

**AFET RİSKİNE DAYALI KENTSEL DÖNÜŞÜMDE ARSA  
SAHİPLERİNİN ANLAŞAMAMASI HALİ VE KAMUNUN  
MÜDAHALESİ**

**MEHMET ALİ DİLEK**

**MEF ÜNİVERSİTESİ**

**AĞUSTOS 2024**

MEF ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI  
ÖZEL HUKUK TEZLİ YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**AFET RİSKİNE DAYALI KENTSEL DÖNÜŞÜMDE ARSA  
SAHİPLERİNİN ANLAŞAMAMASI HALİ VE KAMUNUN  
MÜDAHALESİ**

Mehmet Ali DİLEK

ORCID NO: 0009-0002-5788-4348

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Kadir Berk KAPANCI

AĞUSTOS 2024

## AKADEMİK DÜRÜSTLÜK BEYANI

Bu çalışmada yer alan tüm bilgilerin akademik kurallara ve etik ilkelere uygun olarak toplanıp sunulduğunu, çalışmada söz konusu kurallar ve ilkelerin zorunlu kıldığı çerçevede, özgün olmayan tüm bilgi ve belgelere, alıntılama standartlarına uygun olarak referans verilmiş olduğunu beyan ederim.

İsim ve Soyisim: Mehmet Ali DİLEK

İmza:

## ÖZET

### AFET RİSKİNE DAYALI KENTSEL DÖNÜŞÜMDE ARSA SAHİPLERİNİN ANLAŞAMAMASI HALİ VE KAMUNUN MÜDAHALESİ

Mehmet Ali DİLEK

Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Kadir Berk KAPANCI

Ağustos 2024, 90 Sayfa

İnsanlığın topluluklar halinde yaşamaya başlamasının ve sanayi devriminin yaşanmasının ardından köylerden kentlere göçler başlamış, ülkemizde de bu durum 1950'li yıllardan itibaren baskın bir biçimde görülmüştür. Hal böyle olunca, kontrolsüz bir biçimde göçler başlamış ve yapılan göçler ile kentler kapasitesinin çok daha üzerinde konaklama yapılmasına maruz kalmıştır. Yaşanan yoğunluk sebebiyle kentlerde imara aykırı, sağlıklı, güvenli olmayan, düzensiz, alt yapı yetersizlikleri ile çarpık bir düzen yaşanmaya başlamıştır. Tüm bunlara ek olarak, ülkemizin deprem bölgesinde yer aldığı da düşünüldüğünde bu yerleşim biçiminin afet riskine karşı mal ve can kaybına sebebiyet vereceği de şüphesiz ortadadır.

Günümüze kadar kentsel yaşama geçişi kolaylaştırmak ve sistemleştirmek adına birçok düzenleme yapılmışsa da; bu düzenlemeler uygulama alanı bulamamış, denetimler de gerektiği şekilde gerçekleştirilememiştir. Keza, denetim ve uygulamalar bir yana bırakılsın, imara ve hukuka aykırı yapılarla ilgili çıkarılan af yasalarıyla birlikte aykırılık adeta meşrulaştırılarak insanların yaşamı ve yaşam standartları hiçe sayılmıştır.

Yaşanan bu olaylar ülkemizde artık gözden kaçırılmayacak bir hal almış, üstelik yakın geçmişte yaşanan depremler ile kayıplarının ardından bir yapılanma ihtiyacı hasıl olmuştur. Tam bu noktada, daha güvenli ve sağlıklı bir yaşam ile imara uygun bir kentleşme adına Kentsel Dönüşüm yasası kurtarıcı yapılmak istenmiş ve bu konuda özel bir kanun yürürlüğe girmiştir.

Çalışmanın ilk kısmında kentsel dönüşümün ne olduğu, tarihçesi, amacı ve metotları ve hukuki düzenlemelere ilişkin bilgi verilmiş, ikinci kısmında kentsel dönüşümün esaslarıyla 6306 sayılı kanunun uygulama bulduğu yapılar, uygulanma biçimi, süreci ve tarafların alacağı kararlar nezdinde sürecin nasıl ilerleyeceği ile yargıya taşınması durumlarıyla ilgili

detaylandırma yapılmış ve son kısmında anlaşamayan paydaşlara karşı kamunun ne şekilde müdahalelerde bulunabileceğine yer verilmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Özel Hukuk, 6306 Sayılı Kanun, Kentleşme, Deprem, Afet, Afet Riski, Kentsel Dönüşüm, Riskli Yapı, Rezerv Alan, Kamunun Müdahalesi.

**Bilim Dalı Sayısal Kodu:** 51001



## ABSTRACT

### LAND OWNERS' DISAGREEMENT AND PUBLIC INTERVENTION IN CASE OF URBAN RENEWAL BASED ON DISASTER RISK

Mehmet Ali DİLEK

LL.M in Private Law

Thesis Advisor: Prof. Dr. Kadir Berk KAPANCI

August, 2024, 90 Pages

After humanity started to live in communities and the industrial revolution took place, migrations from villages to cities began, and this situation has been dominant in our country since the 1950s. As such, uncontrolled migrations began, and cities were subjected to accommodation much higher than their capacity. Due to the density, cities have begun to experience a disorderly, unorganized, insufficient infrastructure and a distorted order that is against zoning regulations and is not healthy or safe. In addition undoubtedly obvious that this type of settlement will cause loss of property and life against the risk of disaster.

Although various innovations were made to simplify and systematize the city module These regulations could not be implemented and inspections could not be carried out as required. Likewise, inspections and practices aside, construction and illegal structures were legitimized with the amnesty laws and people's lives and living standards were disregarded.

These events have become unmissable in our country, and it has become inevitable to make a regulation after the lost of lifes earthquakes in the recent past. At this point, Urban Renewal was intended to be a savior in the name of a safer and healthier life and urbanization suitable for development, and the special law came.

At the beginning of this work, info concering what urban renewal is, its history, purpose and methods and legal regulations, and secondly, it is about principles urban renewal, structures where Law No. 6306 is applied, the way of implementation, its process and how the process will proceed according to decisions to be taken by the parties and cases of taking it to the judiciary. Details have been made and the last part includes how the public can intervene against stakeholders who cannot agree.

**Key Words:** Private Law, Law No. 6306, Urbanization, Earthquake, Disaster, Disaster Risk, Urban Renewal, Risky Building, Reserve Area, Public Intervention.

**Numeric Code of the Field:** 51001

GCPLS

XXXXXS  
GCR

*Canım kızım Alin'e...*

## TEŞEKKÜR

Afet Riskine Dayalı Kentsel Dönüşümde Arsa Sahiplerinin Anlaşamaması Hali ve Kamunun Müdahalesini ele aldığımız bu tezimizde öncelikle her koşulda ve zamanda beni destekleyen tez danışmanım Sn. Prof. Dr. Kadir Berk KAPANCI'ya teşekkür ederim. Ayrıca tez savunmamda jüri üyesi olarak bulunan ve gerek lisans döneminde gerekse de yüksek lisans döneminde olaylara farklı bir bakış açısıyla bakmamı sağlayan Prof. Dr. Ekrem KURT ile tez savunmamda jüri üyesi olarak bulunan Dr. Erhan KANIŐLI' ya Őükranlarımı sunarım.

Çalıőmamı hazırlama evresinde desteklerini ve iyi dileklerini esirgemeyen ve çalışma hayatında da her zaman yanımda bulunan kardeőim ve değerli meslektaőım Av. Derya DİLEK'e, yaőamımın her anında yanımda olan ve desteklerini bir tek saniye benden esirgemeyen Annem Aysel DİLEK, Babam Ayhan DİLEK ile kız kardeőim Dilay DİLEK'e teşekkürlerimi sunarım.

Son olarak, lisans ve yüksek lisans eğitimim sürecimde tümüyle yanımda olan, hayatın içerisindeki tüm mücadelelerimde en büyük destekçim olan eőim Tuđçe DABAĐER DİLEK'e sonsuz teşekkür ederim.

## İÇİNDEKİLER

<b>ÖZET .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>iii</b>
<b>TEŞEKKÜR.....</b>	<b>vi</b>
<b>KISALTMALAR LİSTESİ .....</b>	<b>ix</b>
<b>GİRİŞ.....</b>	<b>1</b>
<b>I. KENTSEL DÖNÜŞÜM.....</b>	<b>3</b>
A. Kent, Kentleşme ve Kentlileşme .....	3
1.Kent.....	3
2.Kentleşme .....	3
3.Kentlileşme .....	4
B. Kentsel Dönüşüm Kavramı .....	4
C. Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi.....	5
D. Kentsel Dönüşümün Amacı.....	7
E. Kentsel Dönüşümün Uygulama Metotları .....	8
<b>II. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANINDAKİ HUKUKİ DÜZENLEMELER .....</b>	<b>12</b>
<b>III. 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KENTSEL DÖNÜŞÜM ESASLARI.....</b>	<b>13</b>
A.Dönüşümün Esası ve Uygulama Alanı.....	13
B.Tespit Yapılabilecek Yapılar .....	14
1.Riskli Alan .....	14
2.Rezerv Yapı Alanı .....	15
3.Riskli Yapı .....	16
C.Tespit Talep Edilen Yapıdaki Mülkiyet Farklılıkları .....	16
1.Tespit Talep Edilen Yapının Malikinin Tek Olması.....	16
2.Tespit Talep Edilen Yapıda Paylı Mülkiyet Olması .....	17
3.Tespit Talep Edilen Yapıda Elbirliği Mülkiyet Olması.....	20
4.Tespit Talep Edilen Yapıda Kat Mülkiyeti Olması .....	21
D.Tespit Yapacak Kurumlar .....	29
E.Tespit Sonucu Oluşturulan Rapor ve Bu Rapora İtiraz Yolları .....	30
F.Riskli Olarak Tespit Edilen Yapıya İtiraz Edilmemesi Halinde Süreç.....	32
1.Riskli Yapının Tahliyesi ve Yıkımı.....	32
2.Kiracıların Durumu ve Tahliyesi.....	33
3.Konut, İşyeri Temini ve Kira Desteği .....	39
4.Taşınmaz Üzerinde Şahsi ve Ayni Hak Sahiplerinin Vaziyeti.....	41
<b>IV. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE ARSA SAHİPLERİ TARAFINDAN YAPILABİLECEK İŞLEMLER.....</b>	<b>42</b>

A.Karar Değerlendirilmesi ve Kararın Alınış Biçimi .....	42
B.Salt Çoğunluğun Sınırlandırılması .....	46
C.Arsa Sahiplerinin Anlaşamaması veya Bir Kısımının Çoğunluğa Katılmaması .....	46
D.Riskli Yapı Hakkında Verilen Kararların Geçersiz Olduğu Haller ve Bu Kararlara Karşı Başvurulabilecek Yollar .....	47
1.Geçersizlik Halleri.....	48
a.Yokluk.....	48
b.Kesin Hükümsüzlük.....	49
c.İptal Edilebilirlik.....	51
2.Geçersizlik Hallerine Karşı Yapılabilecek Başvurular .....	52
<b>V. ANLAŞAMAYAN ARSA SAHİPLERİNİN MÜLKİYET DURUMU.....</b>	<b>54</b>
A.Azınlıkta Kalan Paydaşlar .....	54
B.Mülkiyet Kavramı ve Sınırlandırılması .....	58
C.Uluslararası Hukukun İhlal Edilen Hükümleri .....	61
D.Tasarruf Hakkının Kısıtlanması .....	63
E.Azınlıkta Kalan Arsa Sahiplerinin Mülkiyet Hakkı .....	65
<b>VI. ARSA SAHİPLERİNİN ANLAŞAMAMASI HALİNDE KAMUNUN MÜDAHALESİ .....</b>	<b>66</b>
A.Kamulaştırma .....	66
B.Acele Kamulaştırma .....	70
C.Elektrik, Su ve Doğalgazın Kesilmesi .....	73
<b>VII. 6306 SAYILI KANUN'A 2023 YILI İTİBARI İLE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER .....</b>	<b>74</b>
<b>SONUÇ.....</b>	<b>80</b>
<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>84</b>

## KISALTMALAR LİSTESİ

<b>AİHM</b>	: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
<b>AİHS</b>	: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
<b>AYM</b>	: Anayasa Mahkemesi
<b>C.</b>	: Cilt
<b>C.D.</b>	: Ceza Dairesi
<b>E</b>	: Esas No
<b>HD</b>	: Hukuk Dairesi
<b>HMK</b>	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
<b>İYUK</b>	: İdari Yargılama Usulü Kanunu
<b>K</b>	: Karar No
<b>KHK</b>	: Kanun Hükmünde Kararname
<b>KMK</b>	: Kat Mülkiyeti Kanunu
<b>KYOK</b>	: Kovuşturmaya Yer Olmadığı Kararı
<b>m</b>	: Madde
<b>T.</b>	: Tarih
<b>TBK</b>	: Türk Borçlar Kanunu
<b>TMK</b>	: Türk Medeni Kanunu
<b>TÜİK</b>	: Türkiye İstatistik Kurumu
<b>TOKİ</b>	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
<b>RG.</b>	: Resmî Gazete
<b>S</b>	: Sayı
<b>S.</b>	: sayfa
<b>SS</b>	: sayfalar
<b>VB.</b>	: ve benzeri
<b>VD.</b>	: ve devam
<b>YHGK</b>	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu

## GİRİŞ

İnsanlık tarihinin başından bu yana, insanoğlunun temel birtakım ihtiyaçları olmuştur. Bu ihtiyaçların başında barınma ihtiyacı gelmektedir. Barınmanın hem temel ihtiyaç olması hem de insanlığın yapısı gereği sosyal bir canlı olması sebebiyle hayatını kendisi dışındaki insanlarla birlikte yürütmesi sebebiyle en az beslenme ve uyuma kadar mühim bir ihtiyaçtır. Keza, insan temel birçok ihtiyacını da yine barınmasını gerçekleştirdiği yapının içerisinde gerçekleştirmektedir.

