akdi devam ederken binanın yapı olarak tehlike arz ettiğinin ve yıkılması gerektiğinin ortaya çıkmasında kiralaya verene kusurun atfedilemeyeceğini belirtmiştir.

Belirtmeliyiz ki, 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği kiracının tahliyesini bir sorun olarak görmemiş; gerçekleşmesi gereken bir durum olarak kabul etmiştir³⁵¹. 27.10.2016 tarihindeki değişiklik öncesi, malikin bildirim yapmakla yükümlü olduğu belirtilmesine rağmen malikin bildirim yükümlülüğünü yerine getirmemesi durumunda ne olacağı ifade edilmemişti. Yönetmelikteki 27.10.2016 tarihinde meydana gelen değişiklikle beraber hak sahibi, kiracısına tahliye için bildirimde bulunmazsa bildirim idarece yapılacak olup belediye tarafından kiracıya yapıyı tahliye etmesi için yeniden süre verilebilecektir³⁵².

Yapının yıkılması ile birlikte kira sözleşmesi sona erecektir. Hatta kira kontratı süresi içinde kira sözleşmesi konusu yapı hakkındaki kesinleşmiş riskli yapı tespiti veya sözleşme konusu taşınmazın bulunduğu yer ile ilgili riskli alan ilanı ile birlikte kira sözleşmesi İlgezdiye³⁵³ göre, mücbir sebep ile sona erecektir. Yapı kat mülkiyeti rejimine tabi ise bu rejim de sona erecektir³⁵⁴.

Kiracının ne riskli yapı tespitine itiraz hakkı vardır ne de riskli alan ilanı ile ilgili dava yoluna başvurma hakkı bulunmaktadır³⁵⁵. Kiracının, riskli yapı tespitine konu olan yapıyı yahut riskli alan sınırları içinde olan yapıyı tahliye etmekten başka

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. Hüküm bu nedenlerle bozulmalıdır...”.

³⁵⁰ Aynı yönde görüş için bkz. Kiraz s. 32.

³⁵¹ Kürşat, s. 33.

³⁵² Beyazkılıç, s. 72.

³⁵³ İlgezdi, s. 34.

³⁵⁴ Kürşat, s. 32.

³⁵⁵ İlgezdi, s. 34.

çaresi yoktur³⁵⁶. Kiracının bu kanun kapsamına giren bir taşınmazı tahliye etmesi mahkeme kararı ile değil de kamu gücü ile olmaktadır³⁵⁷.

II. Riskli Yapı Tespiti veya Riskli Alan İlanı İle Kira Sözleşmesinin Durumu ve Yeni Yapılan Binada Kiracının Öncelik Durumu

Kiracısı olduğu yapının riskli yapı ilan edilmesi veya yapının bulunduğu yerin riskli alana konu olması sonucu kiracının tahliye mecburiyetinde kalacağı noktasında tartışma bulunmamaktadır. 6306 sayılı Kanun kapsamında kiracının durumu tamamen tartışmasız olmayıp özellikle yıkılan riskli yapının yerine inşa edilecek yapıda kiracının bir hakkı olup olmadığı tartışmalıdır.

6306 sayılı Kanun kapsamında tahliye edilen kiracıların yasal hakları kanunda belirtilmemiştir. Kiraz'a göre tahliye edilen kiracının yeni inşa edilen taşınmazda yeniden kiracı olabilmesinin tek yolu kira sözleşmesinin tapuya şerhli olarak beyan edilmesidir³⁵⁸. Karakocalı'ya göre ise, kiracısı olduğu yapıyı tahliye eden kiracının yeni yapılan taşınmazla ilgili yeniden kiralama hususunda bir öncelik hakkı mevcuttur³⁵⁹. Kürşat da binanın tehlike arz etmesinin imkânsızlık oluşturup oluşturmadığını tartışmış ve imkânsızlığa gitmenin doğru olmadığını kanaatine varmıştır³⁶⁰. Kanaatimizce, yapının riskli olmasına rağmen güçlendirme seçeneğinin olduğu bir durumda imkânsızlıktan bahsedilemez.

Kürşat “*kiralanan yerin bu şekilde yıkılması ihtiyacı, bize duruma göre aybın giderilmesi yahut TBK. m.350/f.1/b.2’de yer alan yeniden inşa ve imar sebeplerini hatırlattığını*” savunmuştur³⁶¹. Bizce de, kiracının kentsel dönüşüm uygulaması sebebiyle taşınmazı tahliye etmesi; kiracının yeniden inşa ve imar

356 Karakocalı, s. 60.

357 Kiraz, s. 31.

358 Kiraz, s. 31.

359 Karakocalı, s. 63.

360 Kürşat, s. 34-35.

361 Kürşat, s. 34-35.

sebebiyle tahliye edilmesine benzemektedir. Gerçekten de ayıptan kaynaklanan haklar kiracıya tanınacaktır³⁶².

TBK m. 350/f. 2'de düzenlenen yeniden inşa ve tahliye hükümleri şu şekildedir: *“Kiralananın yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi ya da değiştirilmesi gerekli ve bu işler sırasında kiralananın kullanımını imkânsız ise belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde kiraya ilişkin genel hükümlere göre fesih dönemine ve fesih bildirimini için öngörülen sürelerle uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde açacağı dava ile sona erdirebilir.”* Yine bu hükmü tamamlayacak şekilde düzenlenen³⁶³TBK m. 355/f. 2 ve f. 3 deki hüküm: *“Yeniden inşa ve imar amacıyla boşaltılması sağlanan taşınmazlar, eski hâli ile, haklı sebep olmaksızın üç yıl geçmedikçe başkasına kiralanamaz. Eski kiracının, yeniden inşa ve imarı gerçekleştirilen taşınmazları, yeni durumu ve yeni kira bedeli ile kiralama konusunda öncelik hakkı vardır. Bu hakkın, kiraya verenin yapacağı yazılı bildirim izleyen bir ay içinde kullanılması gerekir; bu öncelik hakkı sona erdirilmedikçe, taşınmaz üç yıl geçmeden başkasına kiralanamaz. Kiraya veren, bu hükümlere aykırı davrandığı takdirde, eski kiracısına son kira yılında ödenmiş olan bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemekle yükümlüdür.”* şeklindedir.

Kentsel dönüşüm uygulaması ile tahliye edilen kiracı, kiraya verenin yapacağı bildirimden sonraki bir ay içinde yeni yapılan taşınmaz üzerindeki öncelik hakkını yeni kira bedeli üzerinden kullanabilir³⁶⁴. Burada öncelik hakkının kullanılması için dava açılma zorunluluğu bulunmamaktadır³⁶⁵. 6306 sayılı Kanun ile TBK hükümleri birlikte ele alınmalıdır. Riskli yapıya ilişkin tespit kararı ile birlikte kira sözleşmesinin yeniden inşa amacıyla feshi mümkün olmalı, bununla birlikte kiracının öncelik hakkı da TBK m. 355 gereği olarak mevcut olmalıdır³⁶⁶. Kürşat

³⁶² Beyazkılıç, s. 73.

³⁶³ Kürşat, s. 36.

³⁶⁴ Karakocalı, s. 63.

³⁶⁵ Kürşat, s. 37.

³⁶⁶ Kürşat, s. 37-38.

ayrıca yeniden inşa ve imar sebebi dışında TBK m. 331'deki³⁶⁷ önemli sebeple fesih hükümlerine gidilebileceğini ancak TBK'daki yasal fesih ihbar süresinin 3 ay olması sebebiyle 6306 sayılı Kanun çerçevesinde bu süreye uymanın mümkün olmaması dolayısıyla süre açısından 6306 sayılı Kanun'a üstünlük verilmesinin daha doğru olacağını ifade etmiştir³⁶⁸. Malik, TBK m. 331'e dayanarak kira sözleşmesini feshederse durumun gerektirmesi halinde kiracının tazminat talebi hâkimce karara bağlanacaktır.

Karakocalı³⁶⁹ 6306 sayılı Kanun çerçevesinde kentsel dönüşüm uygulamaları sonucu tahliye de şu sonuçlara varılabileceğini ifade eder:

1-Kentsel dönüşüm uygulamasına konu yapının maliki yapıyı eski haliyle, haklı sebep olmaksızın başkasına üç yıl geçmedikçe kiralayamaz. Aksi halde, yapı maliki, kiracıya son kira yılındaki kira üzerinden bir yıllık kira bedelinden az olmayacak bir tazminat vermekle yükümlü olur.

2-Kentsel dönüşüm uygulamasına konu yapının eskisi yıkılıp yenisi yapıldıktan sonra yapı maliki, kiracıya yazılı bildirimde bulunmalıdır.

3-Yazılı bildirim alan kiracı bir ay içinde yeni kira bedeli üzerinden yeni binayı kiralamaya hazır olduğunu bildirmelidir. Bir aylık süre içerisinde hakkını kullanmayan kiracı, öncelik hakkını kaybeder.

4- Yapı maliki, üç yıl içinde, kiracıya yazılı bildirimde bulunmadan veya yazılı bildirimden sonraki bir aylık süre geçmeden yapıyı başkasına kiralayacak olursa kiracıya son kira yılı içindeki bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödemek zorundadır.

³⁶⁷ Madde 331 tam metni.: Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir. Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar.

³⁶⁸ Kürşat, s. 38-39.

³⁶⁹ Karakocalı, s. 63-64.

Kanaatimizce, riskli yapının yıkılması yeniden imar ve tahliye işlemine benzemektedir. Bu yüzden Karakocalı'nın vardığı sonuç kanaatimizce isabetli olup kiracıların hak kaybına engel olabilecektir.

§3. Ortak Karar Protokolüne Karşı Davalar ve Hâkimin Takdir Yetkisi

En az üçte iki ile alınan ortak karar protokolüne karşı toplantıya katılmayan veya katıldığı halde karara muhalif olan malikler, ortak karar protokolüne karşı iptal davası açabilecektir³⁷⁰.

6306 sayılı Kanun'un m. 6/f. 1'de yapılan değişiklik sonucu, riskli yapılarda, bu yapıların bulunduğu parsellerde, yapıların yıkılmasından önce, maddede ifade edilen işlemler için³⁷¹ arsa payının üçte iki çoğunluğuna malik olan paydaşların üçte iki çoğunluğu yeterli görülmektedir. Riskli yapı yıkılmadan alınacak kararlarda kat mülkiyeti devam ettiği için görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesi³⁷² olacaktır³⁷³. 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı olarak tespit edilen yapılarda kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmamış ya da kat mülkiyetine tabi taşınmaz üzerindeki yapı yıkılıp kat mülkiyeti paylı mülkiyete dönüştürülmüş olacağı için ortak karar

³⁷⁰ Günay, s. 114.

³⁷¹ 6306 sayılı kanunun 6/1 deki ilgili ifade: "...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..."

³⁷² 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 hâkiminin görevlendirdiği davaları, görürler. (HMK m. 4)

³⁷³ Aynı yönde bkz. Emrah Kulaklı, "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Rejimini Ortaya Çıkaran Nedenler, Uygulaması ve Özel Hukuk Alanına Etkileri" **Yerel Yönetim Üzerine Seçme Yazılar**, Beşköprü Yayınları, Sakarya, 20017, s. 193; Günay, s. 117.

protokolüne karşı açılacak davalarda Asliye Hukuk Mahkemesinin³⁷⁴ görevli olması gerekir³⁷⁵. Söz konusu dava herhangi bir zamanaşımına yahut hak düşürücü süreye tabi değildir³⁷⁶.

Ayrıca kat mülkiyetine tabi yapılarda mülkiyet hakkını ihlal gerekçesiyle malikler herhangi bir süreye bağlı olmaksızın butlan davası açabilecektir³⁷⁷, ³⁷⁸. Yargıtay kararları da bu yöndedir³⁷⁹. Ortak karar protokolü ile alınan kararın tamamının hukuka aykırılığının ileri sürülmediği ve davanın mülkiyet hakkı ihlali gerekçesine dayanmadığı durumlarda ise davanın iptal davası olarak görülüp KMK m. 33/1'deki hak düşürücü süreler tabi olması gerekir³⁸⁰.

Ortak karar protokolüne karşı açılacak davaların hangi sürede açılacağı 6306 sayılı Kanun'da düzenlenmemiştir. Dolayısıyla bu konuda genel hükümlere göre karar verilmesi gerekir. Kat mülkiyeti ve kat irtifakına tabi taşınmazlarda, kat malikleri kuruluna karşı iptal davası açma süresi 634 sayılı Kanun m. 33'de düzenlenmiştir: *“Kat malikleri kurulunca verilen kararlar aleyhine, kurul*

³⁷⁴ 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.(HMK m. 2).

³⁷⁵ Günay, s. 117.

³⁷⁶ Çetiner, s. 172.

³⁷⁷ Çetiner, s. 172.

³⁷⁸ Ayrıntılı bilgi için bkz. Bilgehan Çetiner, Kentsel Dönüşüme İlişkin Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 04.11.2015 Tarihli Kararına İlişkin İnceleme ve Değerlendirmeler, **İÜHFİM**, C. 74, S. 1, 2016, s. 33-40.

³⁷⁹ Yargıtay 18. HD, E. 2016/5474, K. 2016/10269 Kazancı İçtihat Bilgi Bankası (Son Erişim tarihi:07.07.2017) Karar: “Davacı vekili dava dilekçesinde 07.12.2013 tarihli toplantıda 6306 sayılı Yasa gereği riskli yapı olarak nitelendirilen taşınmazın yıkım kararına davacının tapu tescil beyan kütüğündeki tüm irtifak haklarının yeni yapılacak binada ve yapılacak dairesinin yol üstünde kalmak şartı ve tapuda kayıtlı taşınmazın arsa payı saklı kalmak şartıyla yıkım kararına olumlu oy verdiğini, ancak yapılacak proje ve sözleşmenin davacıdan gizlendiğini ileri sürerek 07.12.2013 tarihli toplantıda alınan kararların iptalini talep etmiş, mahkemece davanın toplantı tarihinden itibaren bir aylık sürede açılmadığı gerekçesiyle reddine karar verilmiştir. Dosyadaki bilgi ve beğelerin özellikle iptali istenen kat malikleri kurulu kararının incelenmesinde; bu kararın anayapının yıkılmasına ilişkin olduğu, ancak davacının yıkımdan sonra yapılacak bina ile ilgili tapuya bir kısım şerhler konulması şartıyla kabul edeceğini açıkladığı, buna göre mülkiyet hakkını ilgilendiren hususta Kat Mülkiyeti Yasasının 33.maddesi gereğince bir aylık sürenin uygulanması söz konusu olmayıp mahkemece tarafların tüm delilleri toplanıp sonucuna göre karar verilmesi gerekirken bir aylık sürenin geçmesi nedeniyle davanın reddi doğru görülmemiştir.”