İnsanlık tarihinin başında avcılık ve toplayıcılık gibi temel hareketlerle yaşam sürdürülürken daha bireysel bir yaşam söz konusuydu, ancak insanların toplumlaşma ile hareket etmeye başlamasıyla tarım gelişmiş, tarımın geliştiği noktalarda toplu ve yerleşik yaşam alanları oluşmaya başlamıştır. Tarım, zamanın geçmesiyle insanlığın ihtiyaçlarını karşılamaz hale gelmiş, bununla birlikte ulaşım ve ticari faaliyetlerin başlamasıyla göç eylemleri başlayarak, kentleşme girişimleri de başlamıştır. Kentleşme girişimleriyle daha büyük yerleşimler ve yaşam kaynaklarına ulaşılmıştır. Dünya genelinde özellikle sanayi devrimi ile yeni merkezler oluşmuş, kurulan fabrikalar ve yapılan makineler ile birçok insanın kentlere göç etmesi de hızlanmıştır. Bu durum zamanla kontrolden çıkmış, kentlerde strateji ve kontrol olmaksızın çarpık kentleşmelerin yaşanmasına sebebiyet vermiştir.

Ülkemizde de benzer senaryolar baş göstererek, köylerden kentlere göçler başlamış, özellikle İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyük şehirlere ciddi sayıda göçler yaşanırken kontrolsüz ve altyapı imkânı sunulmayan kentleşmeler gerçekleştirilmiştir. Öyle ki TÜİK'in açıkladığı istatistiklere göre 1927 yılında ülke nüfusunun %75 kadarı köylerde yaşarken, 2016 yılında bu oran 7,7'lere kadar gerilemiştir. Bu durumun beraberinde imara aykırı yapılanmalar, görüntü kirlilikleri, altyapı eksiklikleri bulunan çarpık kentleşmelere sebebiyet vereceği şüphesizdir. Üstelik ülkemizin deprem bölgesi olarak nitelendirildiği ve yakın geçmişte 1999-Marmara, 2011-Van ve 2023 Kahramanmaraş depremleri ile ciddi bir can ve mal kaybı yaşadığı düşünüldüğünde, çarpık ve imara aykırı yapılanma ile yaşanması muhtemel kayıpların önlemek adına Kentsel Dönüşüm alanında çalışmalar ve düzenlemeler yapılması elzemdir.

Doğru bir kentsel dönüşüm uygulaması ile yukarıda belirtilen tüm aykırılıkların önüne geçilebilecek, bununla birlikte her şeyden önce insanların can sağlığı güvence altına

alınabilecektir. Hukuk düzenimizde belirtilen sorunlarla ilgili çalışmalar ve düzenlemeler yapılmışsa da en önemli çalışma 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanundur. Keza, önceki düzenlemeler karışık ve ayırık iken, bu kanun ile düzenli ve toplu bir düzenleme yapılmıştır. Ek olarak, ilgili kanuna bağlı bir uygulama yönetmeliği de çıkarılarak, kanunun uygulanma biçimi de detaylandırılmaya çalışılmıştır.

Çalışmamızın, ilk kısmında kentsel dönüşümün ne olduğu, tarihçesi, amacı ve metotları ve hukuki düzenlemelere ilişkin bilgi aktarılması, ikinci kısmında kentsel dönüşümün esaslarıyla 6306 sayılı kanunun uygulama bulduğu yapılar, uygulanma biçimi, süreci ve tarafların alacağı kararlar nezdinde sürecin nasıl ilerleyeceği hususlarının detaylandırılması planlanmaktadır. Çalışmamızın son kısmında ise anlaşamayan paydaşlara karşı kanunun ne şekilde müdahalelerde bulunabileceğine yer verilmesi hedeflenmektedir.

# I. KENTSEL DÖNÜŞÜM

## A. Kent, Kentleşme ve Kentlileşme

### 1. Kent

Kentin tanımı yapılmadan önce sosyal, idari, kültürel ve ekonomik faktörler göz önüne alınmalıdır. Yapılan bir tanıma göre; kent, belirli mekanları ve zamanı kapsayan insan yerleşkeleriyle; bir diğer tanım, belirli bir toprak bütünlüğü içerisinde yaşamını sürdüren insanların belirli kurallar ve denetimler gözetiminde yaşadığı yer olarak tanımlanmaktadır.<sup>1</sup> Kent kavramı, nüfus miktarına göre tanımlanmakta olup köylere istinaden daha fazla insanın yaşadığı yerlerdir.<sup>2</sup> Bir diğer tanımlamaya göre, farklı kültürlerin bir arada yaşadığı, karmaşık yaşam alanlarıdır.<sup>3</sup>

Yukarıda da görüldüğü gibi kent kavramı ile ilgili yapılan tanımlamalar zaman içerisinde toplumsal, sosyal, kültürel ve ekonomik şartlar ile değişerek, dinamik bir yapı özelliği taşımaktadır.

### 2. Kentleşme

Kentleşme kavramı ile ilgili birçok tanımlama mevcuttur. Yapılan bir tanıma göre kentleşme; bir toplumda ekonomik, toplumsal, sosyal veya diğer sebeplerin etkisiyle kentlerin oluşması ve zaman içerisinde bu kent sayılarının artış göstermesi durumudur.<sup>4</sup> Kentleşme, doğumların ölümlere kıyasla daha fazla olması, köylerden kentlere yapılan iç göçler sonucunda artış gösteren nüfus ile hızlanmaktadır<sup>5</sup>. Kentleşme yalnızca nüfus hareketlerinin bir sonucu değil aynı zamanda nüfus hareketini yaratan toplumsal, kültürel ve ekonomik değişimlerin bir sonucudur.

---

<sup>1</sup>Ruşen Keleş, **100 Soruda Türkiye’de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu**, 3. Baskı, İstanbul, 1983, s.5.

<sup>2</sup>Erol Kaya, **Kentleşme ve Kentlileşme**, 1.Baskı, İstanbul, 2004, s.15.

<sup>3</sup>Z. Duygu Alver, **Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında İntibak Sorunu**, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2010, s.34.

<sup>4</sup>Kaya, s.26.

<sup>5</sup>Keleş, s.10.

### 3. Kentleşme

Kentleşme, kentleşmenin bir sonucu olarak ortaya çıkan yaşam biçiminin bireyler tarafından benimsenmesi olarak tanımlanmaktadır.<sup>6</sup> Diğer bir tanıma göre, kentlerde yaşayan bireylerin, toplumsal uyum ve birleşme sürecidir.<sup>7</sup> Yine başka bir tanıma göre kentleşme; kentlerde yaşayan bireylerin kültürel bazı değer, davranış ve tutumları özümsemesi halidir.<sup>8</sup>

#### B. Kentsel Dönüşüm Kavramı

Kentsel dönüşüm kavramı günümüze kadar birçok farklı şekilde tanımlanmışsa da Roberts'e göre; süreç olarak değerlendirilen kentsel dönüşüm aynı zamanda değişime giren alanın fiziksel, sosyal, çevresel ve ekonomik şartlarının düzeltilmesini hedeflemektedir.<sup>9</sup> Bir diğer tanımlamada; yaşanılan bölgenin sosyal, maddi, fiziki ve diğer şartlarını iyileştirmek amacıyla faaliyete geçirilen eylemlerdir.<sup>10</sup>

Kentsel dönüşüm, kentsel düzendeki uzun vadeli dönüşüm sürecini ve bu süreç kapsamında sosyal ve çevresel yapılanmadaki yenilikçi planlamaları kapsamaktadır. Bu tanımlar doğrultusunda; yenilenme, canlandırma, seçkinleştirme, iyileştirme, sağlamlaştırma gibi ifadeler de sıkça karşımıza çıkmaktadır. Kentsel dönüşümün hedeflerini ekonomik, sosyal, çevresel ve kültürel kategorilere ayırmak mümkün olup, ekonomik hedefleri arasında; yatırımcı bulmak, istihdam oluşturmak, sosyal hedefleri arasında; yaşam koşullarını sağlıklı bir hale getirmek, konut talebini arttırmak, altyapı ağlarını iyileştirmek, çevresel ve kültürel hedefleri arasında; tabii ve kültürel zenginlikleri muhafaza ederek bu alanlardaki turistik faaliyetleri arttırmak olarak belirlenmiştir.<sup>11</sup> Sunulan kategorilerin temel amacı, var olan durumun daha iyi bir hale getirilerek; yenileme, sağlamlaştırmak, geliştirmek ve yeniden canlandırmaktır. Kentsel dönüşümün diğer amaçları arasında; yoksul konutların dönüşümü, şehir merkezleri ile diğer bölgeler arasında bulunan ekonomik canlılık farklılığını minimuma indirgeyerek bahsi geçen yerlerin yenilenmesini ve iyileştirilmesini sağlamaktır.

---

<sup>6</sup> Hüseyin Bal, **Kentsel Yapı ve Kentleşme Süreci**, 1. Basım, Isparta, 2003, s. 7.

<sup>7</sup> Alver, s. 7.

<sup>8</sup> **Ana Britannica Genel Kültür Ansiklopedisi**, Hürriyet Yayınları, İstanbul, 1994, s. 381.

<sup>9</sup> Peter Roberts, *The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration*, 2000, s. 281.

<sup>10</sup> Keleş, s.42.

<sup>11</sup>Z. Müge Akar Ercan, **Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye**, TMMOB, Planlama Dergisi, 2006, s.29.

### C. Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi

Sürekli değişim ve hareketliliğin hüküm sürdüğü kentler, geçmişten günümüze kadar gelen süreçte farklı sebepler ile birçok müdahaleye maruz kalmıştır. Dünyada ve ülkemizde yaşanan savaşlar, ekonomik sebepler, aşırı nüfus artışı ve bununla birlikte yaşanan göçler, doğal afetler gibi sebepler ile şehirler iyileştirilmeye, yeniden yapılandırılmaya ihtiyaç duymuşlardır.<sup>12</sup> Kentlerde yaşanan yeniden yapılandırılma adımları yalnızca fiziksel ve görsel değişimi değil aynı zamanda yaşam ve manevi değerlerin gelişimi de amaçlamıştır.<sup>13</sup>

İlk kentsel yenilenme hareketleri, 19. Yüzyıl'da Avrupa'da yaşanan bazı bölgelerin yıkılıp tekrardan yapılanması sonucunda başlamış olup, genel olarak aynı olmayan amaçlara dayanmaktadır. İlk olarak, 1851'de İngiltere'de yapılan Konut Kanunu ile kentsel yöntemlerin çıkışı iken bir diğeri Fransa'nın Paris şehri için Vali Haussmann tarafından planlanıp gerçekleştirilen iyileşme müdahaleleridir.<sup>14</sup> Kentsel dönüşüm fikrinin bu denli hızla yayılmasında, Sanayi Devrimi ve 2. Dünya Savaşı ile kentlerde meydana gelen köklü değişimler, çoğunlukla işçi sınıfının hayatını devam ettirdiği büyük kentlerde var olan insanlık dışı şartlar etkili olmuş ve birçok kent planlayıcısı harekete geçmiştir. Sanayi Devrimi ile beraber oluşan sınıfsal ayrımlar arasındaki uçurum giderek artarak yaşamın her alanında etkilerini göstermeye başlamıştır. İşçi sınıfı, derme çatma kulübelere hayatına devam etmeye, kirlilik, gürültü gibi birçok çevresel problemle mücadele etmeye çalışırken konut sayısı kontrolsüz bir artışa geçmiştir. Yoğun nüfus artışı ile oluşan konut ihtiyacı beraberinde sefaletin yayılmasına ve kentlerde çöküntü bölgesi olarak bilinen mahallelerin oluşmasına sebebiyet vermiştir.<sup>15</sup>

Gelişimini tamamlayamamış ülkelerde kentsel planlama hareketlerine daha fazla ihtiyaç duyulma sebebi ise sanayileşmenin etkisi ile kentlerde hızla artan nüfus ve beraberinde kontrolsüz bir şekilde büyüyen şehirlerin ortaya çıkmasıdır. Dolayısıyla kentsel planlama ve dönüşüm süreçleri zaman içerisinde politik, ekonomik, ulusal gelişim ve küresel bütünleşme sebeplerinden dolayı farklı yaklaşımları da beraberinde getirmiştir.<sup>16</sup>

---

<sup>12</sup> Aziz Şişman/Didem Kibaroglu, **Dünyada ve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları**, Ankara, 2009, s.42.

<sup>13</sup>Mehmet Ertaş, **Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi**, 2011, s.1.

<sup>14</sup>Ebru Gürler, **Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı**, 2003, İstanbul, s.141.

<sup>15</sup> Ertan Selim, **Kentsel Dönüşüm Projelerinin Sosyo Ekonomik Boyutlarının İncelenmesi**, Konya, 2011, s.23.

<sup>16</sup> Ebru Gürler, s.14.

Kentlerde yaşanan yıkıcılığa bir diğer sebep ise II. Dünya Savaşı olmuştur. Savaşın yıkıcı sonuçlarıyla birlikte kentler harap olmuş, sosyal ve ekonomik olarak çöküşe sürüklenmiştir. Bu sebeple, altüst olan bu kentleri inşa etmek için kentsel dönüşüme ihtiyaç duyulmuştur. Tüm bu değişimler sonucunda ABD ve Avrupa başta olmak üzere birçok ülke kentlerin yapılandırılması için işlemlere başlamıştır. Özellikle merkezi alanlar yıkılarak fakir kişilerin mecburi bir sebeple yaşadıkları alanları terk etmeleri sağlanmıştır. Bu döneme ABD’de buldozer dönemi ve yöntemi de denilmiştir. Zamanla zorlayıcı anlayış yerine toplumun da söz sahibi olduğu, planlı bir programın uygulandığı bir anlayış benimsenmiştir. Kentsel iyileştirmenin öncelik olduğu, fiziksel yapılandırma ile birlikte sosyal yapılandırma arasında da güçlü bir bağ olduğu savunulmuş ve yapılan çalışmalar bu çerçevede değerlendirilmiştir.<sup>17</sup>

1980’ler itibari ile kentsel yapılandırma anlayışlarında farklılık görülmeye başlanmış, boşaltılan kent alanlarının ekonomik anlamda güçlendirilmeye çalışıldığı görülmüştür. Böylelikle, özel ve kamu sektörü birleşerek birtakım dönüşümleri gerçekleştirmeye çalışmış ve beraberinde birçok sinema salonu, lokanta, otel gibi alanlar inşa edilmiştir.<sup>18</sup>

1980’li yıllardan sonra kentsel yapılandırma fikri ekonomik görüşü barındıran tekil anlayıştan ziyade kültürel ve sosyal öğeleri de barındıran bir anlayışa dönüşerek, kent merkezlerinin canlandırılmasına, mahalle kültürünün geri kazandırılmasına aracılık etmiştir.<sup>19</sup>

Osmanlı Dönemi’nde gerçekleştirilen kentsel iyileştirme çalışmaları çoğunlukla yangın alanlarının düzenlenmesine yönelik iken Cumhuriyet’in ilanı ile kentsel iyileştirme çalışmaları farklılaşarak savaştan çıkan kentlerin yeniden imarı temel hedef haline gelmiştir. Bu dönemde kentsel yapılandırma projeleri; kamulaştırma, araziyi yeniden yapılandırma eylemlerini içermektedir.<sup>20</sup>

1950’li yıllardan itibaren, Türkiye’de kentsel dönüşüm sürecinde Sanayi Devrimi oldukça önemli bir etkiye sahip olmuştur. Sanayileşme süreciyle birlikte yoğun göçler ve durdurulamaz nüfus artışı kentlerde olumsuz sonuçlar doğurmuş ve kentsel dönüşüme ve

---

<sup>17</sup>Özlem Durmaz, **Kentsel Dönüşümün Türkiye’deki Hukuk Düzeninde Temel Haklara Etkisi Üzerine Bir Değerlendirme**, Yüksek Lisans Tezi, 2016.

<sup>18</sup> Karadağ, 2008.

<sup>19</sup> Alver, s.44.

<sup>20</sup> Fehmi Yavuz/Ruhşen Keleş, **Başkent Ankara için Elli Yıl Önce Çıkarılan 583 Sayılı Yasa Üzerinde TBMM’de Yapılan Görüşmeler**, SBF Dergisi, 3-4. Sayı, 1974, s. 1-32.

iyileştirmeye mecbur kalınmıştır.<sup>21</sup> Özellikle, İstanbul, Ankara ve İzmir’de önlenemeyen aşırı büyüme ile plansız, doğal çevreyi ve afet riskini göz ardı eden bir kentleşmeyi beraberinde getirmiştir. Bu çarpık kentleşme özellikle 1950’li yılların ardından artışa geçerek mevzuata aykırı yapılanmalar ile çok katlı yapılaşmanın da artışına sebep olmuş ve 1965 yılında 634 sayılı Kat Mülkiyet Kanunu ile birden fazla katlı yapılaşmanın önü açılmıştır. Bu sayede yapıların yeniden yapılandırılmasını desteklediğini ve böylelikle az katlı barın çok katlı hale dönüştürülmesinin önünü açtığını söylemek mümkündür.<sup>22</sup>

Ülkemizde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmalarını olağan ve olağanüstü kentsel dönüşüm nedenleri olarak iki bölümde incelemek mümkündür. Olağan kentsel dönüşüm sebepleri; hızlı nüfus artışı, kentleşme de hatalı yer seçimi, tehlike riskleri iken olağan üstü kentsel dönüşüm sebepleri; deprem başta olmak üzere doğan afetler olarak sınıflandırabiliriz<sup>23</sup>. Özellikle 1999 yılı Türkiye’de kentsel iyileştirme ve yapılandırma çalışmaları açısından dönüm noktası niteliğindedir. 17 Ağustos’ta yaşanan büyük Marmara Depremi sonrasında kentsel dönüşüm fikri değişerek sadece şehir merkezlerinin yenilenmesi değil aynı zamanda güvenli ve sağlam yapılarının oluşturulmaya çalışılmıştır.<sup>24</sup>

2000’li yıllardan itibaren teknolojinin ve bilginin hızla yayılması, kentsel dönüşüm politikalarında da değişikliklere sebep olmuştur. Bu değişiklikler beraberinde stratejik planlama, sürdürülebilirlik, özelleştirme gibi kavramları ön plana çıkarmıştır. Özellikle Avrupa Birliği çalışmaları kapsamında kentsel dönüşüm çalışmaları kanun haline getirilmiştir.<sup>25</sup>

2004 yılı itibariyle kentsel dönüşüm uygulamaları; fiziksel ve çevresel görünümün iyileştirilmesi ve daha sağlıklı bir hale getirilmesi amaçlanmıştır.

#### **D. Kentsel Dönüşümün Amacı**

Tarihi oldukça eskiye dayanan kentler, insanlığın kalıcı olarak yerleşmeye karar verdiği zamanlarda ortaya çıkmıştır.<sup>26</sup> Geçmişten günümüze kadar gelen süreçte kent kavramı

---

<sup>21</sup> Alver, s.44.

<sup>22</sup>Akar, s.35.

<sup>23</sup> Fatma Neval Genç, **Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü**, Manisa, 2008, s. 116.

<sup>24</sup> Zekai Görgülü, **Kentsel Dönüşüm ve Ülkemiz**, TMMOB İzmir Kent Sempozyumu, 2009, s. 771.

<sup>25</sup> Akar, s.35.

<sup>26</sup> David Christopher Thorns, **Kentlerin Dönüşümü, Kent Teorisi Ve Kentsel Yaşam (The Transformation Cities)**, Çeviren: Esra Nal/Hasan Nal, 1. Bası, İstanbul, 2004, s.3.

kentleşmeyi, kentleşme ise birçok farklı sorunu beraberinde getirmiştir. Kentsel dönüşüm ve yapılandırma çalışmaları ise bu sorunlara çözüm üretmek amacıyla ortaya çıkmış olup bilimsel anlamda beş ana amaca hizmet etmektedir.<sup>27</sup>

1. Kentin mevcut fiziksel durumu ile toplumsal yaşamın getirmiş sorunlar arasındaki ilişki göz önüne alınmalıdır. Kent merkezlerinde meydana gelen çöküntülerin önemli sebeplerinden biri toplumda yaşanan bozulmalardır. Dolayısıyla, bu bozulmalar tespit edilerek, nedenleri araştırılmalı ve çözüm yolları üretilmelidir.
2. Kentsel dönüşüm, kent merkezlerinin ve toplumsal bakış açısının sürekli değişim gösteren bir yapı olduğunu göz önüne alarak hareket etmelidir. Dolayısıyla, sürekli değişen fiziksel, ekonomik, toplumsal, çevresel ihtiyaçlara yönelik kentler tasarlanabilmelidir.
3. Kentsel dönüşüm, refahı, yaşam kalitesinde artışı ve ekonomik kalkınmayı yaratabilecek projeler üretebilmelidir.
4. Kent parçalarında meydana gelen çevresel ve toplumsal çöküntüler, ekonomik canlılığını yitirmesine sebep olmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri çöküntüye uğrayan bu alanları ekonomik olarak canlandırarak stratejileri içererek yaşam kalitesini arttırmayı amaçlamalıdır.
5. Kentsel dönüşüm ile kent parçalarının en verimli biçimde değerlendirilmesine ve gereksiz kentsel büyümeden kaçınılmasına yönelik planlamalar yapılmalıdır.

## **E. Kentsel Dönüşümün Uygulama Metotları**

Kentsel dönüşüm müdahaleleri, 19. yüzyıldan günümüze kadar gelen süreçte farklılıklar göstermiştir. Bu farklılıkların sebebi kentlerle birlikte değişen toplumsal, sosyal ve ekonomik değişimlerdir. Bu değişimler, her ülkenin kendine özgü kentsel dönüşüm metotlarını oluşturmuş olup temel beş farklı müdahale şekli aşağıda verilmiştir.<sup>28</sup>

1. Yenileme
2. Sağlamaştırma
3. Koruma
4. Yeniden canlandırma

---

<sup>27</sup> Şişman/ Kibaroglu, s.20.

<sup>28</sup>Akar, s.29.

## 5. Yeniden geliştirme

### 1- Yenileme

Yenileme, genel tanımı ile sorun teşkil eden bölgelere yapılan iyileştirme müdahaleleri olarak bilinmektedir. Geçmişten günümüze kadar gelen süreçte savaşlar veya afet sebebiyle hasara uğramış bölgelerin veya çökmüş mahallelerin yeniden yapılandırılması amacıyla idareler ve devlet eliyle yapılan müdahaleler yenileme kapsamında değerlendirilmektedir.<sup>29</sup> Bu yöntem daha çok Kuzey Avrupa ülkelerinde uygulanmaktadır. Kentsel yenileme metodunun ilk örneği Barselona'da gerçekleştirilmiştir. Barselona geçmişten günümüze gelen süreçte nüfusu sürekli artan, surlarla çevrili bir kent iken bütüncül kentsel dönüşüm planlandırması ile tarihi yapı korunarak sürekli yenilenme hali sağlanmıştır.<sup>30</sup> Kentsel yenileme yöntemi ile bireyler iyileştirilmiş bir fiziksel koşulda yaşama imkânı bulurlar ancak bu yenileme işlemi gerçekleştirilirken birçok birey yaşadıkları yerlerden mahrum edilebilir.<sup>31</sup>

### 2- Sağlamaştırma

Kentsel sağlamaştırma yöntemi yaşanan kentin fiziksel yapısıyla beraber yaşayan halkın kültürel, sosyal, toplumsal problemlerini de iyileştirmeye odaklanır. Sadece çevresel koşulların iyileştirilmeye çalışıldığı kentlerde birçok başka problem ortaya çıkabilir. Bunlara örnek vermek gerekirse; işsizlik, trafik, altyapı. Bu sorunlar bölgede toplumsal anlamda gerilemelere sebebiyet verebilir. Dolayısıyla iyileştirme yapılırken bütüncül bir anlayış benimsenmelidir.<sup>32</sup> Dünyada, Rio da Janerio bu yöntemi uygulamaktadır. Halk bu kentte çökük mahallelerde yaşamına devam ederken aynı zamanda altyapı problemleri ile de baş etmekteydi. Yapılan sağlamaştırma çalışmaları ile fiziksel çevrenin ve yaşayan halkın yaşam şartları iyileştirerek sosyal olumsuzlukların azaltılması hedeflenmiştir.<sup>33</sup>

---

<sup>29</sup>Arzu Kocabaş, **Kentsel Dönüşüm Yenileştirme İngiltere Deneyimi ve Türkiye'deki Beklentiler**, 1. Bası, İstanbul, 2006, s. 3.

<sup>30</sup>Yalçın Demirtaş/İsmet Esgin, **Bir Kentsel Yenileme Deneyimi Barselona**, TMMOB Şehir Plancıları Dergisi, 2006, s.161.

<sup>31</sup>Sırma Turgut/Eda Çaçtaç Ceylan, **Bir Yerel Yönetim Deneyiminin Ardından Küçükçekmece Ayazma Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Projesi**, 1. Baskı, İstanbul, 2010, s.4.

<sup>32</sup>Nazım Akkoyun, **Kentsel Dönüşüm ve Sarıgöl Örneği**, İstanbul, 2007, s.16.

<sup>33</sup>Şişman/Kibaroglu, s.7.

### 3- Koruma

Koruma yönteminin tanımına bakılırsa; hali hazırda var olan tabii ve kültürel mirasların korunarak, sağlıklılaştırılması, restore edilmesi ve işlevselliğinin daha fazla artırılarak topluma katkı sağlamasının hedeflenmesidir.<sup>34</sup> Bu yöntem 1990 yılından itibaren ön planda tutulan bir metod haline gelmiş olup özellikle Avrupa’da tarihi dokunun korunması ve canlandırılması için kullanılmıştır. Barcelona, İngiltere ve Almanya gibi sanayileşmiş ülkeler de sıklıkla bu yöntemi tercih etmiştir.