³⁸⁰ Çetiner, s. 173.

toplantısına katılan ancak 32 nci madde hükmü gereğince aykırı oy kullanan her kat maliki karar tarihinden başlayarak bir ay içinde, toplantıya katılmayan her kat maliki kararı öğrenmesinden başlayarak bir ay içinde ve her halde karar tarihinden başlayarak altı ay içinde anagayrimenkulün bulunduğu yerdeki sulh mahkemesine iptal davası açabilir; kat malikleri kurulu kararlarının yok veya mutlak butlanla hükümsüz sayıldığı durumlarda süre koşulu aranmaz. Kat maliklerinden birinin yahut onun katından kira akdine, oturma hakkına veya başka bir sebebe dayanarak devamlı surette faydalanan kimsenin, borç ve yükümlerini yerine getirmemesi yüzünden zarar gören kat maliki veya kat malikleri, ana gayrimenkulün bulunduğu yerin sulh mahkemesine başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilir...” Buna göre ortak karar protokolüne karşı açılacak davalarda uyulması gerekli süre toplantıya katılmayanlar için öğrenmeden itibaren bir ay ve herhalde altı ay; toplantıya katılıp muhalif oy kullananlar için ise karar tarihinden itibaren bir aydır. Görevli mahkeme ise sulh hukuk mahkemesidir.

Öğretide hâkim olan görüşün aksine son zamanlarda ilk derece mahkemeleri vermiş olduğu bazı kararlarda, riskli yapı ilanından yapının yıkılmasına kadar geçen süre zarfında alınan ortak karar protokolü kararlarına karşı açılan iptal davalarında görevli mahkemenin asliye hukuk mahkemesi olduğu yönünde hüküm oluşturmaktadır. Nitekim İstanbul Anadolu 14. Sulh Hukuk Mahkemesi vermiş olduğu bir kararda³⁸¹, mevcut durumun 6306 sayılı Kanun kapsamında binanın yıkılarak yeniden değerlendirilmesine ilişkin olduğu, toplantının kat mülkiyeti ile ilgili olmadığı, itirazın 6306 sayılı Kanun'un uygulanması ile ilgili olduğu gerekçesiyle görevli mahkemenin asliye hukuk mahkemesi olduğuna hükmetmiştir. Kanaatimizce, 6306 sayılı Kanun m. 6/f. 1 deki değişiklikle yapı yıkılmadan önce alınacak kararda karar nisab oranının üçte iki olduğu düzenlenmiştir. Bu düzenleme ile kat mülkiyeti rejimi tasfiye edilmemiş, sadece ortak karar protokolünün imzalanabilmesi için aranan nisab miktarı değiştirilmiştir.

381

İstanbul Anadolu 14. Sulh Hukuk Mahkemesi 2014/784 E. 2017/415 K. 07/04/2017 T. (Yayımlanmamış Mahkeme Kararı).

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre kat mülkiyetinin sona ermesi “ana gayrimenkulün arsasıyla birlikte yok olması veya kamulaştırılması”³⁸² ile “ana yapının harap olması”³⁸³ hallerinde söz konusu olur. Bu itibarla, 6306 sayılı Kanun'un yapı yıkılmadan ortak karar protokolü ile karar alınmasına imkan tanınmasının kat mülkiyeti rejimini sonlandırmayacağı açıktır.

6306 sayılı Kanun m. 6/f. 1 hükmündeki değişiklikle beraber yapı yıkılmadan önce ortak karar protokolü ile karar alındığı durumlarda, bu karar alma usul ve nisabın 634 sayılı Kat Mülkiyet Kanunu'ndan farklı düzenlemelere yer vermesi “6306 sayılı Kanun'un uygulanması ile ilgili olduğu bu sebeple genel görevli mahkeme olarak Asliye Hukuk Mahkemesinin görevli olması gerektiği”³⁸⁴ sonucu hukuk muhakemeleri ilkeleri açısından kanaatimizce yerinde değildir. Zira görevli mahkeme hususu ancak kanunla belirlenir ve bir uyumsuzluğun hangi görevli mahkemede görüleceği hususundaki değişiklik de ancak kanunla yapılabilir³⁸⁵. Dolayısıyla, 6306 sayılı Kanun m. 6/1 hükmünde yapılan değişiklik kat mülkiyetini sona erdirmediği ve görevli mahkeme ile ilgili bir düzenlemeye yer vermediğinden, yapı yıkılmadan önce alınan ortak karar protokolünün iptali için açılacak davada görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesi olmalıdır.

Uygulama Yönetmeliği'ne göre ortak karar protokolündeki anlaşma şartları karara katılmayanlara noter vasıtasıyla tebliğ edilir. Söz konusu tebliğde on beş gün içinde karara ve teklife katılmamaları halinde arsa paylarının karara katılan diğer maliklere rayiç bedel üzerinden açık arttırma usulü ile satılacağı, karara katılanlara satış gerçekleştirilmezse, payın Bakanlıkça satın alınacağı bilgisi yer alır³⁸⁶. Buna göre ortak karar protokolüne karşı dava açma süresi içinde arsa payı satılabileceği

382 634 sayılı Kanun m. 46.

383 634 sayılı Kanun m. 47.

384 İstanbul Anadolu 14. Sulh Hukuk Mahkemesi 2014/784 E. 2017/415 K. 07/04/2017 T. (Yayımlanmamış Mahkeme Kararı).

385 Baki Kuru, **İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı**, Ankara, Yetkin Yayınları, 2017, s. 51; Hakan Pekcanitez, /Muhammet Özekes, /Mine Akkan, /Hülya Taş Korkmaz, **Medeni Usul Hukuku Cilt 1**, 15. Bası, İstanbul, On iki Levha Yayıncılık, 2017, s. 233-239; Ejder Yılmaz, **Hukuk Muhakemeleri Kanun Şerhi Cilt 1**, 3. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2017, s. 38- 44.

386 Uygulama Yönetmeliği m. 15/f. 2.

için davacı mahkemeye başvururken, davacının payının satılmaması yönünde ihtiyati tedbir talepli dava açması gerekir³⁸⁷.

Hukukumuzda, kural olarak sözleşme serbestîsi ilkesinin geçerli olması nedeniyle hâkimin sözleşmeye müdahalesi için sözleşmede ve kanunda somut olaya ilişkin herhangi bir olumlu veya olumsuz uyarılama kaydının olmaması gereklidir³⁸⁸. Hâkim bu şartlar altında koyacağı kural ile sözleşmenin değişen koşullara uyarlamasını sağlayabilir ki dar anlamda hâkimin sözleşmeye müdahalesini ifade eder³⁸⁹. Hâkimin mevcut sözleşmede değişikliğe yönelik her türlü faaliyeti ve kararı, geniş anlamda hâkimin sözleşmeye müdahalesidir³⁹⁰.

6306 sayılı Kanun m. 6/1 deki değişiklikten sonra ortak karar protokolünün imzalanması için riskli yapı tespitinin kesinleşmiş olması yeterli olup yapının yıkılmış olması gerekmez. Bu sebeple uygulamada yapı yıktırılmadan kat mülkiyetine tabi olduğu düşüncesiyle oy birliği ile karar alınması gerektiği yönündeki kararlara katılmak mümkün değildir; bu itibarla, yapı yıktırılmadan önce üçte ikinin almış olduğu kararlar iptal edilmemelidir³⁹¹. Üçte iki nisabı sağlanmadan düzenlenen ortak karar protokolünün, protokolü imzalamayan yahut toplantıya katılmayan maliklerce dava açılması sonucu verilecek karar ile iptal edilmesi mümkündür³⁹².

Uygulamada karşılaşılabilen durumlardan biri de, yapının riskli olarak tescilinden sonra maliklerin bir müteahhitle arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapması durumunda ortaya çıkar. Müteahhitlerce yapılacak yeni yapıda, maliklerin riskli yapıda sahip olduğu taşınmazın niteliğine, yüzölçümüne uygun yerlerin verilmesi gerekir. Riskli yapıdaki bağımsız bölümden ciddi oranda daha küçük bir yapı kendisine verilen malikin başvurabileceği birtakım hukuki yollar olmalıdır.

387 Günay, s. 119.

388 Günay, s. 120.

389 Fikret Eren, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Ankara, 2015, s. 450.

390 İbrahim Kaplan, **Hâkimin Sözleşmeye Müdahalesi**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013, s. 7.

391 Günay, s. 122.

392 Günay s. 121

Bunlardan ilk akla gelenler, tazminat davası ve sözleşmenin iptalini taleptir³⁹³. Buna göre aldatılma veya korkutulma gerçekleşmişse aldatılan veya korkutulan sözleşmeyi süresi içinde iptal edip iptal ile karşılanamayan menfi zararının tazminini aldatan veya korkutandan talep edebilir³⁹⁴. Pakel'in belirttiğine göre, uygulamada kat maliklerinin üçte ikisinin onay ve desteğini alan inşaat şirketleri ikinci bir teklif dahi yapmadan inşaatı yapmakta, imar mevzuatının ileride değişmesi ve yeni inşaat hakkı kazanılması halinde diğer paydaşların kazandıkları yeni haklardan peşinen feragat etmiş sayılacağına ilişkin kararları, paylarının satılması tehdidi ile 1/3'e zorla kabul ettirme yönünde istemlerinin olduğu görülmektedir³⁹⁵. Hukuka aykırı ve acele bir şekilde alınan kararlar³⁹⁶ için aldatmaya ve korkutmaya ilişkin TBK m. 36 ve devamındaki hükümlerin uygulanması gerekir³⁹⁷. Aldatılan veya korkutulan taraf söz konusu durumu öğrendikten sonra bir yıl içinde sözleşme ile bağlı olduğunu bildirmezse veya verdiğini geri istemezse TBK m. 39 hükmü gereği sözleşmeyi onaylamış olmasına rağmen, tazminat hakkını dava yoluyla kullanabilir³⁹⁸. Burada iptal hakkını kullanmayan kişinin zararı olması durumunda menfi zararını isteyebilecektir³⁹⁹.

Ortak karar protokolünde belirtilen şartların adaletsiz olduğunu düşünen veya haksızlığa uğratıldığını iddia eden ve karara katılmayan malikler, mahkemeye başvurarak hâkimin müdahalesini isteyebilecektir⁴⁰⁰. Çetiner, azınlık durumunda kalan maliklerin, dava açmamış olmaları yahut mülkiyet haklarını kaybetme baskısı altında sözleşmeye katılmak zorunda kalanlar sözleşmenin hükümsüzlüğünü ileri sürmesinde, kararın mahkeme kararı ile hükümsüz kılınıp kılınmadığına göre ikili bir

³⁹³ Günay, s. 123.

³⁹⁴ Necip Kocayusufpaşaoğlu, **Borçlar Hukukuna Giriş Hukuki İşlem Sözleşme**, 6. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2014 s. 469- 478; Eren, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, s. 418-419.

³⁹⁵ Nafi Pakel, "6306 Sayılı Yasa ve Riskli Yapı Uygulaması", **İstanbul Barosu Dergisi** içinde (77-89), Mart-Nisan 2014, C. 88, S. 2014/2, s. 83.

³⁹⁶ Özsunay, s. 26.

³⁹⁷ Özsunay, s. 26; Pakel, "6306 Sayılı Yasa ve Riskli Yapı Uygulaması", s. 83.

³⁹⁸ Harun Demirbaş, "Türk Borçlar Kanunu'nda Korkutmanın (İkrah) Şartları ve Sonuçları", İstanbul Üniversitesi SBE, **Yayımlanmamış Doktora Tezi**, 2012, s. 128

³⁹⁹ Eren, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, s. 419.

⁴⁰⁰ Günay, s. 125.

ayırma gidilmesi gerektiğini ifade etmiştir⁴⁰¹. Buna göre üçte iki çoğunlukla alınan karar, mahkeme kararı ile hükümsüz kılınmışsa, karara binanen yapılan işlemler de geçmişe etkili biçimde ortadan kalkacağından sözleşmeyi imzalamak zorunda kalan malik, saik hatası hükümlerini ileri sürerek sözleşme ile bağlı olmadığını ileri sürebilirken, üçte ikinin kararı mahkeme kararı ile hükümsüz kılınmadığı durumda, sözleşmeyi zorla imzaladığını iddia eden, korkutma hükümlerine başvurabilecektir⁴⁰². Buna göre ortak karar protokolünü yapmaya zorlanan malik ayrıca kendisini protokole katılmaya zorlayanların aşırı menfaat⁴⁰³ elde etmeleri gerekir. Bizce de Çetiner'in ortak karar protokolünün mahkeme tarafından iptal edilip edilmemesine göre ulaşılmış olduğu sonuç daha isabetlidir.

Ayrıca ortak karar protokolüne sonradan katılanın müteahhitle imzaladığı sözleşmede karşılıklı edimler arası açık oransızlık mevcutsa ve bu durum zarar görenin zayıflığından ve diğer tarafın bundan yararlanma kastından⁴⁰⁴ kaynaklanması durumunda TBK m. 28'de düzenlenen aşırı yararlanma hükümlerine de başvurulabilir.

Riskli yapı yıkıldıktan sonra yerine yeni bina yapılmasında malikler kurulunca karar verildikten sonra, mülkiyet haksızlığı gerekçesiyle karara katılmayan malikler, protokolün iptali için dava açtıklarında, mahkemece ortak karar protokolü ile önceki arsa payları ile her bir malike ait bağımsız bölümün bulunduğu kat ile mevkii değişmeyecek şekilde karar alınmalıdır⁴⁰⁵.

Hâkim önüne gelen uyuşmazlıkta öncelikle sözleşme hukukuna egemen olan sözleşmeye bağlılık ilkesine göre ve sözleşme yapıldığı andaki gibi uygulanmalıdır. Sözleşme koşulları sonradan ağırlaşmış olsa dahi borçlu sözleşmedeki ediminin aynısını ifa etmelidir. Ancak şartlardaki olağanüstü değişiklikler nedeniyle taraflar

401 Çetiner, s. 173.

402 Çetiner, s. 173.

403 TBK m. 38/f. 2.

404 Sömüren, yararlanan tarafın kastı şart olup ihmal şeklinde beliren kusur, aşırı yararlanma için yeterli olmamaktadır. Daha fazla bilgi için bkz. Eren, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, s. 440.

405 Günay, s. 128.

arasındaki denge olağanüstü bozulmuşsa hâkim sözleşmeye bağlılıkla sözleşme adaleti arasında bir denge kurup ona göre karar vermelidir⁴⁰⁶.

§4. Arsa Payı Düzeltilmesi Davası ve Üçte İki Oranına Etkisi

Türkiye’de arsa payları inşaat firmaları ya da yükleniciler tarafından belirlenmekte; paylar belirlenirken ana yapının durumu ile anayapının içinde yer alan bireysel bağımsız bölümlerin fiziksel durumları objektif ölçülere göre değil de daha çok kazanç sağlamak adına subjektif ölçülere göre değerlendirilmektedir⁴⁰⁷. Bunun sonucunda kat maliklerinin hak kaybına uğraması gündeme gelmektedir. Söz konusu duruma muhatap olan kat malikleri KMK m. 3 gereği “*arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleriyle oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, kat malikine arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabime*” hakkına sahiptir. Arsa payının düzeltilmesi davasına uygulamada yukarıda belirtilen durumun gerçeğe uygun hale getirilmesi amacıyla başvurulmaktadır.

Arsa payının düzeltilmesi davası esas itibarıyla TMK. m. 1025 hükmü doğrultusunda açılan yolsuz tescilin düzeltilmesi davası niteliğinde olup temelinde yatan istihkak talebi sebebiyle de hak düşürücü süre ve zaman aşımına tabi değildir⁴⁰⁸. Özmen’e göre öğretilerde aksi görüşler olsa da kat mülkiyetinin temelinde paylı mülkiyet vardır. Bu sebeple de arsa payının düzeltilmesi davası sonucu yeni arsa payı oranlarına bağlı olarak tescilsiz edinme sonucu kat maliklerinin bir kısmının arsa payı oranı artacakken bir kısmının da arsa payı oranı azalacaktır⁴⁰⁹.

Kat maliklerden birinin açmış olduğu arsa payının düzeltilmesi davası ile birlikte zorunlu dava arkadaşları olan davalı diğer kat malikleri de arsa payları oranlarındaki artışa katlanmakla yükümlü olacaktır⁴¹⁰. Bu yüzden arsa payının düzeltilmesi davası, “hiç kimse iradesi hilafına hak sahibi kılınmaz” ilkesine de istisna teşkil eder. İstihkak talepli paylı mülkiyet oranının değişmesinde TMK

⁴⁰⁶ Günay, s. 129-130.

⁴⁰⁷ Özsunay, s. 30.

⁴⁰⁸ Etem Saba Özmen, **6306 sayılı Kanun Uygulamalarında Arsa Payının Düzeltilmesi Davasına İlişkin Hüküm ve Sonuçlar**, s. 9, (<https://www.sabaozmen.av.tr/>, Son erişim tarihi:07.07.2017).

⁴⁰⁹ Özmen, s. 9-10.

⁴¹⁰ Özmen, s. 10.

m.705/f.2'deki mahkeme kararının kesinleşmesi ile tescilsiz kazanım söz konusu olacaktır⁴¹¹. Özmen'e göre arsa payının düzeltilmesi davası ancak, kat irtifakı ve kat mülkiyetinin yürürlükte olduğu müddetçe açılabilir⁴¹².

Kentsel dönüşüm uygulamaları sırasında da arsa payının düzeltilmesi davası gündeme gelebilmektedir. Yeni yapılan yapıdaki maliklerin sahip oldukları arsa payı oranları, yıkılan yapıdaki maliklerin sahip oldukları arsa payı oranları ile orantısız olarak tahsis edildiği iddiası ile malikler, arsa payının düzeltilmesi davası açabilecektir. Ancak yapının yıktırılmasından sonra kat mülkiyeti sona erip bağımsız bölüm malikleri arasında belirli bir arsa üzerinde arsa payları paylı mülkiyet rejimine dönüşeceği için, arsa üzerinde yapılacak, yeni yapıda bağımsız bölümlerin fiziksel yahut çeşitli nedenlerle aynı olamayacağından, gerek bağımsız bölüm malikleri arasındaki müstakbel ilişkilerin belirlenmesinde gerekse ileride açılacak davalar bakımından delil sağlanması amacıyla bağımsız bölüm maliklerinin yıkımdan önceki durumu tespit ettirmelerinde çok önemli menfaatleri vardır⁴¹³. Nitekim bu nedenle açılacak delil tespiti davası, bağımsız bölüm maliklerinin yıkılacak binanın durum ve görünümünü tespit ettirmede amaca uygun olacağı için uygulamada da bu davaların açıldığı görülmektedir. Ancak bazı mahkemelerin hukuki yararın olmadığı ve müstakbel davaların kime karşı açılacağı belirtilmemiş olması gerekçesiyle delil tespit davalarını red ettiği görülmektedir. Halbuki HMK m. 400 hükmü uyarınca taraflar ileride açacağı davada kullanacağı vakıanın tespiti amacıyla bilirkişi incelemesi yaptırabilir. Mahkemelerin delil tespiti için hukuki yarar aramaları doğru olmakla birlikte söz konusu durumlara ilgili açılmış davalarda hukuki yararın olmadığını iddia etmek mümkün değildir. Çünkü HMK m. 400'ün son cümlesi, *“delilin hemen tespit edilmemesi hâlinde kaybolacağı yahut ileri sürülmesinin önemli ölçüde zorlaşacağı ihtimal dâhilinde bulunuyorsa hukuki yarar var sayılır.”* ifadesini içermektedir. Ayrıca bina yıkıldıktan sonra bağımsız bölümlerin fiziksel durumunun kanıtlanabilmesi mümkün olmayacağı için delillerin kaybolması durumu ile karşı karşıya alınması kaçınılmaz bir sonuçtur. Hukuki yarar şartının gerçekleşmediği gerekçesiyle tespit davasının reddi, bağımsız bölüm maliklerinin

⁴¹¹ Özmen, s. 11.

⁴¹² Özmen, s. 19.

⁴¹³ Özsunay, s. 28-29.

delil tespitinden yoksun bırakılması ve vatandaşın hak arama özgürlüğünün engellenmesi anlamına geleceğinden hukuki yarar yokluğu sebebiyle davanın görülmesine ilişkin verilen red kararları yerinde değildir⁴¹⁴. İfade edilen gerekçelerden dolayı bağımsız bölüm maliklerinin yıkımdan önceki durumu tespit ettirmelerine yönelik delil tespit davalarının mahkemelerce kabulü gerekir.

Arsa payının düzeltilmesini davası açan yapı maliki yapının yıkımına engel olmak için ihtiyati tedbir alması gerekmektedir. Ancak ihtiyati tedbir kararı ortak karar protokolüne muhalif olanların paylarının Müdürlükçe satışına engel olmamaktadır⁴¹⁵. Bu yüzden arsa payının düzeltilmesi davası yeniden yapım aşamasına kadar sonuçlanmamış olursa bir hüküm ifade etmeyecektir⁴¹⁶. Verilecek karar ancak tazminat davasına gerekçe olabilir. Satışın durdurulması için arsa payının düzeltilmesi davası açan malik İdare mahkemesine işlemin iptali ve yürütmenin durdurulmasını talep etmelidir. İdare mahkemesinin yürütmenin durdurulması kararı vermesi için arsa paylarının satışının hukuka aykırı olduğuna ve söz konusu satış işleminin telafisi güç veya imkânsız zararlar meydana getirebildiğine kanaat getirmesi gereklidir⁴¹⁷. Uygulamada idare mahkemesi ancak arsa payının düzeltilmesi davasındaki bilirkişi raporu veya teknik rapor ile yürütmenin durdurulması kararı vermektedir.

Özmen'e göre⁴¹⁸ arsa payının düzeltilmesi davası aşağıdaki sebeplerden ötürü 6306 sayılı Kanun'un amacı ile örtüşmez:

1- Arsa payının düzeltilmesi davasında doğrudan kat mülkiyeti kurulmuşsa bu tarihte; öncesinde kat irtifakına geçilmişse kat irtifakının kurulduğu tarihteki tüm bağımsız bölümlerin değerleri esas alınarak bu tarihteki her bağımsız bölümün değeri dikkate alınarak karar verilecektir. 6306 sayılı Kanun'a konu olan bir taşınmazın, ekonomik ömrünü tamamlamış olması ihtimali düşünülünce, kat irtifakı/kat mülkiyeti kurulmuş olduğu tarihteki delillere ulaşmak güç olacaktır.

⁴¹⁴ Özsunay, s. 29.

⁴¹⁵ Emrah Kulaklı, s. 191.

⁴¹⁶ Beyazkılıç, s. 85.

⁴¹⁷ Kulaklı, s. 191.

⁴¹⁸ Özmen, s. 25-27.

2- 6306 sayılı Kanun ile amaçlanan da ülkemizin genelindeki güvenli yapı sayısını ideale yaklaştırmaktır. Bunu da olabildiğince kısa bir süre içinde gerçekleştirmek için 6306 sayılı Kanun bir çok düzenleme getirmiştir. İşte ihtiyadi tedbir talepli bir arsa payının düzeltilmesi davası uzun gecikmelere sebebiyet verip süreci uzatacaktır.

Kulaklı ise arsa payının düzeltilmesi davası yoluyla süreci geciktirmek isteyen malikin ancak idare mahkemesinin satış ile ilgili verebileceği yürütmenin durdurulması kararı ile amacına ulaşabileceğini ifade etmektedir⁴¹⁹. Gerçekten de arsa payının düzeltilmesi davası uygulamada süreci uzatmak isteyen ortak karar protokolüne muhalif olanlar tarafından açılabilseyse de idare mahkemesinin yürütmenin durdurulması kararı vermesi ancak belirli durumlarda mümkündür. Bu yüzden arsa payının düzeltilmesi davası bizce doğrudan 6306 sayılı Kanun'un amacı ile çelişmemekte, bununla birlikte mahkemeler arsa payının düzeltilmesi davalarında sürecin tıkanmasına yönelik olarak kullanılmaması için, satış işleminin durdurulmasına yönelik açılan davalarda, mahkemeler hukuka aykırılık ve satışın gerçekleşmesinin telafisi güç veya imkânsız olma şartlarını aramalıdır. 6306 sayılı Kanun veya başka herhangi bir kanunun, hak arama hürriyetini engelleyeceği düşünülememelidir. Aksi mülkiyete bağlı bir hakka ilişkin tanınan bir davanın açılmasının önüne set çekmek anlamına gelecektir.

§5. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılması

6306 sayılı Kanun çerçevesinde riskli bina yıkıldıktan sonra kat mülkiyeti ve kat irtifakının sona ermesi sonucu paylı mülkiyet hükümlerine geçilir. Paylı mülkiyet hükümlerine göre tasarruf edilen taşınmazdaki paylı maliklerden her birinin ortaklığın giderilmesi davası⁴²⁰ açma hakkı vardır⁴²¹. 6306 sayılı Kanun çerçevesinde

⁴¹⁹ Kulaklı, s. 191.

⁴²⁰ Ortaklığın giderilmesi davası ile ilgili geniş bilgi için bkz. Zekeriya Kürşat, **Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi**, İstanbul, Arıkan Yayınları, 2007, s. 283 vd.

⁴²¹ Kandaloğlu, s. 382.

yıkılan bir yapının maliklerinin ortaklığının giderilmesi davası açıp açamayacağı ise gündeme gelen yeni sorunlardan biridir⁴²².

6306 sayılı Kanun çerçevesinde riskli yapının yıkılması ile yıkılan bina arsasının üzerindeki paylı mülkiyet geçici olup, yeni binanın inşasına geçildiğinde kat irtifakı ve kat mülkiyeti yeniden kurulacaktır. İşte bu geçici dönemde ortaklığın giderilmesi davası açılabilir midir? Öğretideki hâkim görüş, 6306 sayılı Kanun çerçevesinde yıkılan bir yapı sonrası arsanın, ortaklığın giderilmesi davasına konu olamayacağıdır. Kandaloğlu'na göre ortaklığın giderilmesi davasının açılmasına izin verilmesi, kentsel dönüşüm projelerinin başarıya ulaşmasında engel olabilecektir⁴²³. Pakel ise eserinde⁴²⁴ Özsunay'ın 2015 yılının ekim ayında verdiği hukuki mütalaasına yer vermiştir. Özsunay bu mütalada özetle şunları ifade etmiştir:

1- 6306 sayılı Kanun'un amacı "*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*⁴²⁵." 6306 sayılı Kanun'un amacı ortaklığın giderilmesi davası ile bağdaşmamaktadır.

2-6306 sayılı Kanun'un getirdiği üzerindeki yapı yıkılması sonucu arsa haline dönüşen taşınmazlarda "*parsellerin malikleri tarafından değerlendirilmesi esastır*⁴²⁶" düzenlemesi TMK m. 698-699'a göre özel hüküm niteliğindedir. Özel hükümün genel hükümden önce uygulanması gerekir. Can ve mal güvenliğini sağlamak amacıyla yıkılan bir yapının arsası üzerinde ortaklığın giderilmesi davası açılması 6306 sayılı Kanun'un amaç ve düzenlemesine aykırılık teşkil eder.

Çetiner ise, riskli yapının yıkılmasından sonraki süreci ikiye ayırmıştır. Buna göre riskli yapı yıkıldıktan sonra üçte iki çoğunlukla karar alınabilmesi için ayrıca

⁴²² Nafi Pakel, "Kentsel Dönüşüm ve Ortaklığın Giderilmesi Davası", **İstanbul Barosu Dergisi** içinde (219-226), Mayıs-Haziran 2016, C. 90, S. 2016/3, s. 219.

⁴²³ Kandaloğlu, s. 382.

⁴²⁴ Pakel, "Kentsel Dönüşüm ve Ortaklığın Giderilmesi Davası", s. 222.

⁴²⁵ 6306 sayılı Kanun m. 1.