### 4- Yeniden Canlandırma

Fiziksel, sosyal, ekonomik, toplumsal ve diğer faktörler açısından çöküntüye uğramış kentlerin yeniden inşa edilerek daha sağlıklı ve yaşanabilir bir hale getirilmesi için kullanılan bir yöntemdir. Başlık ve tanım olarak yenileme ile benzerlik gösteren yeniden canlandırma, yenilenmeden farklı olarak iyileştirme müdahalelerinin yanı sıra köklü değişiklikler ile kentsel dönüşüme sebep olan hususların tamamıyla ortadan kaldırılması ve yeni bir düzenin başlangıcının sağlanmasına hizmet etmektedir. Bu yöntemde amaç, çöküntüye sebep olan faktörlerin ortadan kaldırılması veya değiştirilmesidir.<sup>35</sup> Bu metod daha çok İngiltere’de uygulanmıştır. Özellikle, yerel yönetim ve özel sektörlerin birleşerek maddi kaynak sağlaması, kentsel canlandırma projelerinin yapımını hızlandırmıştır. Yeniden canlandırma metodu Dünya’da en çok tercih edilen müdahale yöntemi olup özellikle 1990’lı yıllar ve sonrasında uygulanmıştır. Bu yöntem ile yeni yasalar ve düzenlemeler yapılarak yerel yönetimin etkin bir rol oynamasına ve çeşitli kurumların oluşmasına sebebiyet verilmiştir.<sup>36</sup>

### 5- Yeniden Geliştirme

1940’lı yıllarda uygulanan, çökük kent parçalarını özellikle ekonomik anlamda canlandırmayı amaçlayan bir yöntemdir. 1940’lı yılların Batı kentlerinde meydana gelen hızlı büyüme sebebiyle, çökük ve köhne şehirlerin bu yöntem uygulanarak iyileştirilmesi hedeflenmiştir. Yeniden geliştirme metodunun uygulandığı ülkelerin başında 1945’te nükleer

---

<sup>34</sup>Armağan Sarpkaya, **Bir Kent Dönüşüm İronisi: Osmaniye’de Yapılan Toplu Konut Uygulamaları**, Çukurova Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Adana, 2011, s.16.

<sup>35</sup>Pelin Pınar Özden, **Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği**, Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, 23.sayı, 2001, s. 257.

<sup>36</sup>Akar, s.32.

silah ile yok olan Hiroşima gelmektedir. Hiroşimalılar, kentlerini yeniden inşa etmek ve bölgeyi daha yaşanabilir hale getirmek amacıyla bu yöntemi uygulamışlardır.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup>Şişman/Kibaroglu, s.4.

## II. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANINDAKİ HUKUKİ DÜZENLEMELER

Ülkemizde kentsel dönüşüm alanındaki çalışmalarını denetlemek ve bu alandaki uyumsuzlukları çözüme ulaştırabilmek adına yapılan yasal düzenlemeler kronolojik haliyle şu şekildedir:

- 30.07.1966 tarihinde yayımlanan, 775 Sayılı Gecekondu Kanunu,
- 08.03.1984 tarihinde Resmî Gazete 'de yayımlanan, 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun,
- 12.03.2004 tarihinde Resmî Gazete 'de yayımlanan, 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu
- 09.05.2004 tarihinde Resmî Gazete 'de yayımlanan, 3194 Sayılı İmar Kanunu,
- 16.06.2005 tarihinde Resmî Gazete 'de yayımlanan, 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıklarının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun,
- 13.07.2005 tarihinde Resmî Gazete 'de yayımlanan, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesi
- 14.12.2005 tarihinde Resmî Gazete 'de yayımlanan, 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıklarının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği,
- 14.04.2006 tarihinde Resmî Gazete 'de yayımlanan, Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yönetmeliği,
- 31.05.2012 tarihinde Resmî Gazete 'de yayımlanan, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun,
- 15.12.2012 tarihinde Resmî Gazete 'de yayımlanan, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği
- 11.06.2013 tarihinde Resmî Gazete' de yayımlanan, 6487 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı KHK Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun.

### III. 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA KENTSEL DÖNÜŞÜM ESASLARI

#### A. Dönüşümün Esası ve Uygulama Alanı

31.05.2012 tarihinde yayımlanan 6306 sayılı kanunun amacı ilk bölümde detaylıca belirtilmiş olmakla birlikte risk taşıyan afet bölgelerindeki yapıların, standartlara göre, iyi ve emniyetli yaşama elverişli alanlar yaratarak, mevcut durumu da aynı zamanda iyileştirme, sağlamlaştırma ve yenilemelere dair düzenlemelere yer vermektedir.

Ülkemizde bu kanun yürürlüğe girmeden evvel 2004 yılında çalışmalara başlanmışsa da bu çalışmalar tam olarak neticeye erdirilememiş, 2005'te sit bölgelerini konu edinen 5366 sayılı kanun çıkartılmıştır. Ancak 2011 yılında Van'da yaşanan deprem sonrasında çalışmalar tekrar gündeme gelmiş ve 2012 yılında 6306 sayılı kanun yürürlüğe girmiştir.<sup>38</sup>

Kanunda her ne kadar afet kelimesinin anlamına yer verilmemişse de öğretilerde ve uygulamada, insanın iradesi dışında meydana gelen ve neticesiyle kayıplara neden olan heyelan, deprem, sel vb. doğa olayları olarak tanımlanmaktadır.<sup>39</sup>

İlgili kanunun içeriğinde temel olarak; uygulama alanları, bu alanların ve yapıların tespiti, tespitin yapılması ve bunun ile tespitin ardından yıkım ve yeni yapının inşasına ilişkin süreç yer almaktadır. Ayrıca ilgili kanun 2023 Şubat ayında yaşanan Kahramanmaraş merkezli depremin ardından 9 Kasım 2023 tarihinde yürürlüğe giren değişikliklere de konu olmuştur. Bu değişikliklere çalışmamızın sonunda detaylıca yer verilmiştir.

Bir yapı, alan veya taşınmaz ile ilgili 6306 Sayılı Kanun boyutunda faaliyetlerin gerçekleştirilebilmesi için zeminin içeriği nedeniyle can ve mal kayıpları hususunda risk yaratması ve/veya yapının ömrünün sona ermesi ile ilgili durumların belirtilen kanuna göre saptanması gerekmektedir. Sadece can ve mal kaybı riski veya iş görme ömrünün sona ermesi 6306 Sayılı Kanun'un uygulanması için yeterli değildir. Kanunun çizdiği çerçeveler ile

---

<sup>38</sup> Murat Balcı. *Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi ve Çevreye Karşı Suçlar Paneli*, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2012, s. 22.

<sup>39</sup> Akar, s.33.

aykırılığın belirtilen hususlara göre saptanması ve yıkım kararının gerçekleştirilmesi gerekmektedir.<sup>40</sup>

Kanunun uygulama alanı bulabilmesi adına uyumsuzluk konusu alanın riskli alan olması veya yapının riskli yapı veya rezerv yapı olması gerekmektedir.

## **B. Tespit Yapılabilecek Yapılar**

### **1. Riskli Alan**

6306 sayılı Kanun'un 2/ç maddesinde düzenlenen riskli alan, bulunduğu zeminin yapısı ya da üzerinde bulunan yapılaşmanın durumu sebebiyle kayıplara sebebiyet verme ihtimali bulunan, İdare ya da Bakanlık tarafından da görüş alınarak belirlenebilen ve Bakanlık tarafından yapılacak teklif ile Cumhurbaşkanlığına kararlaştırılabilen alan olarak tanımlanmaktadır. Bununla birlikte, Bakanlık tarafından tespit işlemleri kendiliğinden yürütülebilecek iken, alanların maliki olan şahıslar da tespit için başvuruda bulunabilecektir. Kanunda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından tespit işlemleri yapılabileceği yer almaktaysa da 2023 Kasım itibariyle yapılan değişiklikler ile Bakanlık yerini Kentsel Dönüşüm Başkanlıklarına bırakmıştır.

Riskli alanın tespiti için başvuruda bulunurken teknik analiz ve raporları sunulmalı, bu başvuru uygun bulunduğu takdirde netice Başkanlıkça Cumhurbaşkanlığı'na iletilmektedir. Bölgenin riskli olduğuna karar verilmesi için, içinde bulunulan vaziyetin kamu güvenliğinin ve hayatın gidişatını bozacak veya durduracak düzeyde bozması, yaşam için altyapı eylemlerinin yeterli düzeyde olmaması, mevzuata aykırı yapıların bulunması sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlarda, uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenen alanlar, riskli alan olarak belirlenebilir.<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup> Gül Üstün/Turan Yıldırım, **Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Düzenlemesi ve Değerlendirilmesi**, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 8, Sayı: 111-112, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2013, s. 130-131.

<sup>41</sup> Yasin Sezer/Hüseyin Bilgin, s. 381.

Cumhurbaşkanının tespit kararının Resmî Gazete ‘de yayınlanmasının ardından otuz gün içerisinde iptal davası açılabilecektir. Açılacak iptal davası, 2575 sayılı Kanunun 24/1 maddesi uyarınca Danıştay’da görülecektir.<sup>42</sup>

## 2. Rezerv Yapı Alanı

6306 sayılı Kanunun 2. maddesinde düzenlenen rezerv yapı alanı, yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere TOKİ veya İdare’nin talebiyle Bakanlığın da onayıyla belirlenen alanlardır. Burada riskli alanda olduğu gibi tespit Bakanlık tarafından kendiliğinden olabileceği gibi TOKİ veya idarenin başvurusu üzerine de gerçekleştirilebilir, şeklinde yer alan rezerv yapı 2023’te yapılan kanun değişikliğiyle, “*yeni yerleşim yeri olarak*” ifadesi tanımdan kaldırılmıştır. Yapılan değişikliklerin ardından; yeni veya var olan yerleşim alanları rezerv yapı alanı olarak belirlenebilecektir.

Yapılan değişikliğin tarihi yeni olduğundan, uygulama şansı pek bulunamamış, bu sebeple akıllara birtakım sorular da getirilmektedir. Yeni düzenleme ile yukarıda da belirtildiği gibi halihazırda yerleşim yeri olan parsellerin de bu kapsama alınabilmesinin önü açılmıştır. Bu durum uygulamada takibi zor ve kötüye kullanılacak neticeler doğurabilecektir.

Yapılan değişiklikler ile özel mülk olan taşınmazların rezerv yapı alanı olarak tespiti için toplam alanın %30’u veya değerinin Başkanlığa verilmesi şeklinde düzenleme de bulunmaktadır. Ayrıca, malikler de tespit için başvuruda bulunabilecektir.<sup>43</sup>

Riskli alanda olduğu gibi gerekli bilgi ve raporların tertip edilip, sunulmasının ardından Başkanlıkça uygun olan alanlar Maliye Bakanlığının da görüşü ile rezerv yapı alanı olarak belirlenir.

Uygulama Yönetmeliği madde 4/4 uyarınca rezerv yapı alanlarının değerlendirilmesi hususunda Başkanlığa geniş yetkiler verilmiştir. Başkanlık tarafından rezerv alanları belirlenirken, fen ve sanat normlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini oluşturmak için ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere; Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin rezerv konut ve işyeri alanlarına nakli, riskli

<sup>42</sup> Gün YAZICI, *Yargı Kararları Işığında Kentsel Dönüşüm Riskli Yapılar ve Yargısal Denetim*, Ankara, 2018, s. 31.

<sup>43</sup> YAZICI, s. 28.

alanlarda ve bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet etmeyen kişilere satışı yapılabilecek her türlü yapı ile gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama, yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir.<sup>44</sup>

Tespit edilen alanlara ilişkin iptal davası, riskli alanda olduğu gibi ilgililere tebliğinden itibaren 30 gün içinde Danıştay'da açılabilir.<sup>45</sup>

### **3. Riskli Yapı**

6306 sayılı kanunun 2. maddesinde tanımına yer verilmiş olan riskli yapı, bulunduğu yer itibariyle riskli alanın dışında veya içinde olabilen, maddi vadesini tamamlayan veya yok olma riski taşıyan olarak tespiti yapılan yapıları temsil etmektedir. Ayrıca Yönetmeliğinin 7. maddesinde, hangi hallerde tespite konu edilip, edilemeyeceği de belirtilmiştir. İlgili maddede insanların barınabileceği ve sosyal faaliyetleri ile ihtiyaçlarını gerçekleştirebileceği yapılar hakkında tespit yapılabileceği belirtilirken; kullanılmayan, terk edilen ve yapı bütünlüğü olmayan yapılar hakkında tespit yapılamayacağı belirtilmektedir.

İmar Kanunu'nda tanımlanmış olan bina, insanların içine girerek çalışma, eğlenme, dinlenme gibi sosyal faaliyetlerini yürütebildikleri ve hayvanların ya da eşyaların ise üstü kapalı olması sebebiyle korunmasına fayda sağlayan yapılar olarak tanımlanmıştır.<sup>46</sup>

### **C. Tespit Talep Edilen Yapıdaki Mülkiyet Farklılıkları**

#### **1. Tespit Talep Edilen Yapının Malikinin Tek Olması**

6306 sayılı Kanun'un 3/1. maddesinde, riskli yapıların tespitinin Başkanlıkça düzenlenen kurallar kapsamında yapı malikleri veya kanuni temsilcilerinin başvurularıyla yapılabileceği gibi Başkanlık veya İdare tarafından re'sen de yapılabileceği, tespite ilişkin raporlar ise ancak Başkanlık tarafından lisanslandırılan kuruluşlarla düzenlenebileceği belirtilmiştir. Rapor neticesi Başkanlığa ya da İdareye iletilecektir. Bu süreçte maliklere gerekli işlemleri yapması için süre tanınacaktır. Ancak belirlenen sürede işlemler gerçekleştirilmez ise

---

<sup>44</sup>Emrehan İnal, *Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı*, İstanbul, 2017, s. 22.

<sup>45</sup>Yazıcı, s. 29.

<sup>46</sup> Ali Güven Kiraz, *A'dan Z'ye Kentsel Dönüşüm*, 5. Baskı, 2015, s.134.

Başkanlık veya İdare tarafından da işlemler yürütülebilecektir. İlgili işlemlerin yürütülmesine engel olunması halinde kolluk desteği ile işlemler yürütülebilecektir.