⁴²⁶ 6306 sayılı Kanun m. 6/f. 1.

verilen otuz günlük süre⁴²⁷ içerisinde ortaklığın giderilmesi davası açılmamaktadır⁴²⁸. Otuz günlük sürenin dolmasından itibaren maliklerden birinin açacağı ortaklığın giderilmesi davası ile TMK m. 698 uyarınca paylaşma talep edilebilecektir⁴²⁹. Çetiner, 6306 sayılı Kanun'un amacının riskli yapının yıkılıp yerine yeni bir yapının inşası olduğunu ve bu amaç çerçevesinde karar almalarına imkân sağlayan bir süre içerisinde pay sahiplerinin paylaşım isteyememeleri gerektiğini belirtmiştir. Yazara göre, otuz günlük süre dolduktan sonra kanunun ifade ettiği “...acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir⁴³⁰” hükmü acele kamulaştırmanın tek çözüm olmadığına ve süre dolduktan sonra ortaklığın giderilmesi davasının açılabilmesine imkân tanımaktadır. Ancak otuz gün dolduktan sonra maliklerden birinin açacağı ortaklığın giderilmesi davası sonuçlanmadan maliklerin üçte iki çoğunlukla alacakları bir karar paylaşma engel olacak ve ortaklığın giderilmesi davasının reddi gerekecektir⁴³¹.

Kanaatimizce riskli yapı yıkıldıktan sonra arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde ortaklığın giderilmesi davasının açılmaması görüşü kanunun amacına uygundur. Ancak Çetiner'in belirttiği gibi otuz gün dolduktan sonra, kanun idareye acele kamulaştırma yapabilme yetkisi tanımıştır. Bu yetki bir ruhsat niteliğinde olup, idare üzerinde bir zorunluluk teşkil etmemektedir⁴³². Bu sebepten dolayı maliklerin üçte ikisinin alacağı karar ile derdest olan davanın reddi her zaman mümkün olmak kaydıyla otuz gün dolduktan sonra ortaklığın giderilmesi davası açabilmek mümkün olmalıdır. Ayrıca bu davanın açılması, taşınmazda bir an önce yeni yapının inşa edilmesine ilişkin gerekli kararın alınmasına vesile olabilir. Çünkü paydaşlar paylarını kaybetmek yerine inşa hususunda anlaşmayı tercih etmeleri muhtemeldir.

427 6306 sayılı Kanun m. 6/f. 2.

428 Çetiner, s. 167.

429 Çetiner, s. 167.

430 6306 sayılı Kanun m. 6/f. 2.

431 Çetiner, s. 168.

432 Acele kamulaştırma ile ilgili geniş bilgi için bkz. 3. Bölüm/§6. Acele Kamulaştırma.

§6. Acele Kamulaştırma

6306 sayılı Kanun m. 6/f. 2 uyarınca binanın yıkılmış olmasına rağmen yeniden inşa hususunda için üçte ikilik çoğunluk sağlanamazsa acele kamulaştırma yoluna başvurulabilmektedir: “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...”

Acele kamulaştırma kavramı 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu m. 27’de düzenlenmiştir. Acele kamulaştırma olağan bir yöntem olmayıp kamulaştırma prosedürünün izlendiğinde süreci yavaşlatan birtakım sıkıntıların meydana gelmesini önlemek için başvuru istisnaî bir yoldur⁴³³. Ayrıca acele kamulaştırma yapılacak taşınmaza yurt savunması için ihtiyaç duyulmalı ya da Bakanlar Kurulu kararı alınmış olmalı veyahut özel kanunlarda öngörülen olağanüstü durumlara göre bu yola başvurulmuş olması gerekir. 6306 sayılı Kanun m. 6/f. 2 kapsamında acele kamulaştırma yoluna başvurulabilmesi de özel kanunlarda öngörülen olağanüstü durumlar kapsamında değerlendirilmelidir. Buna göre 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak acele kamulaştırma da 2942 sayılı Kanun m. 27’deki⁴³⁴ şartların varlığı halinde mümkün olacaktır. Nitekim Sakarya İdare Mahkemesi 30.06.2014 tarihli 2013/1226 E. ve 2014/727 K. sayılı kararında⁴³⁵ her iki kanun maddesindeki şartların gerçekleşmemesi nedeniyle davayı reddetmiştir.

⁴³³ Bkz. Kamulaştırma Kanunu gerekçesi.

⁴³⁴ Maddenin Tam Metni: 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın (Değişik ibare: 24/4/2001 - 4650/15 md.) 10 uncu madde esasları dairesinde ve 15 inci madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına (Değişik ibare: 24/4/2001 - 4650/15 md.) 10 uncu maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir. Bu Kanunun 3’üncü maddesinin 2’nci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda yatırılacak miktar, ödenecek ilk taksit bedelidir.

⁴³⁵ Kararın tam metni ve diğer açıklamalar için bkz. Sezer/Bilgin, s. 422-425.

Acele kamulaştırma yapılabilmesi için gereken en önemli şart, kamu hizmetinin yerine getirilmesinde acele kamulaştırmaya konu olacak taşınmaza acil ihtiyaç duyulmasıdır. Ayrıca acele kamulaştırma yapılması için kamu yararı amacının olağanüstü halin uygulamasını gerektirecek derecede olması gerekmektedir⁴³⁶.

6306 sayılı Kanun m. 6/f. 2 ile getirilen düzenlemenin mülkiyet hakkının yok sayıldığı, 2942 sayılı Kanun m. 27 ile acele kamulaştırmanın uygulanacağı hallerin tahdidi olarak sayıldığı, kanunlarda yapılan değişikliklerin toplumsal gerçeklerle uyumlu olması gerektiği, temel hak ve hürriyetlerin özlerine dokunulmaksızın ancak Anayasa'nın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplerle ve kanunla sınırlanabileceği ve bu sınırlamanın ölçülülük ilkesine aykırı olamayacağı gerekçeleriyle 6306 sayılı Kanun m. 6/f. 2'nin iptali talebiyle Anayasa Mahkemesinde dava açılmıştır. Ancak Anayasa Mahkemesi'nce iptal talebi reddedilmiştir. Kararda⁴³⁷ kamu yararı vurgusu yapılmış ve afet riski altındaki yerlerin yeniden değerlendirilmesinde malikin pasif kalması durumunda başvurulacak bu yolun anayasaya aykırılık teşkil etmeyeceği ifade edilmiştir. Mevcut uygulamaya göre üzerindeki yapının yıkılarak kamu düzenini tehdit eden risklerden arındırılmış olan arsalar da acele kamulaştırmaya konu olabilecektir. Şahin'e göre boş arsa vasfındaki taşınmazların "kamu yararı" adına acele kamulaştırılması çok anlaşılabilir bir durum değildir⁴³⁸. Üstün ise Anayasa Mahkemesinin 23, 24, 25.10.1969 tarihli 1967 E. ve 1969/57 K. sayılı

⁴³⁶ Mehmet Arslanoğlu, "Acele Kamulaştırma", **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, C.19, S.3, Y. 2013, s. 211.

⁴³⁷ Kanun'un genel gerekçesinde, Anayasa'nın 56. maddesiyle sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkı çerçevesinde Devlete bazı ödevler yüklendiği, bu kapsamda jeolojik durumu ve zemin özellikleri itibarıyla iskânın tehlikeler arz ettiği bazı yerleşim merkezlerinin bir an önce buldukları yerlerde dönüştürülmesinin ve hatta başka yerlere nakledilmesinin zaruri olduğu, buralardaki "iskân durumu"nun yeniden düzenlenmesi gerektiği ifade edilmiştir. Bu uygulamaların bir parçası olarak dava konusu kuralla, malikleri tarafından kendi iradeleriyle değerlendirilmeyen taşınmazların, ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından kamulaştırma yoluyla değerlendirilmesi hükme bağlanmış, kuralın ikinci cümlesinde, Kanun uyarınca yapılacak olan kamulaştırmaların 2942 sayılı Kanun'un 3. maddesinin ikinci fıkrasındaki "iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı" kamulaştırma sayılacağı belirtilmiştir. 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. Anayasa Mahkemesi, 27.02.2014, 2012/87 E. 2014/41K. sayılı kararı (26.07.2014 Tarihli ve 29072 sayılı RG)

⁴³⁸ Şahin, s. 83-84.

kararına atıf yaparak, imar faaliyetlerinin kamusal bir karakteri olduğunu ve bu amaçla yürütülecek işlemlerde gerçekleştirilecek kamulaştırma işlemi kamu yararı olduğu görüşündedir⁴³⁹. Şahin Anayasa Mahkemesi kararının somut olarak belirli bir iş sahası ile ilgili olduğu ve sınırlı bir düzenleme getirdiği düşüncesiyle 6306 sayılı Kanun m. 6/2'deki düzenlemenin, söz konusu Anayasa Mahkemesi kararına dayanak olamayacağını belirtmektedir⁴⁴⁰. Biz, Şahin'in görüşünü daha doğru bulmaktayız. 6306 sayılı Kanun'la amaçlanan afet riski altındaki ülkemizdeki sağlam olmayan yapı ve alanların bir an evvel boşaltılması ve yıkılmasının yanı sıra ayrıca yerine sağlıklı ve sağlam yapı ve alanlara geçilmesidir. Burada sürecin hızlılığı sadece yapının yıkılması ile ilgili olmayıp yeni yapılacak yapının da en kısa sürede yapılması önemlidir. Ancak sürecin hızlanması amacıyla "kamu yararı" adı altında üzerindeki yapı yıkılmış boş arazinin acele kamulaştırılması pek yerinde gözükmemektedir. Anayasa m. 35 herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğunu ve mülkiyet hakkının ancak kamu yararı ile sınırlanabileceğini ifade etmiştir. Kanatımızca mevcut mevzuat hükümleri çerçevesinde boş bir arazinin acele kamulaştırılması kamu yararından ziyade maliklerin bir an evvel anlaşmalarını sağlamak adına teşvik edici bir düzenlemedir.

2577 sayılı Kanunun 20/A maddesi uyarınca, acele kamulaştırma işlemi ivedi yargılama usulüne⁴⁴¹ tabidir. 2577 sayılı Kanun m. 20/A f. 2 hükmü gereğince acele

439 Üstün, s. 265.

440 Şahin, s. 86.

441 İvedi Yargılama Usulü, 2577 sayılı Kanun m. 20/ A'ya göre,

“a) Dava açma süresi otuz gündür.

b) Bu Kanunun 11 inci maddesi hükümleri uygulanmaz.

c) Yedi gün içinde ilk inceleme yapılır ve dava dilekçesi ile ekleri tebliğe çıkarılır.

d) Savunma süresi dava dilekçesinin tebliğinden itibaren on beş gün olup, bu süre bir defaya mahsus olmak üzere en fazla on beş gün uzatılabilir. Savunmanın verilmesi veya savunma verme süresinin geçmesiyle dosya tekemmül etmiş sayılır.

e) Yürütmenin durdurulması talebine ilişkin olarak verilecek kararlara itiraz edilemez.

f) Bu davalar dosyanın tekemmülünden itibaren en geç bir ay içinde karara bağlanır. Ara

kararı verilmesi, keşif, bilirkişi incelemesi ya da duruşma yapılması gibi işlemler ivedilikle sonuçlandırılır.

g) Verilen nihai kararlara karşı tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde temyiz yoluna başvurulabilir.

kamulaştırmada kanun yollarına başvurulamayacaktır. Böylece hukuka açıkça aykırı, telafisi güç ve hatta imkânsız zararlara yol açabilecek bir idari işlemin bile kaldırılması, değiştirilmesi veya bu idari işlem yerine yeni bir işlem tesis edilmesi istenemeyecektir⁴⁴². Acele kamulaştırmada ivedi yargılama usulü geçerli olacağı için yürütmenin durdurulması kararlarına karşı itiraz edilemeyecektir. Acele kamulaştırma gibi mülkiyet hakkını yakından ilgilendiren bir konuda bireylerin hak arama hürriyetini sınırlayıcı bu düzenlemeler öğretilde eleştirilmiştir⁴⁴³.

6306 sayılı Kanun'un m. 6/2'de yer alan "...*acele kamulaştırma yoluna da gidilebilir*" şeklindeki ifade ile kanun koyucu, idarelere acele kamulaştırma yapma hususunda bir takdir yetkisi tanımıştır. İdare lehine verilen bu takdir yetkisi de tartışmalıdır. Şahin, aynı şartlar altındaki iki ayrı taşınmazın biri kamulaştırılabilecekken diğerinin kamulaştırılmaması söz konusu olabilmesinde ana kıstasın ne olacağını ve nasıl bir objektif kriter konulup uygulanabileceğinin belirli olmadığı için idareye bu konuda takdir yetkisi verilmesinin adil olmayan sonuçları ortaya çıkarabileceğine dikkat çekmektedir⁴⁴⁴. Nitekim kanun gerekçesinde de idareye tanınan yetkinin sebebi ile ilgili bir açıklamaya yer vermemiştir.

İdareye verilen takdir yetkisinin haklı gerekçeleri olabilir. Bunların başında gelen ekonomik gerekçelerdir. Her ne kadar acele kamulaştırma bedelleri taksitler halinde ödenecek de olsa, acele kamulaştırmaya konu olabilecek çok sayıda taşınmazın bulunması idareyi ciddi bir ekonomik külfetin altına sokacaktır. Kanun

h) Temyiz dilekçeleri üç gün içinde incelenir ve tebliğe çıkarılır. Bu Kanununun 48 inci maddesinin bu maddeye aykırı olmayan hükümleri kıyasen uygulanır.

ı) Temyiz dilekçelerine cevap verme süresi on beş gündür.

i) Danıştay evrak üzerinde yaptığı inceleme sonunda, maddi vakıalar hakkında edinilen bilgiyi yeterli görürse veya temyiz sadece hukuki noktalara ilişkin ise yahut temyiz olunan karardaki maddi yanlışlıkların düzeltilmesi mümkün ise işin esası hakkında karar verir. Aksi hâlde gerekli inceleme ve tahkikatı kendisi yaparak esas hakkında yeniden karar verir. Ancak, ilk inceleme üzerine verilen kararlara karşı yapılan temyizi haklı bulunduğu hâllerde kararı bozmakla birlikte dosyayı geri gönderir. Temyiz üzerine verilen kararlar kesindir.

j) Temyiz istemi en geç iki ay içinde karara bağlanır. Karar en geç bir ay içinde tebliğe çıkarılır."

442 Çaptuğ, s. 114.

443 Bkz. Çaptuğ, s. 114.

444 Şahin, s. 82.

koyucunun idareleri bu ciddi külfete mecbur bırakmamak adına idarelere takdir yetkisi verdiği ileri sürülebilir.

Kanun koyucunun idareye takdir yetkisi tanınmasının bir başka sebebi de kanaatimizce acele kamulaştırma işlemlerinin yapılmasında bazı yer ve bölgelere idare tarafından öncelik verilebilmesi olanağıdır. Kanun kapsamında acele kamulaştırmaya konu olabilecek yerler deprem ve nüfus yoğunlukları gibi bazı ülke gerçekleri dikkate alınarak bazı bölge ve yerlerde daha yoğun olarak yapılmak istenmiş olabilir.

Diğer yandan, mülkiyet hakkını doğrudan ilgilendiren bir yol olarak acele kamulaştırma yönteminin uygulanmasında idareye “takdir yetkisi” verilmesi keyfi uygulamalara da sebebiyet verebilir. Kanaatimizce idarelerin 6306 sayılı Kanun kapsamında acele kamulaştırma yoluna başvurabilmesi ancak kanunda somut norm ve ilkeler yer verilmesi ve bu ilkeler çerçevesinde her bir taşınmaz için yapılacak somut değerlendirmelere göre mümkün olmalıdır.

6306 sayılı Kanun’a göre, yapılacak kamulaştırmalar, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu m. 3/f. 2’de ifade edilen iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır. 2942 sayılı Kanun m. 3/2 ve 6306 sayılı Kanun birlikte ele alındığında ilk taksit ödemesi, belirlenen tutarın beşte biri oranında yapılacaktır. Kalan kısmın ödemesi ise peşin ödeme miktarından az olmayacak şekilde yapılacaktır. Taksitlere, peşin ödeme gününü takip eden günden itibaren, devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddi uygulanır. Tapuda mülkiyet hanesi açık olan taşınmazlar ile mirasçısı belirli olmayan, kayyım atanmış, ihtilafı veya üzerinde sınırlı aynı hak tesis edilmiş olan kamulaştırma işlemleri de aynı şekilde yapılır⁴⁴⁵. Üstün⁴⁴⁶ ve Yasin’e⁴⁴⁷ göre kamulaştırma bedelinin taksitle ve geç ödenmesi bir takım mağduriyetlere sebep verip mülkiyet hakkı ihlallerine sebebiyet verebilir. Gerçekten de kamulaştırmanın temelini oluşturan kamu yararı ile bireysel yarar arasındaki adil

⁴⁴⁵ Kiraz, s. 41.

⁴⁴⁶ Üstün, s. 260.

⁴⁴⁷ Melikşah Yasin, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi** içinde, (105-137), S.60, 2005, s. 121.

denge, taşınmazın gerçek değerinin peşin ve nakden ödenmesi malike ile sağlanacaktır.

Anayasa ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre kural olarak kamulaştırma nakden ve peşin ödenmek suretiyle gerçekleşir. İskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma bedeli ise taksitle ödenebilir. Anayasa Mahkemesi de afet riski altındaki yerleşim merkezlerinin iskân durumunun yeniden düzenlenmesi gerektiğini ifade edip maliklerin iradeleriyle değerlendirilmeyen taşınmazların, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarca kamulaştırılmasında kamu yararı olduğunu ifade etmiştir. Ayrıca, Anayasa Mahkemesi iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı yapılacak kamulaştırmalarda taşınmazın bedelinin taksitle ödenebilmesinin Anayasaya aykırı olmadığına karar⁴⁴⁸ vermiştir. Bu gerekçe öğretide Şahin tarafından eleştirilmiştir. Şahin “iskan durumunun yeniden düzenlenmesinin” doğrudan kamulaştırmanın sebebinin oluşturamayacağını savunmuş ve 6306 sayılı Kanun kapsamında özel kullanıma ayrılan yerlerin acele kamulaştırılmasının, kamu yararı, mülkiyet hakkı arasındaki denge ve müdahalenin ölçülülük sınırları açısından yerinde bulunmadığını⁴⁴⁹ belirtmiştir.

2942 sayılı Kanun kamulaştırılan alanı doğrudan doğruya küçük çiftçinin işlettiği yerlerin kamulaştırma bedelinin her halde peşin ödeneceği hükmünü koymuştur. Oysa 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek

448

“...İskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı yapılacak olan Kanun kapsamındaki kamulaştırmalarda, taşınmazın bedelinin taksitle ödenebilmesine anayasal engel bulunmamaktadır. Ancak taksitlendirmenin, Anayasa'nın 46. maddesinde belirtilen şartlara uygun olarak yapılacağına kuşku bulunmamaktadır. Dava konusu kuralla, taksitlendirmenin şartları yönünden 2942 sayılı Kanun'un 3. maddesinin ikinci fıkrasına atıf yapılmış, bununla birlikte ilk taksit ödemesinin anılan fıkraya göre belirlenen tutarların beşte biri oranında yapılacağı hükmüne bağlanmıştır. 2942 sayılı Kanun'un 3. maddesinin ikinci fıkrasına göre, ödenecek kamulaştırma bedelinin o yılki genel bütçe kanununda gösterilen miktarı, nakden ve peşin olarak ödenir. Bu miktar, kamulaştırma bedelinin altıda birinden az olamaz. Bu miktarın üstünde olan kamulaştırma bedelleri, peşin ödeme miktarından az olmamak ve en fazla beş yıl içinde faiziyle birlikte ödenmek üzere eşit taksitlere bağlanır. Taksitlere, peşin ödeme gününü takip eden günden itibaren, devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddi uygulanır. Dava konusu kuralla, bu hükümlerden farklı ancak taşınmaz malikleri lehine olarak ilk taksitin asgari sınırı, altıda birden beşte bire çıkarılmıştır. Dolayısıyla kural, 2942 sayılı Kanun'un 3. maddesiyle birlikte değerlendirildiğinde, taksitlendirmenin şartları bakımından da Anayasa'ya aykırılık olmadığı anlaşılmaktadır.” (12.3.1971-13376 RG).

449

Şahin, s. 85-86.

Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun gibi 6306 sayılı Kanun'da da böyle bir hüküm getirilmemiştir⁴⁵⁰. Kanun koyucu 6306 sayılı Kanun m.6/2'de “... Bu Kanun uyarınca yapılacak olan kamulaştırmalar, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır ve ilk taksit ödemesi, mezkûr fıkra göre belirlenen tutarların beşte biri oranında yapılır” hükmüne yer verip küçük çiftçinin işlettiği yerlerin kamulaştırma bedelinin her halde peşin ödeneceği hükmünün yer aldığı 2942 sayılı Kanun m. 3'ün son cümlesine herhangi bir atıf yapmamaktadır. Ancak Anayasa m. 46 “Kamulaştırılan topraktan, o toprağı doğrudan doğruya işleten küçük çiftçiye ait olanlarının bedeli, her halde peşin ödenir” hükmüne yer vermektedir. Bu yüzden toprağı doğrudan doğruya küçük çiftçinin işlettiği yerlerin kentsel dönüşüm uygulamaları ile acele kamulaştırılması durumunda bedel peşin ödenmelidir.

İdarelerin kamulaştırdıkları taşınmazı başka bir özel hukuk kişinin kullanımına vermenin mümkün olup olmaması bu başlık altında ele alınması gereken bir diğer konudur. Hemen belirtmek gerekir ki 6306 sayılı Kanun kapsamında gerçekleştirilen kamulaştırma yetkisi, projeye konu faaliyetlerin ve yerleşmenin gerçekleştirilmesine yönelik yeniden inşa sürecine hizmet etmek amacıyla kullanılmalıdır. Amaca uygun olsa dahi kamulaştırılan taşınmazın projeye öngörülen faaliyeti gerçekleştirecek bir özel hukuk kişisine devredilmesinde durumunda nasıl bir kamu yararının mevcut olduğu irdelenmelidir⁴⁵¹. Kanunda malikleri tarafından anlaşma sağlanamaması gerekçesiyle kamulaştırılan yerin satışını⁴⁵² yasaklayan bir hüküm bulunmamaktadır. Şahin'e göre mevcut düzenleme ile idarenin Ahmet'in malını alıp Mehmet'e vermesinde bir engel yoktur⁴⁵³. Yayla'ya göre mülkiyet her zaman idarede kalmalı ve hatta uzun süreli kira sözleşmeleriyle devletin elinden taşınmazın çıkmasına izin verilmemelidir⁴⁵⁴. Üstün ayrıca idarenin kullanım yetkisini

450 Çaptuğ, s. 115.

451 Üstün, s. 263; Şahin, s. 86.

452 Çünkü kamulaştırılan yer imar planında konut olarak gözükyorsa bu yer idarenin özel malı olacaktır.

453 Şahin, s. 86.

454 Yıldızhan Yayla, **İdare Hukuku**, İstanbul, 2. Baskı, Beta Yayıncılık, 2010, s. 168, dn.545.

vereceği kişilerle açık ve net bir anlaşma yapılmasını ve bunun kamuya duyurulmasını önermiş ve kamu yararının kalmadığı durumlarda da idarenin taşınmazı derhal geri alması gerektiğini savunmuştur⁴⁵⁵. Bununla birlikte Üstün⁴⁵⁶ kamulaştırılan taşınmaz üzerindeki hak sahiplerinin konut veya işyeri ihtiyaçları sağlanmak şartı ile malın üçüncü kişiye devrinde bir sakınca görmemektedir⁴⁵⁷. Kanaatimizce, 6306 sayılı Kanun çerçevesinde yapılan kamulaştırılan yerlerin üçüncü kişiye devrinin mümkün olabilmesi uygulamada birtakım adaletsizliklere sebebiyet verebilir. Üzerindeki bina yıkılmış olan arsanın maliklerine yapılan tebligatı takip eden otuz gün içinde en az üçte iki çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması hâlinde, acele kamulaştırma işlemi yapılan bir yerin yeni yapı yapmaları için üçüncü kişiye verilmesi uygulamada bir takım değerli yerlerin birilerinin elinden alınıp başkalarına verilmesine sebebiyet verebilecektir. 6306 sayılı Kanun'da bu hakkaniyetsiz durumu engelleyecek bir hükme yer verilmemiştir. İmar planlarında konut alanı olarak görülen yerlerin bizzat malikleri tarafından değil de üçüncü kişi tarafından değerlendirilmesine izin verilmesinde nasıl bir kamu yararının bulunduğu irdelenmelidir. Burada bir kamu yararının varlığı ortaya koyulabilecek olsa bile iddia edilen kamu yararı ile mülkiyet hakkı arasındaki bir dengenin mevcut olması da gerekmektedir. Kanaatimizce, acele kamulaştırılan yerlerin bir üçüncü kişiye satılmasında söz konusu denge mülkiyet hakkı aleyhine bozulmaktadır. Hukuk kuralları, hakkın muhafazasını ve ihlali durumunda hakkın inşasını sağlamalıdır. Kaldı ki idarenin acele kamulaştırdığı yerleri üçüncü kişiye devri durumunda idarenin bir gelir kapısı elde etmesi durumu da ortaya çıkabilir ki bu kanunun amacı ile örtüşmemektedir.

Bu başlık altında son olarak ele alacağımız konu taşınmazı 6306 sayılı Kanun kapsamında kamulaştırılan mal sahibinin geri alma hakkının olup olmadığıdır. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu m. 23/f. 1 "*Kamulaştırma bedelinin kesinleşmesi tarihinden itibaren beş yıl içinde, kamulaştırmayı yapan idarece veya 22 nci maddenin dördüncü fıkrası uyarınca devir veya tahsis yapılan idarece; kamulaştırma ve devir amacına uygun hiç bir işlem veya tesisat yapılmaz veya kamu yararına*

⁴⁵⁵ Üstün, s. 264-265.

⁴⁵⁶ Üstün, s. 266.

⁴⁵⁷ Kamulaştırılan yer riskli alan üzerimde ise herhangi bir yapıyı kimsenin yapamayacağı açıktır.

yönelik bir ihtiyaca tahsis edilmeyerek taşınmaz mal olduğu gibi bırakılırsa, mal sahibi veya mirasçuları kamulaştırma bedelini aldıkları günden itibaren işleyecek kanuni faiziyle birlikte ödeyerek, taşınmaz malını geri alabilir.” hükmüne yer vermektedir. Aynı maddenin ikinci fıkrasına göre geri alma hakkı bir yıl içinde kullanılmalıdır. Söz konusu madde metninin son fıkrasında belirtilen geri alma hakkının hangi hallerde kullanılamayacağı belirtilmiş olup acele kamulaştırma durumu bu hallerden biri olmamaktadır. Bu yüzden bize göre geri alma hakkı, 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan acele kamulaştırmalarda kullanabilmelidir. Dolayısıyla, 6306 sayılı Kanun kapsamında acele kamulaştırılan bir taşınmaz kamulaştırma amacına uygun kullanılmaması veya herhangi bir işlem veya tesisata tabi tutulmaması hali beş yıl boyunca devam etmesi durumunda mal sahibi veya mirasçuları söz konusu hakkın doğumundan itibaren bir yıl içinde taşınmazı geri alabilmelidir.

§7. Elektrik, Su ve Doğalgaz Kesilmesi

Günlük hayatta son derece öneme sahip elektrik, su ve doğalgaz 6306 sayılı Kanun m. 8/f. 5 ve Uygulama Yönetmeliği m. 8/f. 2-ç hükümleri gereği kesilebilecektir. Elektrik, su ve doğalgaz kesilmesinin, yaşam hakkı ile ilgili olması bu konu üzerinde çalışma yapılmasının belki de temel sebebini oluşturmaktadır.

Hak sahipleri, elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerini veren şirketler ile yapılan sözleşmeler sonucunda, belirli bir hizmeti sürekli ve düzenli olarak elde etmektedir. Şirketlerle yapılan bu tür sözleşmeler katılmalı (iltihaki) sözleşme niteliğindedir. Katılmalı sözleşme, sözleşmenin içeriğinin tamamının ya da belirli bir kısmının taraflardan biri veya üçüncü kişi tarafından belirlendiği özel bir sözleşme türüdür⁴⁵⁸. Katılmalı sözleşmelerde, sözleşmenin bir tarafı sözleşmede kendisine teklif edilen şartları ya kabul edecek ya da sözleşmeyi yapmaktan vazgeçecektir⁴⁵⁹. Gerçekten elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerini almak isteyen kişi ile söz konusu hizmetleri veren şirket arasında yapılan sözleşmede hizmeti almak isteyen kişinin kendisine sunulan şartları kabul etmekten başka bir olanağı bulunmamaktadır.