Maddenin devamında tespite itiraz adına on beş gün içinde itiraz edilebileceği ve bu itirazların ardından Başkanlık talebi ile üniversite öğretim üyelerinden dört ve Başkanlık ya da Bakanlıkta görevli üç kişinin katılımı ile itiraz değerlendirilip, nihai karara varılacağı, şeklinde hüküm yer almaktadır.<sup>47</sup>

## 2. Tespit Talep Edilen Yapıda Paylı Mülkiyet Olması

TMK'nin 688.-700. maddelerinde yer verilen paylı mülkiyet, ilgili Kanun'un 688 maddesinde, maddi olarak bölünmemiş olan bir eşyanın tamamında birden fazla kişinin malik olması şeklinde ifade edilmekte iken; öğretilerde *“Bir eşya üzerinde bulunan mülkiyetten ötürü ödev ile yetkilerin paylı olarak birden fazla kişiye ait olmasıdır.”* şeklinde tanım bulmuştur.<sup>48</sup> Paylı mülkiyete ilişkin düzenlemeler yukarıda belirtilen maddelerin dışında 647, 659,721, 732 ve 776. maddelerinde de mevcuttur.<sup>49</sup>

Paylı mülkiyetten yararlanma, paylı mülkiyeti kullanma ve korumaya ilişkin düzenlemeler TMK'nin 693. maddesinde belirlenmiş, ilgili hüküm kapsamında, paydaşlardan her biri, paylı maldan yararlanabilmekte ve paylı malı kullanabilmektedir. Paylı mülkiyetten yararlanma, paylı mülkiyeti kullanma ve korumaya ilişkin sınır, her ne kadar ilgili hükümde *“... diğerlerinin hakları ile bağdaştığı ölçü ...”* olarak belirtilmişse de söz konusu hüküm, emredici nitelikte değildir. Yine 689/1. maddesinde, paylı mülkiyete paydaş olan kimseler, kendi aralarında oybirliği sağlamak suretiyle ve yer verilmiş olan iki hususun saklı kalması kaydıyla yapılacak bir anlaşma ile paylı mülkiyetten yararlanma, paylı mülkiyeti kullanma ve yönetimine ilişkin hususlar hakkındaki düzenlemeleri, serbestçe yapabileceklerdir. Paydaşların mülkiyet hakkı TMK kapsamında eşyanın eklentileri ve bütünleyen parçalarıyla birlikte bütünü ifade etmektedir.<sup>50</sup>

Paylı mülkiyetten bahsetmek için, paylı mülkiyete konu eşyanın fiili olarak bölünmemesi, eşya üzerinde yalnızca bir mülkiyet hakkının bulunması ve ilgili durumun aynı

<sup>47</sup>6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=6306&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5>.

<sup>48</sup> M. Kemal Oğuzman/Özer Seliçi/Saibe Oktay Özdemir, **Kişiler Hukuku**, Seçkin Yayıncılık, 24.Baskı, 2022, s.303.

<sup>49</sup> Zekeriya Kürşat, **Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi**, Arıkan Yayınları, İstanbul 2008, s. 9.

<sup>50</sup> Jale Akipek/Turgut Akıntürk, **Eşya Hukuku**, 1. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul 2009, s. 389.

zaman diliminde birden fazla ve farklı kişiler tarafından belirli paylar halinde bölünmüş olması gerekmektedir.<sup>51</sup>

Paylı mülkiyet, hukuki bir işlem temelli olabileceği gibi kanundan veya yetkili bir makam kararı ile de kurulabilecektir. Bir eşya üzerinde birden fazla kişinin aynı zaman dilimi içerisinde birlikte kullanmak, yararlanmak, tasarruf etmek için anlaşmaları hukuki ilişki kaynaklı paylı mülkiyete örnek olarak gösterilebilir.<sup>52</sup> Ayrıca hukuki ilişki, tek taraflı ve iki taraflı olarak doğabilir.<sup>53</sup> Sağlar arası bir hukuki işlem ile kurulmasını örneklendirmek gerekirse; kişinin tek başına malik olduğu bir mal üzerinde üçüncü kişilere pay devri yapması veya birden çok kişi bir malı birlikte satın alarak devretmesidir. Ölümüne bağlı hukuki işlem ile paylı mülkiyetin kurulmasını ise vasiyetname ile bir eşyanın birden fazla kişiye vasiyet edilmesi şeklinde örneklendirebilir. Birden fazla kişinin, aynı zaman diliminde birlikte kullanmak üzere bir mal iktisap etmesi halinde de benzer nitelikte ilişki kurulacaktır.<sup>54</sup>

Paylı mülkiyet, yukarıda da belirtildiği üzere yetkili makam kararı ile kurulabilmektedir. Örneğin; hâkim kararı, cebri icra yolu ile yapılan satışlarda ve 3194 sayılı İmar Kanunu m. 16, 17 ve 18 maddeleri kapsamında kurulabilecektir.<sup>55</sup> Hakimin, elbirliği mülkiyeti dışında ortak mülkiyet yönünde verdiği kararlarda da bu husus görülecektir. Örneğin; birden fazla kişi müteahhit ile yaptıkları satış vaadi sözleşmesi kapsamında bir taşınmazı birlikte satın almışlar, ancak devir henüz gerçekleşmemiş ise açılacak tescil davası neticesinde verilecek karar ile kişiler arasında paylı mülkiyet ilişkisi kurulabilecektir.<sup>56</sup> Bu istemin hukuki dayanağı TMK 716/1'de yer alan ifadelerdir.<sup>57</sup> Yine, Kadastro Kanununun 15. maddesine göre bir taşınmaz payının zilyet lehine tespitinde ve aynı şekilde TMK m. 644 kapsamında mirasçılar birlikte veya ayrı ayrı hakimden talepte bulunarak terekede bulunan malların üzerinde paylı mülkiyet kurulabilecektir.<sup>58</sup> İcra ve İflâs Kanunu gereğince yapılan bir açık arttırmada, birlikte pey sürenler lehine o taşınmaz malın birden çok kimseye ihale edilmesi durumunda ve 3194 sayılı

---

<sup>51</sup> Akipek/Akıntürk, s. 389.

<sup>52</sup> Ahmet Kılıçoğlu, **Medeni Kanunumuzun Aile -Miras ve Eşya Hukukunda Getirdiği Yenilikler**, Ankara, s. 243.

<sup>53</sup> Bilge Öztan, s. 773.

<sup>54</sup> S. Sulhi Tekinay/Sermet Akmak/Haluk Burcuoğlu/Atilla Altop, **Eşya Hukuku**, 5. Bası, İstanbul: Filiz Kitabevi, 1989, s. 568.

<sup>55</sup> Oğuzman/Seliçi/Özdemir, **Eşya Hukuku**, s. 255.

<sup>56</sup> Tekinay/Akmak/Burcuoğlu/Altop, s. 569.

<sup>57</sup> Bkz. TMK m.761/1: " Mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukuki sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimse, malikin kaçınması halinde hâkimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilir".

<sup>58</sup> A. Leyla Sirmen, s. 277.

imar kanunu 18. maddesi kapsamında bazı taşınmazların imar planına uygun hale getirilmek adına taşınmaz maliklerinin rızasına bakılmaksızın, paylı mülkiyet kurulabilecektir.<sup>59</sup>

Paylı mülkiyet yukarıda belirtilen durumların dışında kanun kaynaklı da kurulabilir. TMK 721. maddede yer alan duvar, parmaklık gibi eşyalar ya da 776. maddede yer alan şekilde bir karışma söz konusuysa kanun kaynaklı doğrudan paylı mülkiyetten de bahsedilebilecektir. Yine, eşler arasından yasal mal rejimi olarak düzenlemiş olan “*edinilmiş mallara katılma rejimi*” ne konu edilen TMK m. 222/2’ de yer alan eşler arasında kime ait olduğu bilinmeyen mallar adına da böyle bir kabulden bahsedilebilecektir.

Taraflar, paylı mülkiyetin yönetimine ilişkin bir sözleşme yapmaları halinde ilgili sözleşmeye göre hareket edecek iken; bu yola başvurmamaları halinde TMK’nin 690. maddesi kapsamında, olağan yönetim işlerini paydaşlar birbirinden bağımsız bir biçimde halledebilecek iken; mühim yönetim işlerinde ise ilgili Kanun’un 691. maddesi kapsamında pay ve paydaş çoğunluğu ile karar alınabileceği gibi paydaşlardan her biri de hâkime başvuru yapabilecektir. Olağanüstü yönetim işlerinde ise ilgili Kanun’un 692. Maddesi kapsamında, tüm paydaşların oybirliği ile karar almaları gerekmektedir.

Paylı mülkiyete ilişkin detaylıca yer verilen düzenlemeler gözetildiğinde, paylı mülkiyete tabi bir yapının yıkımı ve yeniden yapımına ilişkin süreç için 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu nazarında olağanüstü yönetime ilişkin düzenlemelerin izlenmesi gerektiği nettir. 6306 sayılı Kanun’da yer alan düzenlemeler, farklılık göstermektedir. Öncesinde belirtildiği üzere; riskli yapıya ilişkin tespit yapının mülk sahibi olan malikler ve ilgili kişilerin temsilcileri tarafından yapılabilecektir. Ancak Kanun’da yer verilen “*yapı malikleri*” ifadesinin ne anlama geldiği yönünde öğretide görüş ayrılığı bulunmakta ise de, yerleşik uygulamaya ve doktrinde baskın görüş, kayıpların önüne geçilmesi amaçlamakta olan kanun kapsamında, riskli yapıya ilişkin tespitinin bir malik tarafından başvuru yapılması, yapının riskli olması durumunda tüm malikleri de etkileyeceği ve riskli yapının yıkımının maliklerin ortak menfaati olduğu gözetildiğinde, ilgili Kanun’un amacına hizmet ederek, kişilerin yaşam hakkının riske atılmasını engellemektedir. Bu husus TMK 693/3’te, pay sahibi olan kişilerin her biri tarafından mülkiyete konu eşyanın ortak menfaatlerinin korunması amacıyla diğer paydaşları temsil

---

<sup>59</sup> Kılıçoğlu, *Eşya Hukuku*, s. 245.

edebileceği şeklinde düzenlenmiş ve paydaşlardan her biri tarafından bağımsız olarak başvuru ve süreç yönetiminin önü açılmıştır.<sup>60</sup>

### 3. Tespit Talep Edilen Yapıda Elbirliği Mülkiyet Olması

743 sayılı Türk Kanunu Medenisi döneminde öğretide ve kanunda elbirliği terimi yerine iştirak halinde mülkiyet terimi kullanılmaktaydı. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ile elbirliği mülkiyeti terimi kullanılmaya başlanılmıştır.<sup>61</sup> Kanunu'nun 701.-703. maddeleri arasında düzenlenmiş olan elbirliği mülkiyet, kanunda sınırlı sayıda belirtilen şekilde oluşan topluluk sebebiyle mal üzerinde oluşan ortak mülkiyet şeklinde tanımlanmış iken; öğretide elbirliği mülkiyet, "*Aralarında ortaklık bulunan birden fazla kimsenin bir eşyaya malik olması ve her birinin o şeyin tamamı üzerinde hakkının bulunması*" şeklinde tanımlanmıştır.<sup>62</sup>

Türk Medeni Kanunu'nun yukarıda belirtilen ilgili maddeleri kapsamında elbirliği mülkiyeti kaynağını kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeden almaktadır. Mülkiyetin paydaşları arasındaki ortaklık ilişkisi bölünemez bir biçimde vücut bulmaktadır. Öğretide, elbirliği mülkiyeti için yapılan tanımlar ile Medeni Kanun'da yer alan ifadeler birleştirildiğinde, elbirliği mülkiyet, kanun veya kanundan doğan sözleşmelere uygun olarak kurulan ortaklığın sahip olduğu hak ve yükümlülüğün paylara bölünmeden ortakların tamamına ait olduğu, mülkiyet şekli olarak tanımlanabilecektir. Bu ortaklık biçimindeki haklar, tasarruf biçimleri ve yükümlülükler dışarıya karşı bir bütün halinde görülmektedir. Elbirliği mülkiyetinde paydaşlar birbirinden bağımsız olarak hareket edemediklerinden, malvarlığına ait hak, yetki ve borca aynı anda ve birlikte sahip olmaktadır.<sup>63</sup>

Bir başka deyişle, paylı mülkiyet kaynağını kanundan ve hukuki ilişkiden alabilirken, elbirliği mülkiyet kaynağını hukukun düzenlediği ilişkilerden alır. Bu sebeple, sınırlı sayıda örneklendirilebilir ve istisnai niteliktedir. Örneğin; adi ortaklık, mal ortaklığı, miras ortaklığı TBK kapsamında elbirliği mülkiyetine örnek oluşturan hallerdir. Elbirliği mülkiyetinde yönetimin düzenlendiği tek madde Medeni Kanun'un 702. Maddesidir. İlgili düzenleme genel

---

<sup>60</sup> İlker Öztaş, **Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı**, 12 LevhaYayımları, 1. Baskı, İstanbul 2011, s. 12.

<sup>61</sup>Nurşin Ayiter, **Türk Medeni Kanunu ve Borçlar Kanununda Elbirliği Ortaklıkları (İştirak Halinde Mülkiyet)**, Ankara, Yeni Desen Matbaası, 1961 s. 57.

<sup>62</sup> Hüseyin Hatemi/Rona Serozan/Abdülkadir Arpacı, **Eşya Hukuku**, İstanbul, 1991, s.143.