⁴⁵⁸ Fikret Eren, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 22. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2017, s. 214.

⁴⁵⁹ Eren, s. 214.

Elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin kaçak kullanılması durumu bu başlık altında incelenmesi gereken bir husustur. Kitlelere yönelmiş işlerde, edimlerin önceden belirtilen bir tarifeye göre belirlenmiş ve bütün topluma yöneltilmiş bir önerinin var olduğu kabul edilmektedir⁴⁶⁰. Kaçak kullanımda bu öneriye karşı fiili kullanımın gerçekleşmesi ile sözleşmenin kurulduğu kabul edilebilir.

Öğretide “sosyal tipte davranışlar teorisi” olarak da ifade edilen “fiili sözleşme ilişkileri teorisine” göre sözleşmenin kurulması için bir irade beyanına gerek duyulmaz⁴⁶¹. Edimden fiilen yararlanma, sözleşme ilişkisini meydana getirmektedir. Edimden yararlananın iradesi hukuki bir sonucun doğmasına değil, sadece fiili bir sonuca yöneldiği için irade beyanı olmaksızın sözleşmenin kurulabileceği kabul edilir. Alman Federal Mahkemesi tarafından kabul edilen bu görüş Alman öğretisinin çoğunluğu tarafından reddedilmektedir⁴⁶². Biz, özellikle fiili hizmet ilişkileri alanında bu teorinin kabul edilmesi gerektiği kanaatindeyiz. Buna göre elektrik, su ve doğalgaz kaçak kullanan kişiden kullanım bedelleri haksız fiil hükümlerine göre değil, sözleşme hükümlerine göre talep edilebilecektir.

Fiili sözleşme ilişkisi teorisine göre sözleşmenin kurulduğu kabul edildiği takdirde, sözleşme sona erinceye kadar taraflar sözleşmesel bir borç ilişkisi içerisindedirler. Buna göre, 6306 sayılı Kanun kapsamında elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin durdurulması gerekliliği ortaya çıkana dek tarafların karşılıklı hak ve yükümlülükleri devam edecektir.

Fiili sözleşme ilişkileri teorisi, fiili davranışta bulunan kişinin korunması bakımından bazı yararlar sağladığı için⁴⁶³ elektrik su ve doğalgaz hizmetlerini kaçak kullanan kişiler bize göre sigorta gibi hizmetlerden yararlanabilecekleri savunulabilir.

⁴⁶⁰ Eren, s. 214.

⁴⁶¹ Eren, s. 137.

⁴⁶² Eren, s. 137.

⁴⁶³ Ahmet, Kılıçoğlu, “Fiili Sözleşme İlişkileri”, **Ankara Barosu Dergisi** içinde (738-752) Sayı:5-6, (1985) s. 749.

Fiili sözleşme ilişkileri teorisi bir irade açıklamasına değil de objektif fiili davranışlara dayandığı için davranışta bulunanın fiil ehliyetinin bulunması gerekmez. Yaptığı işlemin önemini anlayacak derecede ayırt etme gücüne sahip olması yeterli olmaktadır⁴⁶⁴. Ayrıca bir irade açıklaması olmadığı için irade sakatlığı nedeniyle de sözleşmenin iptalinden de söz edilemez⁴⁶⁵.

6306 sayılı m. 4/f. 3'e göre "*Uygulama sırasında Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından talep edilmesi hâlinde, hak sahiplerinin de görüşü alınarak, riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmez ve verilen hizmetler kurum ve kuruluşlar tarafından durdurulur.*" 6306 sayılı Kanun çerçevesinde yıkım için verilen sürede yıkım gerçekleştirilmezse verilen 30 günlük ek süre içinde de yıkım gerçekleşmezse yapıya ilişkin elektrik, su ve doğalgaz hizmetleri durdurulur⁴⁶⁶. Hizmetlerin durdurulması sadece ve sadece dönüşümün kamu idareleri tarafından yapılması durumunda söz konusu olabilir. Bu durum Uygulama Yönetmeliğinin m. 8/ç de "*...belirtilen şekilde verilen süreler içinde riskli yapıların maliklerince yıktırılmaması hâlinde...*" ifadesiyle de belirtilmiştir.

Elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerini kullanmak için hizmetleri veren şirket ile yapılan sözleşmenin taraflarca feshedilebilmesi ancak haklı sebebin varlığı halinde mümkün olabilecektir. Haklı sebep yoksa sözleşme feshedilemez. Diğer yandan kanun koyucu, yukarıda da ifade edildiği üzere 6306 sayılı Kanun ile abonelik sözleşmeleri kapsamında verilen hizmeti durdurabileceğini düzenlemiştir. Bu durum öğretide tartışmaya sebebiyet vermiştir.

Elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin verilmemesi Üstün tarafından sağlık hakkını tehdit ettiği gerekçesiyle eleştirilmiştir⁴⁶⁷. Kanaatimizce, düzenleme kanunun amacına uygundur. Ayrıca yaşama hakkı dikkate alınarak getirilen düzenleme, mülkiyet hakkı sınırlanmakla beraber bu sınırlamanın kanunla öngörülmesi, üstün kamu yararı ve kamu güvenliği gibi gerekçelere dayanması sebebiyle hukuka uygundur. Nitekim Anayasa Mahkemesi 27.02.2014 Tarih, 2012/87 Esas ve 2014/41

⁴⁶⁴ Kılıçoğlu, s. 749.

⁴⁶⁵ Kılıçoğlu, s. 749.

⁴⁶⁶ Uygulama Yönetmeliği m. 17.

⁴⁶⁷ Üstün, s. 142-143.

sayılı kararında söz konusu düzenlemenin anayasaya aykırı olmadığına karar vermiştir. Anayasa Mahkemesine göre sağlıklı ve güvenli yaşama çevreleri elde etmek için bireylerin riskli yapılardan tahliyesini gerçekleştirme konut hakkı ile sağlıklı ve dengeli çevrede yaşama hakkını zedelemeyip bahsi geçen haklarla ilgili devlete yüklenen ödevlerle de örtüşmektedir⁴⁶⁸. Bu bağlamda idarenin ileride karşılaşılması olası bir tehlikeye karşı önlem alma yükümlülüğü vardır. Yükümlülüğü yerine getirmeyen idarenin sorumluluğu gündeme gelebilir. İdare, hukuka aykırılık teşkil etmeyen bir işleminden dolayı sorumlu tutulamaz. Kanaatimizce 6306 sayılı Kanun’la getirilen sınırlama hukuka aykırı olmayıp kamu yararı ve kamu güvenliğine dayanmakta olduğu için sınırlama hukuka uygundur. Her ne kadar elektrik su ve doğalgazın kesilmesi durumunda yapı içinde oturmaya devam edeceklerin sağlık hakkının tehdit edildiği kabul edilebilse dahi, riskli yapıda kalmaya devam eden bir kişinin yaşam hakkı tehdit edilmiş olmaktadır. Yaşam hakkının üstünlüğü sebebiyle uygulanacak yaptırım bizce de hukuka uygun olmaktadır.

Ele alınması gereken bir diğer konu, idarenin kentsel dönüşüme ilişkin işlem ve eylemlerinden ötürü ortaya çıkacak zararlara ilişkin taleplerin hangi yargı yolunda görüleceğidir. İdarenin özel hukuka ait işlem ve eylemleri adli yargıda diğer işlem ve eylemleri ise idari yargıda görülür⁴⁶⁹. Ancak kentsel dönüşüm uygulamalarında idarenin kamu gücünün kullanarak, re’sen ve tek taraflı olarak tesis ettiği işlem ve eylem nedeniyle uğranılan zarar ileri sürülüyorsa bu halde dava idari yargıda görülecektir⁴⁷⁰.

Elektrik, su ve doğalgazın kesilmesi hususunda uygulamada ilgili kurumlar, Anayasa Mahkemesinin yukarıda yer verilen kararına⁴⁷¹ rağmen hizmetlerin kesilmesi için idareden yıkım gününün bildirilmesini talep etmektedirler. Zira ek sürenin dolmasına rağmen riskli yapının yıkımı gerçekleşmezse, idare tarafından

⁴⁶⁸ Avcı, s. 325.

⁴⁶⁹ Yasin Yerebasmaz, “İdarenin Kentsel Dönüşüm Uygulamalarından Kaynaklanan Sorumluluğu”, Melikşah Yasin ve Cenk Şahin (Ed.), **Kentsel Dönüşüm Hukuku** içinde (119-147), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2015, s. 433.

⁴⁷⁰ Yayla, s. 351.

⁴⁷¹ 26.07.2014 Tarihli, 2012/87 Esas ve 2014/41 Karar numaralı ve 29072 sayılı RG.

gerçekleştirilecek yıkımın yapılacağı kesin tarih belli olmamaktadır. Bu sebeple kurumlar, hizmetin kesilmesi gereken tarihten yıkıma kadar geçecek sürede de bu hizmetlerin devamını sağlamak için idareden yıkım gününü talep etmektedir. Hâlbuki söz konusu hizmetlerin kesilmesi için idarenin yıkım gününü hizmetleri dağıtan şirketlere bildirmesine yönelik bir zorunluluk 6306 sayılı Kanun veya Uygulama Yönetmeliği'nde düzenlenmemiştir.

Uygulama sürecinde riskli yapı olmasına rağmen yıkımı geciken yerleri tahliye etmeyip içinde hak sahiplerinin yaşamına devam etmesi muhtemeldir. Elektrik, su ve doğalgazın kesilmesi sonucu sağlıklı şartlar altında insanların yaşamlarına devam etmeleri insanların sağlık hakkını tehdit edecektir. Bununla birlikte, 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği'nde getirilmemiş bir düzenlemenin hizmetleri veren şirketler tarafından uygulanması, da yerinde değildir. Kanaatimizce yapılması gereken mevzuatta yapılacak değişikliklerle idarenin elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerini kesmesi için idarenin yıkım gününün hizmetleri dağıtan şirketlere bildirmesi ile hizmetlerin kesileceğinin açıkça belirtilmesidir.

SONUÇ

Kentleri daha sağlıklı, daha planlı ve en önemlisi de daha yaşanabilir bir yapıya kavuşturmak amacı ile dünyanın çeşitli yerlerinde kentsel dönüşüm projeleri yapılmış ve uygulanmıştır. Gelişmiş ülkelerde çok daha önce başlanan kentsel dönüşüme, ülkemizde ise 20. yüzyılın ikinci yarısından sonra başlanmıştır. Özellikle ülkemizde, 1950’li yıllarda yaşanan sanayileşme ve köyden kente göçle beraber plansız ve kontrolsüz yapılaşmanın sonucunda meydana gelen çarpık kentleşme, kentsel dönüşümü zorunlu hale getirmiştir.

Uzun süredir devam eden kontrolsüz ve plansız kentleşmeye bir de gecekondulaşma eklendiğinde meydana gelen çarpık yapılaşmanın bedeli 1999 depremi ile çok acı şekilde ödenmiştir. Çok sayıda vatandaşımızı kaybettiğimiz bu üzücü olaydaki hatalardan dersler alınarak çıkarılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun ile Türkiye genelinde deyim yerindeyse bir kentsel dönüşüm seferberliği başlatılmıştır.

Dünden bugüne, kentsel dönüşüm uygulamalarına dayanak teşkil eden çok sayıda yasal düzenleme yapılmıştır. Kamuoyunda, “Kentsel Dönüşüm Yasası” olarak bilinen 6306 sayılı Kanun bu düzenlemelerin sonuncusu ve en kapsamlısıdır.

6306 sayılı Kanun kapsamında ele alınan “riskli alan kavramı”, uygulama sürecinde büyük öneme sahiptir. Riskli alan ilan edilen bir bölge üzerindeki sağlam yapıların dahi yıkılması mümkündür. 14.04.2016 tarihli 6704 sayılı Kanun değişikliği ile beraber, riskli alan ilan edilebilmesi için alanın en az 15.000 m2 olma şartı kaldırılmış ve aynı kanun değişikliği ile beraber % 65’i imar mevzuatına aykırı olan yerlerin Bakanlar Kurulu Kararı ile riskli alan ilan edilebileceği düzenlenmiştir.

Uygulama ve öğreti açısından kentsel dönüşümün uygulamada en sık karşılaşılan alanı olarak ifade edebileceğimiz riskli yapının ilanı, yapı maliklerinin yanı sıra kiracıları ve sınırlı ayni hak sahiplerini doğrudan etkilemektedir. Bir yapının riskli olup olmadığını tespitini ise, lisanslı kurum veya kuruluştan yapı maliki ve yapı malikinin kanuni temsilcisi, talep edebileceği gibi, Bakanlık veya idare de belirli şartlarda bu talepte bulunabilir. 6306 sayılı Kanun’a göre yapının

riskli olup olmadığının tespiti hususunda kiracı ve sınırlı aynı hak sahiplerinin talep hakkı mevcut değildir. Kanunun çıkış amacının insanların sağlıklı ve güvenilir bir ortamda yaşamasının sağlanması olduğu düşünüldüğünde her ne kadar yapı üzerinde tasarruf hakkı olmasa da malik dışındaki yapıyı kullanan hak sahiplerinin riskli yapı tespitini talep edememesi kanaatimizce üzerinde tekrar düşünülmesi gereken bir husustur. Kanaatimizce, kanunun doğrudan riskli yapı tespiti isteyebilecekler arasında yapı üzerinde yaşama hakkının korunması noktasında menfaati olan sınırlı aynı hak sahibi olanlara ve kiracılara da yer vermesi gerekirdi. Bu kişilerin malikler gibi yapının riskli olup olmadığının doğrudan tespitini talep hakkı tanınmasa da örneğin malike başvurarak riskli yapı tespitinin yapılmasını talep etmesi, buna rağmen malikin bu tespiti istememesi üzerine, idareye yapılacak başvuru sonucunda bu tespit yapılması zorunda olması kabul edilebilir bir çözüm olarak görülmektedir.

Diğer yandan, yapının veya bağımsız bölümün birden fazla malikinin bulunduğu hallerde yapının riskli olup olmadığının tespit edilmesini talep hakkı kanaatimizce TMK m. 689/f. 1-b. 2 uyarınca acil yönetim işleri kapsamında derhal alınması gereken bir önlem niteliğinde olduğundan, her bir paydaşın ayrı ayrı bu talepte bulunabilmesi gerekir. Elbirliği maliklerinin ise bu taleplerini oy birliği ile almaları gerekecektir.

Riskli yapı tespitinin yapılması için, riskli yapı tespitini talep eden ile lisanslı kurum veya kuruluş arasında riskli yapı tespit sözleşmesi imzalanmaktadır. Maliklerin veya kanuni temsilcilerinin, Bakanlığın talebi karşısında riskli yapı tespiti başvurusu yapmaması durumunda Bakanlık veya İdare ile lisanslı kurum veya kuruluş arasında bir sözleşme imzalanır. Bu sözleşme kanaatimizce üçüncü kişi yararına bir sözleşmedir.

Riskli yapı tespiti ile ilgili uygulamada, aynı müteahhidin, birebir aynı zemin yapısı üzerine aynı malzeme kalitesi ve kat sayısı ile yaptığı iki farklı binadan birinin riskli yapı tespiti ile yık(tır)ılıp kentsel dönüşüme konu olurken, diğerinin herhangi bir uygulama işlemine tabi tutulmaması, kanunun çıkarılış amacı ile uyumlu değildir. Bizce, risk tespiti talebinin birincil olarak bakanlık veya idare tarafından resen lisanslı kurum ve kuruluşlara yaptırılması, daha sağlıklı bir süreç meydana getirecektir. Bu süre zarfında dileyen hak sahipleri de mevcut mevzuat hükümlerinde

olduğu gibi risk tespit talebinde bulunabilmelidir. Türkiye’yi deprem kuşaklarına ayırıp ivedilikle birinci deprem kuşakđı kabul edilen yerlerden başlanmak üzere bakanlık veya idare tarafından risk tespiti re’sen lisanslı kurum ve kuruluşlara yaptırılmalı ve gerekli uygulama işlemleri buna bağlı olarak devam etmelidir. Mevcut uygulamanın devam etmesi halinde, riskli yapı tespiti isteyeninin bulunduğu yapılar yıkılıp sağlamlaşacak; ancak riskli yapı tespiti isteyeninin bulunmadığı yapılar riskli olarak bekleyecektir.

Risk tespit raporu üzerine Tapu Sicil Müdürlüğü, taşınmazın beyanlar hanesine riskli yapı durumunu işleyip malik veya maliklere yapının riskli olduğunu tebligatla bildirir. Tebliğden itibaren 15 gün içinde risk tespit raporuna itiraz edilebilir. Ancak bu tebligat risk tespit raporunu içermediği için malik neye itiraz edeceğini bilememektedir. Bu sebeple söz konusu uygulamanın da düzenlemeye muhtaç olduğu kanaatindeyiz.

Riskli yapı raporuna karşı itiraz edilmesi durumunda itirazı değerlendirecek yedi kişilik heyetin içinde tek bir hukukçuya dahi yer verilmemiş olması da yerinde değildir. Ayrıca, 6306 sayılı Kanun m. 3/f. 1 lafzından her ne kadar aksinin anlaşılması mümkün olsa da kanaatimizce riskli yapı tespitlerine karşı tespiti kimin talep ettiğinin önemi olmaksızın itirazın yapılabilmesine ilişkin uygulama yerindedir.

Riskli yapı tespitine yapılan itirazın reddedilmesi durumunda itirazı reddedilen yapı maliki 6306 sayılı Kanun’a göre itirazın reddedildiğinin kendisine tebliğinden otuz gün içinde iptal davası açabilmektedir. 2577 sayılı İYUK m. 7’de belirtilen altmış günlük sürenin 6306 sayılı Kanun ile otuz güne indirilmesi öğretide tartışılan konulardan biri olmuş ve iptal sebebiyle AYM’nin önüne gelmiştir. Ancak AYM, otuz günlük sürenin kısa ve ölçsüz olmadığına hükmetmiştir. Kanaatimizce, altmış günlük sürenin otuz güne indirilmesinin yaşama hakkına öncelik tanınmasından kaynaklandığı için AYM’nin iptal talebini reddetmesi yerindedir.

Riskli yapı olarak tespiti yapılan her yapının mutlak kaderi yıkım olmayıp, yapının güçlendirmeye tabi tutulup yıkılmadan “riskli” olmaktan çıkarılması mümkündür. 6306 sayılı Kanun’un güçlendirme için aramış olduğu nisabın, taşınmazın nasıl ve ne şekilde değerlendirileceği için gereken karar nisabından fazla

olması güçlendirme mekanizmasının kanun koyucu tarafından kentsel dönüşüm uygulamalarında birincil yöntem olmadığını göstermektedir. Güçlendirme mekanizması mevcut mevzuat uygulamasının zor ve karmaşık olması sebebiyle bizce yapılması gereken getirilecek bir düzenleme ile riskli yapı tespiti raporunda söz konusu yapının güçlendirmeye uygun olup olmadığının belirtilmesinin sağlanmasıdır.

6704 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikle beraber, riskli yapı tespitinin kesinleşmesinin ardından yapıların yıktırılma şartı aranmaksızın arsa payının üçte iki çoğunluğuna malik olan paydaşlar, taşınmaz üzerinde tasarruf işlemleri ile ilgili karar alabilmektedir. Öğretide uzun zamandan beri tartışıl gelen “üçte iki konusu” bizce kanun koyucunun takdiri olup asıl üzerinde durulması gereken nokta değildir. Söz konusu oranın neden üçte iki oluşundan ziyade, mevcut kuralın dürüstlük kuralına ve kanunun amacına uygun kullanılmasına dikkat edilmelidir. Kanunun amacı oy birliği ile karar almak olup oy birliğinin sağlanamaması halinde üçte iki nisabı yeterli sayılmaktadır. Bu yüzden üçte ikiye ulaşanların muhalif kalanların haklarını yok sayarak çoğunluklarını tehdit unsuru olarak kullanmaması gerekir; aksi takdirde bu durum hakkın kötüye kullanılması teşkil edecektir. Bilhassa mahkemelerin önlerine gelen uyuşmazlıkta 6306 sayılı Kanun’un amacına uygun şekilde karar vermesi, kentsel dönüşümün sağlıklı şekilde yapılmasına katkı sağlayacaktır.

Ortak karar protokolü için oybirliği ile anlaşmanın sağlanması durumunda kanun herhangi bir esas ve toplantı şekli öngörmemiştir. Kanun, oybirliğini sağlayamayan malikler için ise zorunlu bir toplantı esasını getirmiştir.

Ortak karar protokolüne imza atan malikler binanın inşasını bizzat üstlenecekleri gibi, malikler binanın inşası hususunda yüklenici ile eser sözleşmesi veya arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapması yahut hâsılat paylaşım sözleşmesi imzalaması yoluyla da binanın yeniden inşası sağlanabilir.

Ortak karar protokolüne başta muhalif kalanlar daha sonra kendi payları satılincaya kadar ortak karar protokolünü imzalayabilirler. En az arsa payının üçte ikisine malik olanlar tarafından alınan ortak karar protokolüne karşı toplantıya katılmayan veya katıldığı halde karara muhalif olan malikler, ortak karar protokolüne

karşı iptal davası açabilecektir. Riskli yapı yıkılmadan önce alınacak kararlarda kat mülkiyeti devam ettiği için görevli mahkeme Sulh Hukuk Mahkemesi; kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmamış ya da kat mülkiyetine tabi taşınmaz üzerindeki yapı yıkılıp kat mülkiyeti paylı mülkiyete dönüştürülmüş ise ortak karar protokolüne karşı açılacak davalarda Asliye Hukuk Mahkemesi görevlidir.

Ayrıca uygulamada ortak karar protokolüne imza atanların bir müteahhitle arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapmasıyla sıklıkla karşılaşılır. Protokole sonradan katılanlar aldatma ve korkutmaya maruz kalıp müteahhitle sözleşme imzalamak zorunda kalabilir. Korkutulan veya aldatılan TBK hükümlerince sözleşmeyi iptal ile iptal etmeksizin uğramış oldukları zararlarının tazminini talep edebilirler.

6306 sayılı Kanun'a göre ortak karar protokolüne katılmayan muhaliflerin payları ihtiyari açık artırma yolu ile ortak karar protokolüne katılanlara satılacaktır. Bu durum paydaşıktan çıkarmanın özel bir düzenlemesidir. Ortak karar protokolüne katılmayanların paylarının satılmaya zorlanmasının, mülkiyet hakkına orantısız müdahale teşkil ettiğinden Anayasa'ya aykırı olduğu kanaatindeyiz. Olması gereken ise, öğretide de ileri sürüldüğü üzere protokolü imzalamayan muhaliflerin, protokol kapsamındaki karar ile bağlanması yönünde bir düzenlemenin getirilmesidir.

6306 sayılı Kanun kapsamındaki uygulama işlemleri açısından kiracının durumu büyük önem arz etmektedir. Hiç şüphe yok ki malik riskli yapısında oturan kiracısına bildirimde bulunduktan sonra kiracı yapıyı tahliye etmek durumundadır. Bu durumda kiralayana kusur atfedilemeyip kiracı sadece depozitonun iadesini talep edebilmektedir.

Kiralanan yerin 6306 sayılı Kanun kapsamında yıkılıp yeniden inşa edilmesi durumu kanaatimizce TBK. m. 350'de düzenlenen yeniden inşa ve imara benzemektedir. Dolayısıyla kiracı kiralanan yerin yıkılıp yerine yenisinin inşa edilmesi durumunda öncelik hakkına sahip olabilmektedir.

6306 sayılı Kanun uygulama sürecinde arsa payının düzeltilmesi davasının açılmasının mümkün olup olmadığı öğretide tartışılmaktadır. Bu dava, süreci

geciktirmek isteyen malikler tarafından da başvuru bir yol olmakla beraber, ancak söz konusu amaca idare mahkemesinin satış ile ilgili verebileceği yürütme kararı ile ulaşılabildiği için yürütmenin durdurulması kararı verilmesi için aranan şartlar mahkemeler tarafından gerekli özen gösterilmek suretiyle takip edilirse süreç sekteye uğramayacaktır. Bu yüzden bizce arsa payının düzeltilmesi davası kentsel dönüşüm uygulamaları ile çelişmemektedir.

6306 sayılı Kanun çerçevesinde yıkılan bir yapının maliklerinin ortaklığın giderilmesi davası açıp açamayacağı öğretide tartışılan sorunlardan bir diğeridir. Öğretide savunulan görüşlerden biri olan riskli yapı yıkıldıktan sonra üçte iki çoğunlukla karar alınabilmesi için ayrıca verilen otuz günlük süre içerisinde ortaklığın giderilmesi davasının açılmayıp daha sonrasında açılabilmesi bizim de kabul ettiğimiz görüştür.

6306 sayılı Kanun'da kamu yararı amacıyla düzenlenmiş olan acele kamulaştırma sisteminin kamu yararına bir uygulama olarak görülmesi pek mümkün değildir. Kanaatimizce boş arsa vasfındaki taşınmazların acele kamulaştırılması düzenlemesine Kanunda yer verilmesi üçte iki çoğunlukla anlaşmanın verilen süre içinde sağlanması için bir tehdit olmaktan öteye geçmemektedir.

Unutulmamalıdır ki 6306 sayılı Kanun, bir olağanüstü durumun ifadesidir. Deyim yerindeyse hasta olmadan önlem almanın müşahhas örneğidir. O yüzden bu olağanüstülükler göz ardı edilerek kanunun genel mantığına bir mülkiyet hakkı tecavüzü olarak bakmak doğru değildir. Kanun yıllardır süregelen çok önemli sorunların çözümü amacıyla çıkarılmıştır. Kanunun ihtiyaç oluşu ve bazı noktalardaki müdahaleci ve maliklere söz hakkı vermeyici tavrını, ameliyat masasındaki hastanın cerrahi operasyon için vücut bütünlüğünü ihlale benzetebiliriz. Bununla birlikte olası bir afete karşı korumak amaçlı bir dönüşüm hareketinin varlığı, bizi özel hukuk ilkelerini yok kabul etmeye götürmemelidir. Kanunun birey yararı ve kamu yararı dengesindeki büyük zaafı Anayasa Mahkemesi kararları ve kanun değişiklikleri ile azaltılmıştır. Buna rağmen 6306 sayılı Kanun bazı düzenlemelere muhtaçtır. Ayrıca Kanundaki düzenleme gereksinimlerinin yanı sıra uygulamada yaşanan birtakım tutarsızlıklar da giderilmelidir.

KAYNAKÇA

- Abacıoğlu, Muhittin, **Kentsel Dönüşüm Kanunu ve İlgili Mevzuat**, 7. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2016.
- Açmaz, Melda “Kentsel Tasarım ve Peyzaj Mimarlığı: Güllük Kıyı Bandı Kentsel Peyzaj Tasarımı Çalışması” **Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu**, Kentsel Yenileşme ve Kentsel Tasarım (Urban Regeneration And Urban Design), MSU-Fındıklı-İstanbul, 28-29-30 Mayıs 2003, s. 357-368.
- Akgüner, Tayfun, “Kentsel Dönüşüm ve Hukuk”, **Güncel Hukuk Dergisi**, S.8-104, Ağustos, 2012, s. 21.
- Akkar, Z. Müge, “Kentsel Dönüşüm üzerine Batıdaki kavramlar, tanımlar süreçler ve Türkiye”, **Planlama TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını**, S. 2, 2006.
- Arslan, Zehreddin, **İdari Yargı’da Yürütmenin Durdurulması**, 2. Baskı, Alfa Yayınları, İstanbul, 2001.
- Arslanoğlu, Mehmet, “Acele Kamulaştırma”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi** içinde (203-204), C.19, S.3, 2013.
- Ataöv, Anlı/Osmanay, Sevim, “**Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım**” **Middle East Tecnicul University Journal Of The Faculty Of the Architecture** içinde (57-82), S.2, 2007,
- Aydoğdu, Murat/Nalan, Kahveci, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017.
- Ayhan, Fatma, “Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişimi”, Melikşah Yasin ve Cenk Şahin (Ed.), **Kentsel Dönüşüm Hukuku** içinde (119-147), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2015.
- Ayiter, Nuşin, **Türk Medeni Kanunu ve Borçlar Kanununda Elbirliği Ortaklıkları**, AÜHFY, Ankara, 1961.
- Balkır, Z. Gönül, “Konut Hakkı ve İhlalleri: Kentli Haklarının Doğuşu”, **Sosyal Haklar Ulusal Sempozyumu II Bildiriler**, Pamukkale Üniversitesi İİBF ÇEEİ Bölümü, Petrol-İş Yayını-113, 1-5-6 Kasım 2010.
- Beyazkılıç, Yeşim, **Kentsel Dönüşümün Özel Hukuk Alanında Getirdiği Sorunlar**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2017.
- Bilsel, S. Güven, Erkan Polat, Neşe Yılmaz, “Değişim-Dönüşüm Sürecinde ‘Kimlik Arayışları’ ve Kentsel Yenileşme’ Kavramı”, **TMMOB Şehir Plancıları**

Odası-Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Yıldız Teknik Üniversitesi Oditaryumu, İstanbul, 11-13 Haziran 2003 s. 53-64.