<sup>63</sup> Mehmet Ayan, **Eşya Hukuku II**, Güncelleştirilmiş 9. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2016, s. 123.

düzenleme olup, detaylı irdeleme için hukuki ilişkinin türüne ve özelliğine göre değerlendirme yapmak doğru olacaktır.<sup>64</sup>

Elbirliği mülkiyetine ortak olan kişilerin mülkiyet hakkının ortakların tamamına mı ait yoksa ortaklardan her birinin eşya üzerinde ayrı ve bağımsız bir hakkı mı mevcut olduğu hususunda çeşitli görüşler yer almaktadır. İlk görüş, elbirliği mülkiyetine tabi eşya üzerinde tüm ortakların mülkiyet hakkı bulunduğunu ve dolayısıyla ortakların kendi mülkiyet hakkı üzerinde serbestçe tasarrufta bulunamayacağını savunmaktadır.<sup>65</sup> İkinci görüş, elbirliği mülkiyetine konu olan eşyanın, ortaklığı oluşturan kişilerin tümüne ait olduğunu, ortakların bağımsız olarak mülkiyet hakkını kullanamayacağını savunmaktadır.<sup>66</sup> Kanaatimiz ve Türk Medeni Kanunu düzenlemeleri de bu görüşten yanadır.

Elbirliği mülkiyete ilişkin her türlü karar, TMK'nin 702. maddesi kapsamında oybirliğiyle alınmalıdır. Yine 6306 sayılı Kanun'da yer almakta olan "*yapı malikleri*" ifadesinin ne anlama geldiği yönünde öğretide görüş ayrılığı bulunmaktaysa da, 6306 sayılı Kanun gereğince, paylı ya da elbirliği mülkiyeti fark etmeksizin riskli yapılar adına maliklerden her birinin ortak yararını gözeterek, olası bir afette kayıp yaşanmaması için riskli yapı tespitinde bulunabilmesi gerekmektedir.

#### **4. Tespit Talep Edilen Yapıda Kat Mülkiyeti Olması**

Kat Mülkiyeti Kanun'unun 1. maddesine kapsamında, eksik bulunmayan bir yapı üzerinde birbirinden bağımsız olarak veya münferiden kullanılmaya müsait bağımsız bölümleri üzerinde mülkiyet hakları kurulabilecektir. Öyle ki, ilgili mülkiyet binanın içerisinde bulunan katlar özelinde değil, binanın içerisinde bulunan daireleri, depoları, dükkanları gibi kendi başına kullanılmaya müsait bağımsız bölümlerin tamamının üzerinde kurulabilmektedir. Bu durum ilgili kanunun 2. maddesinde de bizzat yer almaktadır.<sup>67</sup> Kat mülkiyeti aynı zamanda ana taşınmaz üzerinde bulunan arsa payı ile ortak yerlerle de ilişkili bir mülkiyet tipi olup, bu durum da kanunun 3. maddesinde bu durum ortak alanlar ile arsa payları arasında kurulan özel bir mülkiyet olduğu şeklinde yer almıştır. Buna kapsamda, paylı mülkiyet esasları dikkate alınarak, ana gayrimenkul üzerindeki bağımsız bölümün arsa payı oranı kişinin maliki olduğu yapının büyüklüğü ile ortak alanlar üzerindeki payının büyüklüğüne doğrudan etki edecektir.

<sup>64</sup> Oğuzman/Seliçi/ Özdemir, s.301.

<sup>65</sup> Ferit H Saymen/Halid K. Elbir, **Türk Eşya Hukuku (Ayni Haklar)**, İstanbul, 1954, s. 256.

<sup>66</sup> Kemal Gürsoy/Fikren Eren/Erol Cansel, **Türk Eşya Hukuku**, Ankara, 1984, s.433.

<sup>67</sup> Şeref Ertaş, **Eşya Hukuku**, Barış Yayınevi, İzmir, 2016, s.432.

Bu hususa dikkat edilmeden yapılan yapılara karşı yargı yoluna başvurularak arsa payının düzeltilmesi davası açılabilecektir.<sup>68</sup>

Kat mülkiyeti, hukuk sistemimize 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'yla girmiştir. Mutlak mülkiyet zihniyetinden ayrılarak bireysel ve ortak mülkiyet kavramlarının karıştırılmış bir hali olarak meydana gelmiştir.<sup>69</sup>

İkinci Dünya Savaşı'nın ardından sanayileşmenin hızlanması, büyük şehirlere göçlerin ve nüfusun hızla artması ile mesken ve işyeri problemleri de yaşanmaya başlamıştır. Savaşta zarar gören ve yaşanılmaz hale gelen kentlerde yeniden inşa ve barınma ihtiyacının karşılanması adına Almanya'da 1951 tarihinde kabul görmüş; hukuk sistemimizde de 743 sayılı Medeni Kanun'un 618. maddesi ile karşılık bulmuştur. İlgili madde "*Bir şeye malik olan kimse, o şeyde kanun dairesinde dilediği gibi tasarruf etmek hakkına haizdir.*" ifadeleriyle mülkiyet hakkının tespiti yapılmıştır. Bununla birlikte ilgili kanununun 652. maddesinde yer alan "*Bir evin muhtelif katları üst hakkı teşkiline mevzu olamaz.*" ifadeleri ile kat mülkiyetini yasaklayan bir hüküm getirilmiştir. O dönemki Medeni Kanun arsa üzerinde yapılan binayı, arsanın tamamlayıcı parçası olarak kabul etmiş, arsa üzerinde veya altında yapılan herhangi bir parçanın da arsa malikine ait olduğu düşüncesi savunulmuştur. İlgili duruma dayanak edilen 618. ve 652. maddeler sosyal ve ekonomik yaşantı ile ihtiyaçlara ayak uyduramayınca TMK'nin 753. maddesine göre irtifak hakkı tesisi veya irtifak hakkı vaadine bağlı akitlerin yapılmasına izin verilmiştir. Bir başka deyişle, arsa üzerinde bulunan yapıdaki elverişli bölümlerin paydaşlardan her biri tarafından münhasır olarak kullanılabilmesi adına irtifak hakkı tesisine olanak sağlanmıştır.<sup>70</sup>

Belirtilen gelişmelerin ardından, 23.06.1965 tarih 634 sayılı KMK yürürlüğe girmişse de, yaşanan depremler ve vahim neticelerin ardından birçok kez değişiklik yapılmıştır.

Kat mülkiyeti, tarihsel gelişiminden de anlaşılacağı üzere sosyal ve ekonomik koşulların yarattığı ihtiyaçla ortaya çıkmış, yapının belli bir bölümü üzerinde kurulan özel ve bağımsız bir mülkiyet hakkını ifade etmektedir. Kat mülkiyeti, yukarıda bahsi geçen mülkiyet türlerinden ayrı olarak tapu siciline tescil ile doğmaktadır.<sup>71</sup>

---

<sup>68</sup> Ertaş, s.432.

<sup>69</sup> Aybay/Hatemi, **Eşya Hukuku**, s.219.

<sup>70</sup>Nesrin Saruhan, **634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklik Tasarısı Üzerinde Çalışmalar**, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2007, s.4.

<sup>71</sup> Aybay/ Hatemi, **Eşya Hukuku**, s.221.

Kat mülkiyeti bünyesinde paylı mülkiyeti de barındıran özel bir yapıya sahiptir. Keza, ana gayrimenkulün bulunduğu arsayla ilgili tüm kat maliklerine bir arsa payı verilmekte, arsa payları oranında binanın eklentileri, ortak alanları paylaşdırılmaktadır.<sup>72</sup> Ancak, Kat Mülkiyeti Kanunu gerekçe gösterilerek, öğretide kat mülkiyetine konu her bağımsız bölümün, ayrı birer gayrimenkul olarak değerlendirilmesi gerektiği savunulmaktadır.<sup>73</sup> Yargıtay da uygulamada bu görüşü doğrular nitelikte kararlar vermektedir. Özetle kararlarda, bağımsız bölüm üzerinde mülkiyete sahip olan kişinin ana gayrimenkul üzerinde arsa payı ve ortak yerlerde müşterek mülkiyet hissesine de sahip olacağı belirtilmektedir.<sup>74</sup>

Yargıtay ve ağırlıklı görüş bu şekilde olsa da bu görüşün aksine esas olanın arsa payı olduğu ve paydaşlara bağımsız bölümler üzerinden paylı mülkiyet esas alınarak hak ve yetkiler tanınması gerektiğini savunan görüşte mevcuttur.<sup>75</sup>

Kat mülkiyeti, iradi olarak KMK 10. maddesinde belirtildiği üzere resmi sözleşmenin düzenlenmesi ile tapu kütüğüne tescil ile kurulabileceği gibi mahkeme kararı ile de kurulabilecektir.<sup>76</sup>

Kat mülkiyetine konu düzenlemeler, 634 sayılı Kanunu'nda bulunan hükümler çerçevesinde yapılmakta olup; ilgili Kanun'un 1. maddesine göre; kat mülkiyeti, *“Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir...”* şeklinde tanımlanmış iken; ilgili Kanun'un 2. maddesinin a bendinde bağımsız bölümlerin üzerinde bulunan mülkiyet biçimi olarak tanımlama yapılmıştır.<sup>77</sup>

Taşınmaz mülkiyetin konusunu ise TMK'nin 704. maddesi ile KMK 15. maddesinde yer alan ifadeler uyarınca *“Kat mülkiyetindeki bağımsız bölümler ...”* oluşturmaktadır. Kat mülkiyete konu taşınmazlar için riskli yapı tespiti başvurusunun kimler tarafından yapılabileceğine ilişkin husus, gündeme gelmekte ise de bağımsız bölümün elbirliği veya paylı

---

<sup>72</sup> Akipek, s.476.

<sup>73</sup> Şerife A.Nar, **Kat Mülkiyetinde Ortak yerlerin Tabii Olduğu Hukukî Rejim**, (1.basım)Ankara: Seçkin Yayınları., 2015, s.21.

<sup>74</sup> Oğuzman/Seliçi/Özdemir, **Kişiler Hukuku**, s.604.

<sup>75</sup> Songül Sarı, Toplu Yapılarda Yöneticinin Hukuki Sorumluluğu, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2015, s.4.

<sup>76</sup> Ertaş, s.440.

<sup>77</sup> Fikret Eren, **Mülkiyet Hukuku**, Yetkin Yayınları, 7. Bası, 2023, s.144.

mülkiyete konu olması halinde maliklerden birinin başvuru yapabileceği hususu, kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler için de geçerliliğini korumaktadır. Sorun, kalabalık yapılarda, bütün kat malikleri tarafından tespite ilişkin başvurunun gerçekleştirilebilmesinin mümkün olup olmadığı veyahut kat malikleri kurulu tarafından başvuru yapılabilmesi adına bir karar verilmesine ihtiyaç duyulup-duyulmadığından doğmaktadır.

Söz konusu soruna ilişkin öğretide görüş ayrılığı bulunmakta ise de, uygulamada baskın görüş, kat malikleri kurulu tarafından başvuru yapılabilmesi adına bir karar verilmesine ihtiyaç duyulmaksızın, tek bir kat maliki tarafından riskli yapı tespitine ilişkin başvurunun gerçekleştirilebilmesidir.<sup>78</sup> Kanaatimizce, söz konu görüş, yerinde olup; kat malikleri kurulunda olumsuz bir oy ile olumlu oy veren ve can ve mal güvenliği adına istikrar sağlamak isteyen diğer kat maliklerinin Anayasa tarafından da teminat altına alınmış olan yaşam hakkı tehlikeye düşürülecek ve 6306 sayılı Kanun'un doğasına aykırı olacaktır.

Kat mülkiyetine konu taşınmazlar adına gündeme gelen bir diğer sorun, yapı maliki ile arsa malikinin farklı olması halinde kimler tarafından başvuru yapılabilmesine ilişkindir. Bu sorun, Uygulama Yönetmeliği'nin 7/2. fıkrasında, arsa paylı tapunun varlığı halinde tespite ilişkin başvuru, arsa payı sahibi tarafından gerçekleştirilebilecek olup; arsa maliki ile yapı malikinin farklı olması halinde ise tespite ilişkin başvuru, yapı maliki tarafından gerçekleştirilebilecektir. Arsa maliki ile yapı malikinin farklı olması durumuyla alakalı uygulamada muhdesatın aidiyeti ve üst hakkına ilişkin uyuşmazlık davaları gündeme gelebilmekte, bu durumda arsanın üzerindeki yapının malikinin tespiti açısından uyuşmazlıklar giderilebilmektedir.

Yine kat mülkiyetine konu taşınmazlar adına gündeme gelen bir diğer sorun, taşınmazın aile konutu olarak kullanılması halinde izlenilmesi gereken yollara ilişkindir. Aile konutu kavramı, TMK'nin 194. maddesinde tanıma açık bir şekilde yer almamışsa da ilgili maddenin gerekçesi olarak, eşlerin yaşam faaliyetlerini gerçekleştirdiği alan olması savunulmaktadır. Aile konutu, eşlerin daimî olarak bir arada yaşamını sürdürdükleri taşınmaz olarak belirtilmiş, istisnai hallerin saklı kalması kaydıyla aile konutunun tekliği ilkesi gereğince söz konusu taşınmaz dışındaki diğer taşınmazların, aile konutu olarak tanımlanamayacağı ve aile konutuna ilişkin hükümler kapsamında değerlendirilemeyeceği hususu ise nettir.<sup>79</sup> 6306 sayılı Kanun'da aile konutuna yönelik bir düzenlemeye yer verilmeyerek, bu hususa ilişkin boşluk yaratılmıştır.

---

<sup>78</sup> Saltık, s.62.

<sup>79</sup> Kılıçoğlu, s.242.

Ancak kanaatimizce, can ve mal güvenliğinin korunması adına malik olmayan eş tarafından da başvuru yapılabileceği ve bu başvurunun kabul görmesi gerektiğidir. Zira, aksi bir uygulama, malik olmayan eşin kat mülkiyetine konu taşınmazdaki yaşamını tehlikeye atabilecek ve ileride telafisi güç zararların ve kayıpların doğmasına sebebiyet verecektir. Aile konutu şerhinin her ne kadar aile bütünlüğünü ve huzurunu korumak için düzenlenen bir kurum olduğunu kabul etmek gerekse de kentsel dönüşüm ile amaçlananın can güvenliği ile yapıların daha az zarar görmesi olduğundan, aile konutu hükümlerinin uygulanmamasının isabetli olacağı kanaatindeyiz.

KMK'ye göre kat mülkiyeti maliklerin tapu kütüğünden terkini talebi, ana gayrimenkulün yok olması, bağımsız bölümlerden birinin veya bazılarının harap olması ile maliklerin bu durumu 2 yıl içinde düzeltmemesi ile kamulaştırma hali neticesinde sona erebilmektedir.<sup>80</sup>

## **5. İdare veya Başkanlık Tarafından Tespit Yapıtırılması**

Yasa koyucu, tespit için önceliğin yapı malikleri ve kendilerinin temsilcilerinde olduğu, başvuru neticesinde Başkanlıkça belirlenen kurumlar tarafından tespitinin yapıldığı ve verilen süre içerisinde yıkımın gerçekleştirilmediği durumda yıkımın Başkanlık veya İdare tarafından yaptırılacağı belirtilmiştir. Aynı maddenin devamında, yeni gelen düzenleme ile İdarenin yıkımı gerçekleştirilmesi engellenirse Başkanlık veya İdare tarafından polis desteğine başvurulabileceği de belirtilmiştir.

Ayrıca ilgili maddede yapılan tespitlere karşı on beş gün içinde itiraz edilebileceği ve görevlendirilecek üç adet öğretim üyeleri ile itirazın incelenip karara bağlanacağı da belirtilmiştir.

Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 7. maddesinin 2. fıkrasının b bendinde, verilen süre içerisinde yapı malikleri tarafından gerçekleştirilmeyen işlemlere karşın İdare veya Başkanlıkça yapılan işlemlerin ardından masrafların maliklerin hissesi oranında kendilerinden karşılanacağı ve karşılanmaması halinde İdare tarafından 6182 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkındaki Kanun hükümlerince tahsil edileceği belirtilmektedir.

---

<sup>80</sup> Nevhis Yıldırım, **Kat Mülkiyeti Kanunundaki Yeni Düzenlemeler**, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2011, s.27.

İlgili hükümler kapsamında, riskli yapı tespitine ilişkin başvuruda öncelik, malikler ya da kanuni temsilcilere sağlanmışsa da Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından maliklere süre verilerek, ilgili taşınmaza ilişkin risk tespiti yaptırımları yönünde istemde bulunabilme yetkisi sağlanmıştır. <sup>81</sup>Başkanlık tarafından verilen süre içerisinde maliklerin veyahut kanuni temsilcilerin taşınmaza ilişkin risk tespitinin yapılmaması halinde, Başkanlık devreye girerek, ilgili taşınmaza ilişkin risk tespitini bünyesindeki personelleri aracılığıyla yapabileceği gibi İdare'den talepte bulunarak, riskli yapı tespitinin yapılmasını sağlayabilir. Ayrıca Başkanlık veyahut Başkanlık'ın talebi üzerine devreye giren İdare, riskli yapı tespitinin gerçekleştirilmesi adına tespiti hizmet alımı yapılması suretiyle özel sektör aracılığıyla da gerçekleştirebilmektedir.<sup>82</sup>

Başkanlık'ın yalnızca riskli yapı tespitinin gerçekleştirilmesi adına İdare'den talep hakkı bulunmamakta, ayrıca Başkanlık tarafından belirlenen bölgede/bölgelerde bulunmakta olan taşınmazlarının riskli olarak değerlendirilip-değerlendirilemeyeceğinin tespitini de talep etme hakkı bulunmaktadır.<sup>83</sup>

Başkanlık ve/veya İdare tarafından re 'sen tespit yapılması gündeme geldiğinde dikkat edilmesi gereken husus, riskli yapı tespiti ile riskli alan tespiti ve ilanı işlemleri arasındaki ayrımdır. Bu ayrım, Kanun kapsamında farklı itiraz ve yargılama usullerine tabi olmakta, bu kapsamda farklı hukuki sonuçlar doğmaktadır.<sup>84</sup>

Uygulama Yönetmeliği'nin 7/4. maddesinde düzenlenen hüküm kapsamında, riskli yapı tespitine ilişkin raporlar, tespitten başlayarak on iş günü içerisinde tespiti yapan kurum ya da kuruluşça, yapının olduğu ildeki Müdürlüğe ya da İdareye gönderilecek ve söz konusu raporlar, mevzuatta yer alan kurallar kapsamında incelenerek, inceleme sonucunda herhangi bir eksikliğin bulunması durumunda ilgili kuruma iade edilecektir. İnceleme sonucunda ilgili raporlarda bir eksikliğin tespit edilmemesi halinde herhangi bir eksikliğin bulunmaması halinde ise İl Müdürlüğü'nce riskli yapı işlemi tesis edilecektir. İlgili Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 7. maddesinin 10. fıkrasında işlemlerin tamamlanması ile ilgili Yönetmeliğe uygun olarak hazırlanmış raporlar kabul edilerek İl Müdürlüğü tarafından onaylanacağı belirtilmektedir. İstanbul ili için ise 06.03.2014 T. ve 1658 sayılı Çevre ve Şehircilik bakanlığı

---

<sup>81</sup>İlgin Özlüer Özkaya, **6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Alanlarda Riskli Olmayan Yapıların Durumu**, Ankara Barosu Dergisi, 1. sayı, 2018, s.250.

<sup>82</sup>Yazıcı, s. 36.

<sup>83</sup> Ahmet Cemal Ruhi, **İcra ve İflas Kanununa Göre Kira ve Tahliye**, Ankara. s. 63.

<sup>84</sup> Zeynep Arslan, **Yerel Yönetimler ve Kentsel Dönüşüm Üzerine**, 2014, s. 92.

makam görüşü alınarak İl Müdürlüğü'ne sunulmuş olan raporlar incelenmek üzere, taşınmazın bulunduğu ilçe belediyesine gönderilerek, onay işlemi de dahil olmak üzere tüm yetkilendirilen işlemler ilçe belediyesince yapılacaktır.<sup>85</sup>

Bir taşınmaz üzerinde düzenlenmiş risk tespit raporunda, taşınmazın riskli çıkması ve İl Müdürlüğü'nce eksiklik bulunmaması halinde veya İl Müdürlüğü'nce ya da işleme itiraz edilmesi sonucu işlemi inceleyen kişilerce eksikliğin tespiti ile lisanslı kuruluşça eksikliğin giderilmesi halinde yapının riskli çıkması ve İl Müdürlüğü'nce raporun onaylanması halinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 3. maddesinin 2. fıkrasında riskli yapıya ilişkin tespitın Başkanlık veya İdare tarafından tapu müdürlüğüne bildirilmesi ve tutanağın ilgili yapıya asıldığı ile yapı maliklerine yeni düzenleme kapsamında e-devlet üzerinden bildirildiği belirtilmiştir.<sup>86</sup>

Tespiti yapılmış ve onaylanmış olan riskli yapının bulunduğu parselde birden fazla yapının bulunması halinde, 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 15. maddesinin 8. fıkrasının a bendinde yer alan hüküm uyarınca, yalnızca riskli olarak tespit edilen yapıların açık adresinin belirtilmesi koşulu ile tapu kütüğüne bildirim yapılacak ve riskli yapı beyanı açık adrese göre işlenecektir.<sup>87</sup>

Başkanlık veya İdare tarafından riskli olduğuna yönelik tespit yapılmış taşınmazdaki hak sahiplerine tebligat, Uygulama Yönetmeliği'nin 7/5. maddesinde yer alan hüküm uyarınca 7201 sayılı Kanun'unun 10. maddesi kapsamında bilinen en son adrese yapılacaktır. Tapu sicilinde kayıtlı bulunan malikin ölü olması ya da kimliğinin tespitinin mümkün olmaması halinde ise 7201 sayılı Tebligat Kanunu'nun 28. maddesinin 1. ve 2. fıkraları gereğince, söz konusu durum, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne bildirilerek, adresi tespit edilemeyen kişilere ilan tebligat yapılacaktır.

Uygulama Yönetmeliği'nin 7/5. maddesinde yer alan hüküm kapsamında, tapu müdürlüğü tarafından ilgililere yapılacak tebligat tarihinden itibaren on beş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne itirazın gerçekleştirilebileceği, aksi takdirde İdare tarafından düzenleme öncesinde altmış günden az olmaması ve sürenin

---

<sup>85</sup> Yasin/Bilgin, s. 383.

<sup>86</sup> Osman Oy/Selahattin Nazik, **Kentsel Dönüşüm Kapsamında Rezerv Yapı Alanı-Riskli Alan ve Riskli Yapılar**, Beta Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul, 2014, s.113-116.

<sup>87</sup> Fatma Neval Genç, **Gecekonduyla Mücadeleden Kentsel Dönüşüme Türkiye'de Kentleşme Politikaları**, Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 2014, s.34.

yetmemesi halinde ek olarak otuz günlük süre verilebileceği, yeni düzenleme ile doğrudan 90 günlük süre verilebileceği, bu kapsamda riskli yapının yıkımının gerekliliği bildirilmektedir.<sup>88</sup>

Başkanlık veya İdare tarafından yapının riskli olduğuna yönelik re'sen tespit ya da yapı maliklerinin taleplerine istinaden Kanun'un 3/1. maddesi ile ilgili Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 7/6. maddesi kapsamında hazırlanmış olan rapor sonucunda yapının riskli yapı olduğuna dair işlem tesisi halinde, tapu müdürlüğünce ilgililerine yapının riskli olduğuna dair bildirim yapılarak, maliklere ya da kanuni temsilcilerine bildirimden itibaren on beş gün içerisinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne yazılı olarak itirazda bulunma haklarına ulaşmalarını sağlamaktadır. Maliklerin veya kanuni temsilcilerin belirtilen süre içerisinde itiraz işlemi gerçekleştirilmemeleri sebebi ile gecikmiş itiraz kurumuna başvurmaları, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da buna yönelik bir düzenlemeye yer vermemeleri sebebi ile mümkün olmamaktadır.<sup>89</sup>

Başvuru yapan tarafların yalnızca itiraz hakkı bulunmamakta, hak sahipleri oldukları yapının riskli olduğuna yönelik tespite karşı doğrudan veya itiraz üzerine verilen karar sonrasında, 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesinin 9. fıkrasında yer alan hüküm uyarınca, otuz gün içerisinde idari yargıda iptal davası açma imkanları bulunmaktadır. İdari işlemlere konu idari işlemler adına yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden hukuka aykırılık gerekçeleri ileri sürülmelidir.<sup>90</sup>

Maliklerin veya kanuni temsilcilerin idari dava açılabilmesi kanunda belirtilmişse de, Yargıtay 4. Hukuk Dairesi'nin 26.01.2017 T. - 2016/16018 E. - 2017/587 K. sayılı kararında da yer verdiği görüşte ise yıkımına karar verilmiş olan yapının, riskli yapı olup-olmadığına yönelik tespit için 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 106. maddesinin 1. fıkrasında "*Tespit davası yoluyla, mahkemeden, bir hakkın veya hukuki ilişkinin varlığının ya da yokluğunun yahut bir belgenin sahte olup olmadığının belirlenmesi talep edilir.*" şeklinde yer alan hüküm uyarınca tespit davası niteliğinde olduğu vurgulanmıştır.<sup>91</sup>

---

<sup>88</sup>Yazıcı, s. 37.

<sup>89</sup> Saltık, s.64.

<sup>90</sup> Melikşah Yasin, **Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu**, TBBD, Yıl:12, Sayı:60, 106.

<sup>91</sup> Yargıtay 4. Hukuk Dairesi'nin 26.01.2017 T. - 2016/16018 E. - 2017/587 K. sayılı kararı, [www.lexpera.com](http://www.lexpera.com) (Erişim:10.05.2024).

Yargıtay'ın ilgili kararında riskli yapının tespitine ilişkin adli yargıda tespit davası açılabileceği yönünde görüş belirtilmişse de, söz konusu tespit kararının idare işleme konu olduğu hususu ile gerek adli yargı gerek ise idari yargıda esasa ilişkin gerçekleştirilecek yargılama sürecinin aynı olduğu ve bu doğrultuda, adli yargıda dava açılmasının herhangi bir katkı sağlamayacağı ve adli yargıdaki tespit davası adına herhangi bir hak düşürücü süre bulunmaması ile İdare'nin sürekli dava tehdidi altında kalması hususu gözetildiğinde, kanaatimizce davanın, idari dava olarak açılması daha isabetli olacaktır.<sup>92</sup>

#### **D. Tespit Yapacak Kurumlar**

Mevzuat kapsamında riskli yapıya ilişkin tespiti Bakanlık tarafından lisans verilen kurum ve kuruluşlar yapabilecektir. Uygulama yönetmeliğinin 6. maddesinde yer alan kurumlar:

1. “Kamu kurum ve kuruluşları,
2. Üniversiteleri,
3. Sermayesinin en az yüzde kırkı kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan şirketleri,
4. Depremden korunma, deprem zararlarının azaltılması ve deprem mühendisliğinin gelişmesine katkıda bulunmak gibi konularda faaliyet gösteren sivil toplum kuruluşları,
5. 29 Haziran 2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre Bakanlıktan izin belgesi almış yapı denetimi kuruluşları ile laboratuvar kuruluşları,
6. İnşaat, jeoloji ve jeofizik mühendisleri odalarına büro tescilini yaptırmış kurum ve kuruluşları” olarak belirtilmektedir.