Çakallı, Mehmet Emin, **Kentsel Yenilemede Bir Araç Olarak Kentsel Dönüşüm Projeleri ve İlgili İdari Yargı Kararları**, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2013.

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

Çavdar, Ülkü ve M. Selçuk Sayan, Tarihi Kent Dokularında Dönüşüm ve Süreklilik: Antalya Kaleiçi Örneği” **Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu** içinde (463-473), Kentsel Yenileşme ve Kentsel Tasarım (Urban Regeneration And Urban Design), MSU- Fındıklı-İstanbul, 28- 29-30 Mayıs 2003.

Çetiner, Bilgehan, ‘Kentsel Dönüşüm Kapsamında Akdedilen Sözleşmelerin Kuruluşunun Tabi Olduğu Hukuki Rejim” Emrehan İnal ve Başak Baysal (Ed.), **İnşaat Hukuku ve Uygulaması** içinde (161-181), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017.

Çetiner, Bilgehan, Kentsel Dönüşüme İlişkin Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 04.11.2015 Tarihli Kararına İlişkin İnceleme ve Değerlendirmeler, **İÜHFİM** içinde (33-40), C. 74, S. 1, 2016.

Demirbaş, Harun, “Türk Borçlar Kanunu’nda Korkutmanın (İkrah) Şartları ve Sonuçları, İstanbul Üniversitesi SBE, **Yayımlanmamış Doktora Tezi**, 2012.

Demirkol, Selami/Zuhal Bereket Baş, Kentsel Dönüşümün, 6306 sayılı Kanun Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Sayı:103, (2013).

Denizhan, Ayşe, “6306 sayılı Kanunun 6. Maddesinin Birinci Fıkrası Kapsamında Uzlaşmayan Azınlığın Arsa Payının Satışına İlişkin Talebin İdarece İnceleme Usulü Üzerine Bir Değerlendirme”, **Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi** içinde (31-56), Sayı:14, Temmuz,2016.

Dinçer, Billur, “Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Adalet”, **Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, Galatasaray Üniversitesi SBE, 2014.

Dündar, Özlem, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Bir Tartışma”, **TMMOB Şehir Plancıları Odası-Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditaryumu** içinde (65-74), İstanbul 11-13 Haziran 2003.

Eren, Fikret, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 22. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2017.

- Eren, Fikret, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 5. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017.
- Eren, Fikret, **Mülkiyet Hukuku**, 4. Baskı, Ankara: Yetkin Yayınları, 2016.
- Erman, Hasan, **Eşya Hukuku Dersleri**, , 6. Bası, Der Yayınları, İstanbul, 2016.
- Ertaş, Mehmet, “Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi Ankara ve Londra Örnekleri”, **Selçuk Üniversitesi Teknik Online Dergisi**, C.10, (2010), sutod.selcuk.edu.tr/sutod/article/download/96/88, (Erişim Tarihi: 16.04.2017).
- Genç, Fatma Neval, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü”, **Yönetim ve Ekonomi**, Sayı: 1, C. 15, 2008.
- Göksu, A. Faruk, “Özel Sektör Açısından Kentsel Dönüşüm” **Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması** içinde (249-252), İstanbul, 27-30.11.2004.
- Görgülü, Zekai, “Kentsel Dönüşüm ve Ülkemiz”, **TMMOB İzmir Kent Sempozyumu Bildiriler**, 08-10 Ocak 2009, İzmir, 2009, s.767-780.
- Göz, Ali Cem, “Kentsel Dönüşümün Esasları ve İskoçya “Whitfield” Örneği”, **Yerel Siyaset Dergisi**, Y. 3, S.31.
- Gözübüyük A. Şeref/Turgut Tan. **İdare Hukuku Cilt-1 Genel Esaslar**, 7. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2010.
- İlgezdi, Ali Rıza, **Adım Adım Kentsel Dönüşüm**, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2014.
- İlhan Tekeli, Kent, **Kentli Hakları ve Kentsel Dönüşüm**, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 2. Baskı, İstanbul, 2014.
- İnal, Emrehan, **Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı**, On iki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017.
- Kandaloğlu, Nihat, **Kentsel Dönüşüm**, Yazarın Kendi Yayını, İstanbul, 2016.
- Kanlı, İmam Bakır/Burak Hamza Eriyiğit/Nurten İnce, “Kentsel Dönüşümün Yaşamsal Ölçeği: Sosyal Hücreler”, **Yerel Yönetim Üzerine Seçme Yazılar** içinde (144-178) Sakarya: Beşköprü Yayınları, 20017.
- Kaplan, İbrahim, **Hâkimin Sözleşmeye Müdahalesi**, Legal Kitapevi, Ankara, 2013.
- Kaplan, Onur, **İdare Hukuku Yönünden Afet Riski Altındaki Alanların Kentsel Dönüşüm Süreci**, İstanbul, Oniki Levha Yayınları, 2017.

- Kara, Gülten, Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, **TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, Ankara, 2-6 Nisan 2007.
- Karakocalı, Ahmet/Hakan Tokbaş/ Sıla Sencer/Ali Suphi Kurşun, **Sorularla Kentsel Dönüşüm Hukuku**, Aristo Yayınevi, İstanbul, 2017.
- Karaman, Aykut, "Dönüşüm Projelerinde Kentsel Tasarımın Rolü", **Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, Kentsel Yenileme ve Kentsel Tasarım (Urban Regeneration and Urban Design)**, MSU – Fındıklı, İstanbul, 28-29-30 Mayıs 2003.
- Kaypak, Şafak, "Bilgi Toplumu Olma Yolunda Kentsel Değişim ve Bilgi Kentleri", **Bilgi Ekonomisi ve Yönetimi Dergisi** içinde (117-130), S. 1, 2011.
- Keleş, Ruşen, **Kentleşme Politikası**, 14. Baskı, İmge Yayınevi, Ankara, 2016.
- Kılıçoğlu, Ahmet, Fiili Sözleşme İlişkileri, **Ankara Barosu Dergisi** içinde (738-752) Sayı:5-6, 1985.
- Kiraz, Ali Güvenç, **A'dan Z'ye Kentsel Dönüşüm**, 5. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2015.
- Kocayusufpaşaoğlu, Necip, **Borçlar Hukukuna Giriş Hukuki İşlem Sözleşme**, 6. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2014.
- Koçaklı, Engin, "Riskli Alanlarda Maliklerin Uygulanmasında 2/3 ile Kararlar Alınması ve Bu Alınan Kararlar Doğrultusunda İdarenin Kararları Uygulama Olanığı ve Görevi", **Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi** içinde (135-159), 14. Sayı, Temmuz, 2016.
- Köktürk, Erol/Erdal Köktürk, "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi", **11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, 2-6 Nisan 2007.
- Kulaklı, Emrah, "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Rejimini Ortaya Çıkaran Nedenler, Uygulaması ve Özel Hukuk Alanına Etkileri" **Yerel Yönetim Üzerine Seçme Yazılar** içinde(179-197), Beşköprü Yayınları, Sakarya, 20017.
- Kuru, Baki, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017.
- Kürşat, Zekeriya, "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Özel Hukuk Alanındaki Etkileri" Melikşah Yasin ve Cenk Şahin (Ed.), **Kentsel Dönüşüm Hukuku** içinde (17-63), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2015.
- Kürşat, Zekeriya, **Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi**, Arıkan Yayınları, İstanbul, 2007.

- Malbeği, Nida, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin İdari Uyuşmazlıkların Yargısal Denetimi”, Melikşah Yasin ve Cenk Şahin (Ed.), **Kentsel Dönüşüm Hukuku** içinde (341-385), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2015.
- Oğuzman, M. Kemal/Özer Seliçi/Saibe Oktay Özdemir, **Eşya Hukuku**, 20. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2017.
- Oy, Osman ve Selahattin Nazik, **Kentsel Dönüşüm Kapsamında Rezerv Yapı Alanı-Riskli Alan ve Riskli Yapılar**, 2. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2016.
- Öz, Aslı, Kuzey Ankara Dönüşüm Projesinin Peyzaj Mimarlığı Açısından İrdelenmesi, Ankara: Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı, **Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi**, 2009.
- Özdemir, A. Dilek, Pınar Özden ve R. Sırma Turgut, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Uygulamaları Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması” Sonuçları, **Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması**, İstanbul, 27-30.11.2004.
- Özden, Pelin Pınar, “Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği”, **İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**, Sayı: 23-24, (Ekim 2000-Mart 2001).
- Özkan Yavuz, Özgül, “Kentsel Turizm: Bir Kentsel Dönüşüm Stratejisi”, **TMMOB Şehir Plancıları Odası -Kentsel Dönüşüm Sempozyumu- Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu** içinde (322-331), , İstanbul, 11-13 Haziran 2003.
- Özmen, Etem Saba, “6306 sayılı Kanun Uygulamalarında Arsa Payının Düzeltilmesi Davasına İlişkin Hüküm ve Sonuçlar”, s. 9, (<https://www.sabaozmen.av.tr/>, Son erişim tarihi:07.07.2017).
- Özsunay, Ergun, 6306 sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2015.
- Öztaş, İlker, **Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2011.
- Pakel, Nafi, “6306 Sayılı Yasa ve Riskli Yapı Uygulaması”, **İstanbul Barosu Dergisi** içinde (77-89), Mart-Nisan 2014, C. 88, S. 2014/2.
- Pakel, Nafi, “Kentsel Dönüşüm ve Ortaklığın Giderilmesi Davası”, **İstanbul Barosu Dergisi** içinde (219-226), Mayıs-Haziran 2016, C. 90, S. 2016/3.
- Pekcantez, Hakan, Muhammet Özekes, Mine Akkan, Hülya Taş Korkmaz, **Medeni Usul Hukuku Cilt 1**, 15. Bası, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017.
- Saraç, Murat, **Kentsel Dönüşüm ve Gelişimi, Sosyal Boyutu, Kentsel Dönüşümden Doğan Hukuki Sorunlar**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2015.

- Serozan, Rona, **Eşya Hukuku I**, 3. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2014.
- Seydioğulları, Hatice Selcen, “Yeni Yasal Düzenlemelerle Kentsel Dönüşüm” **Planlama TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını** içinde(51-64), S. 26 2016.
- Sezer, Yasin/Hüseyin Bilgin, **Açıklamalı-İçtihatlı Kentsel Dönüşüm Uygulama Rehberi**, Adalet Yayınevi, İstanbul, 2015.
- Sirmen, Lale, **Eşya Hukuku**, 4. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016.
- Şahin, Cenk, “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’a Yönelik Bazı Eleştiriler (Anayasa Mahkemesi Kararının Ardından Yeniden Değerlendirme)”, Melikşah Yasin ve Cenk Şahin (Ed.), **Kentsel Dönüşüm Hukuku** içinde (63-119), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2015.
- Şahin, S. Zafer, İmar Planı Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı Kentsel Dönüşüm Seneryoları: Ankara Altındağ İlçesi Örneği” **TMMOB Şehir Plancıları Odası-Kentsel Dönüşüm Sempozyumu-Yıldız Teknik Üniversitesi Oditaryumu** içinde (89-101), İstanbul, 11-13 Haziran 2003.
- Şimşek, Suat, **Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları**, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2014.
- Şişman, Aziz/Didem Kibaroglu “Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları”, **12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 11-15 Mayıs, Ankara, 2009.(http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/0e6be4ce76ccfa7_ek.pdf, Son Erişim Tarihi: 04.12.2016).
- Tekinay, Selahattin Sulhi/ Samet Akman/Haluk Burcuoğlu/Atilla Altop, 5. Bası, **Eşya Hukuku Cilt I**, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1989.
- Ünal, Erol/Feridun Duyguluer/Ersin Polat, **İmar Terimleri**, Todaie Yayınları, Ankara, 1998.
- Üstün, Gül, **Kentsel Dönüşüm Hukuku**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.
- Yangın, Yılmaz/Nurdoğan Ünal/Hidayet Mat, **Yeni Belediye Kanunu Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm İmar Uygulamaları ve 2B Arazi Satışları**, Yaklaşım Yayıncılık, Ankara, 2013.
- Yasin, Melikşah, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi** içinde (105-137), S.60, 2005.
- Yavuz, Cevdet, **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Yenilenmiş 10. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2014.
- Yayla, Yıldızhan, **İdare Hukuku**, 2. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2010.

Yerebasmaz, Yasin, “İdarenin Kentsel Dönüşüm Uygulamalarından Kaynaklanan Sorumluluğu”, Melikşah Yasin ve Cenk Şahin (Ed.), **Kentsel Dönüşüm Hukuku** içinde (119-147), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2015.

Yıldırım, Ege, “Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel Dönüşüm”, **Planlama TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını**, S. 1, 2006.

Yılmaz, Ejder, **Hukuk Muhakemeleri Kanun Şerhi Cilt 1**, 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017.

Yılmaz, Nurcan, “Portakal Çiçeği Vadisi ve Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projeleri” Melikşah Yasin ve Cenk Şahin (Ed.), **Kentsel Dönüşüm Hukuku** içinde (439- 479), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2015.

Yirmibeşoğlu, Funda/Reyhan Yiğiter, Kentsel Dönüşüm Sürecinde Yerel Gündem 21’in Türkiye’deki Uygulamalar ile Değerlendirilmesi”, **TMMOB Şehir Plancıları Odası-Kentsel Dönüşüm Sempozyumu- Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu** içinde (29-45), İstanbul, 11-13 Haziran 2003.

Elektronik Kaynaklar

<http://www.konuthaberleri.com/makaleler/ali-guvenc-kiraz/kentsel-donusum-yonetmelikleri-yeniden-degisti.html>,

http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/0e6be4ce76ccfa7_ek.pdf

<https://pbk.tbmm.gov.tr/dokumanlar/kalkinma-plani-9-genel-kurul.pdf>

<http://www.tdk.gov.tr/>