Yine ilgili yönetmelikte, mühendislerde bulunması gereken azami kıdem süresi ile katılmaları gereken program ve almaları gereken puan hususlarına yer verilmiştir.<sup>93</sup>

Yönetmeliğin 6. maddesinde belirtilen kişi ve kurumlar tarafından yapılan lisans başvurularında Bakanlığa gerçeğe aykırı bilgi ve belgelerin sunulması halinde lisanslar Bakanlık tarafından iptal edilecek ve iptal edilen lisansların ardından 5 yıl daha herhangi bir lisans başvurusunda bulunulamayacaktır.

<sup>92</sup> Gürsel Kaplan, **Danıştay Kararları ve İlgili Özel Yasal Düzenlemeler Çerçevesinde İdari Yargıda Ehliyet ve Husumet**, 2011, s.347.

<sup>93</sup>Kaplan, s. 348.

## E. Tespit Sonucu Oluşturulan Rapor ve Bu Rapora İtiraz Yolları

Yasa koyucu alınan raporun Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne sunulmasını düzenlemektedir. Bu raporun müdürlüğe sunulma süresi Uygulama yönetmeliğinin 7. maddesinde raporların, tespiti yapan kuruma on iş günü içerisinde gönderileceği belirtilmiştir. Süresi içerisinde müdürlüğe sunulan rapor, müdürlük tarafından incelenir ve raporun mevzuata uygun bir biçimde hazırlanmış olması kontrol edilir. Herhangi bir eksik veya hata tespit edilirse, müdürlük tarafından rapor sunan kurum veya kişiye iade edilerek, 30 gün içerisinde ilgili durumun giderilerek Müdürlüğe tekrar sunulması istenir. Raporda herhangi bir hata veya eksik bulunmaz ya da ilgili durumlar bildirimden itibaren süresi içerisinde giderilmişse, Müdürlük 10 iş gün içerisinde ilgili tapu müdürlüğüne bildirimde bulunur, ardından Tapu Müdürlükleri tarafından taşınmazın beyanlar hanesine ‘‘riskli yapı’’ olduğuna ilişkin beyan işlenir.<sup>94</sup> Beyanın işlenmesinin ardından tapu müdürlüğü tarafından taşınmaz üzerinde aynı ve şahsi hak sahibi olan kişilere, Tebligat Kanunu hükümlerince durum tebligatlar aracılığıyla bildirilir.<sup>95</sup> İlgili tebligatın içeriğinde; taşınmaz bilgileri, yapının varsa bina kodu, yapının riskli olduğu, 60 gün içerisinde yıkılabileceği, tebligattan itibaren 15 gün içerisinde hak sahiplerince itiraz edilebileceği hususu ihtar edilir.<sup>96</sup>

Hak sahipleri tarafından başvuruya konu yapının olduğu yerde bulunan Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne başvuru yapıldığında, kendilerine en az iki inşaat mühendisi olarak bildirilen dört üye ile hali hazırda Bakanlık bünyesinde görev yapan üç üyenin katılımı şeklinde yedekleriyle yedi kişiden oluşan teknik heyet tarafından inceleme gerçekleştirilir. Üstelik, Bakanlık tarafından belirlenen üyeler her yıl ocak ayında yenilenmektedir.<sup>97</sup>

Uygulama Yönetmeliğinin 7.maddesinde, raporda yanlışlık veya eksiklik görülmesi halinde ne yapılması gerektiği belirtilmiş, raporu düzenleyen kurum ve kuruluşlara durumun giderilmesi ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne sunulması için 30 günlük süre verildiği belirtilmiştir. Bununla birlikte uygulamada tartışmalı olan bir husus da her yapı hakkında

---

<sup>94</sup>Kiraz, s.156-157.

<sup>95</sup>Ergun Özsunay, **6306 Sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler**, İstanbul, 2015, s. 18.

<sup>96</sup> Kiraz, s.10.

<sup>97</sup> Hidayet Mat/Yılmaz Yangın/Nurdoğan Ünal, **Yeni Belediye Kanunu Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm İmar Uygulamaları ve 2B Arazi Satışları**, Ankara: Yaklaşım Yayıncılık, 2013, s. 36.

yalnızca bir kez rapor düzenlenebilmesidir. Keza, çoklu malik bulunan hallerde, her malikin kendi başına başvuru hakkı olmasına rağmen, başvuruyu yapan dışında rapora itiraz edememe ve her yapı adına bir kez rapor alınabilmesi arasında büyük bir çelişki bulunmaktadır.<sup>98</sup>

Heyet tarafından incelenen itiraz neticesinde verilen karar itiraz edene kararın gerekçesiyle birlikte tebliğ edilir. Bu karara karşı ilgililer iptal davası açabilirler. İptal davası neticesinde taşınmazın riskli yapı olmadığına yönelik karar verilirse, tapuya bildirim yapılarak beyanlar hanesinde bulunan riskli yapı şerhi kaldırılacaktır.<sup>99</sup>

Yukarıda belirtilen itiraz ve iptal davası için hak düşürücü süreler belirlenmiş olup, itiraz için 15 günlük süre mevcut iken, iptal davası için 30 günlük süre tanınmıştır. İlgili süreler ilgililere yapılan tebliğ ile başlamaktadır. İptal davasında İdari Yargılama Usul Kanunu hükümleri esas alınsa da ilgili kanun içeriğinde iptal davası adına belirtilen 60 günlük süre burada uygulanmamaktadır. Keza, ilgili kanunun (İYUK) 7. Maddesinde iptal davaları için 60 günlük süre tanınmışsa da yine aynı kanun içeriğinde özel kanunlarda dava açma süresinin düzenlenebileceği belirtilmiştir. 6306 sayılı Kanunun 6. Maddesinde özel düzenleme mevcut olduğundan, iptal davası açma süresi 60 gün yerine 30 gün olarak belirlenmiştir. Bu hususun gerekçesi olarak da yaşam hakkına öncelik tanınmasıdır.

Açılacak iptal davası ile verilen karar ve kararın ifası kendiliğinden durmayacaktır. Keza, İYUK'un 27. maddesinin 2. fıkrasında yer alan ifadeler kapsamında, yürütmenin durdurulmasının ayrıca talep edilmesi ve ancak mahkeme tarafından kabul görmesi halinde yapılacak işlemlerin durdurulacağını belirtmek gerekir.<sup>100</sup> Diğer yandan, 6306 sayılı Kanunun ilk halinde, bu hususa ilişkin bir netlik bulunmadığından, ilgili durum Anayasa Mahkemesi'nin 27.02.2014 tarihli kararı ile mülkiyet hakkına müdahale olduğu gerekçesiyle hükümsüz kılınmıştır.<sup>101</sup>

Teknik heyet tarafından yapılan itirazın reddine ilişkin başvurulacak iptal davasında görevli ve yetkili mahkeme yapının olduğu yerdeki İdare Mahkemeleridir. İlgili başvuruda davalı Bakanlık olmalı, ayrıca yukarıda da belirtildiği üzere telafisi güç zararlara sebebiyet

---

<sup>98</sup> Özsunay, s.16.

<sup>99</sup> Sezer/Bilgin, s.384.

vermemek ve hak kaybı yaşamamak adına yürütmenin durdurulması da talep edilmelidir. Mahkeme tarafından yürütmenin durdurulması kararı acele şekilde karara bağlanır ve kararın reddi halinde 9 Kasım 2023 düzenlemesinden önce bir seferliğe mahsus olmak üzere, Yürütmenin Durdurulması talebinin reddi kararının tebliğiyle en geç 7 gün içerisinde Bölge İdare Mahkemesi'ne itiraz başvurusu yapılabilirken, düzenlemenin ardından Yürütmenin Durdurulmasına ilişkin kararlar kesin nitelikte olmuştur. İdare Mahkemesi'nin iptal davası hakkında vereceği karara karşı, kararın tebliğinden itibaren 30 gün içerisinde mahkemenin bulunduğu Bölge İdare Mahkemesi'ne istinaf başvurusunda bulunulabilecek, ilgili kararın tebliğiyle birlikte 30 gün dolmadan Danıştay'a başvuru gerçekleştirilebilecektir.<sup>102</sup>

## **F. Riskli Olarak Tespit Edilen Yapıya İtiraz Edilmemesi Halinde Süreç**

### **1. Riskli Yapının Tahliyesi ve Yıkımı**

Riskli yapının tespitinin ardından herhangi bir itiraz edilmez veya yapılan itiraza ilişkin başvuru reddedilirse yapılan tespit kesinleşecektir. Kesinleşmeden sonra Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından yıkımı sağlamak için maliklere tebligat yapılması ile malikler tarafından yıkım sağlanmaması halinde yıkımın sağlanması için ilgili Belediye Başkanlığı ya da İl Özel İdare'den yıkımın gerçekleştirilmesi istenir. Maliklere yapılan tebligatın içeriğinde; tespiti yapılan yapının maliklerine 60 günden az olmamak üzere yıkım için süre verilir. Bu sürede yıkım malikler tarafından gerçekleştirilirse, yıkımla ilgili giderler de malikler tarafından üstlenilecektir. Ancak, malikler yerine müteahhit ile yıkım gerçekleştirilmesi halinde taraflar arasındaki sözleşmeye bağlı olarak anahtar teslim şartı ile masraflar müteahhide de yüklenebilecektir.<sup>103</sup>

Aynı tebligat içerisinde, verilen süre içerisinde malikler tarafından bir yıkım gerçekleştirilmez veya müteahhit ile anlaşma da sağlanmazsa, yıkımın Belediye tarafından gerçekleştirileceği, bu hususta 30 günden az olmamak kaydıyla maliklere ek süre verilebileceği belirtilir.<sup>104</sup> Verilen 60 günlük ve 30 günlük ek sürede yıkım yine gerçekleştirilmezse, Belediye tarafından tespit yapılarak, elektrik, gaz ve su gibi hizmetlerin durdurulması için gerekli yazışmaları gerçekleştirir.<sup>105</sup>

---

<sup>102</sup>Özsunay, s.21-24.

<sup>103</sup>Üstün, s. 151.

<sup>104</sup> Kiraz, s. 12.

<sup>105</sup>Üstün, s.160.

Belirtilen sürede gerçekleştirilmeyen yıkım ve sonlandırılan aboneliklerin ardından, giderleri dönüşüm projeleri hesabından karşılanmak kaydıyla mülki amirlik yıkımı gerçekleştirecektir.<sup>106</sup>

Bu aşamada, bildirim yapılan maliklerin yıkımı durdurabileceği yegane yöntem, yapının güçlendirilmeye uygun olduğuna ilişkin bir tespit başvurusudur. Ancak, bu başvurunun gerçekleştirilmesi için Kat Mülkiyeti Kanun'u 19/2. maddesi kapsamında kat maliklerinin beşte dördü tarafından karar alınması, ön şarttır. Bu ön şartın ardından, Uygulama Yönetmeliği'nin 8. maddesi kapsamında, 90 günlük ek süre zarfında güçlendirme projesi hazırlanmalı ve İmar Kanunu kapsamında ruhsatın alınması zorunluluğu bulunmaktadır.

## 2. Kiracıların Durumu ve Tahliyesi

TBK uyarınca konut ve çatılı işyerlerinin kira sözleşmeleri dava ve bildirim yoluyla sona erebilmektedir.<sup>107</sup>

Kanun kapsamında adi kira ilişkilerini konu edinen belirli süreli olarak düzenlenen kira sözleşmelerinde, sözleşmede yer alan vadenin geçmesi ile sözleşme sona ermektedir. Fakat, konut ve çatılı işyeri sözleşmelerinde, bu durum geçerli olmayıp, kiracının menfaati üstün tutulmak amaçlandığından, sözleşmede belirtilen vadenin dolmasıyla sözleşme kendiliğinden sona ermeyecek ve kiracı belirli süreli olarak düzenlenen kira ilişkilerinin bitiminden en az on beş gün önce ilişkinin sonlandırılması yönünde bildirimde bulunmadıkça sözleşme kurulan kira ilişkisinde yer alan şartlar ile bir yıl uzayacaktır. Bir başka ifade ile, kiracı bildirimde bulunmadığı takdirde sözleşme aynı şartlarla bir yıl daha uzamış kabul edilecektir. TBK 347. maddesinde bu husus vurgulanırken, 348. maddede bildirim yazılı olarak yapılması şartı aranmıştır. Dolayısıyla sözlü bir bildirim geçerli olmayacağını kabul etmek gerekir.<sup>108</sup> İlgili süre kiracının sözleşmenin bitimi itibariyle ani irade açıklamasının önüne geçilmesi ve kiraya verenin belirtilen sürede yeni bir kiracı bulmasını sağlamak adına belirlenmiştir.<sup>109</sup> Belirtilen durumun kiracı özelinde sağlanabileceği, kiraya verence sözleşme devam ettiği müddetçe

---

<sup>106</sup>Murat Saraç, s.120.

<sup>107</sup>Gümüş, s. 24.

<sup>108</sup>Cevdet Yavuz/Faruk Acar/Burak Özen, **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 10. Baskı, 2014, s. 656.

<sup>109</sup>Yavuz/Acar/Özen, s. 657.

sözleşmenin süresinin bittiği gerekçesiyle bildirimde bulunamayacağını vurgulamak gerekir.<sup>110</sup> TBK 347 kapsamında, kiraya veren on yıllık uzama dönemi sonrasında, belirtilen sürenin bitimini izleyen her uzama yılının sona ermesinden en az üç ay önce bildirimde bulunarak ve herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeyi sona erdirebilecektir.<sup>111</sup>

Bildirim yolu ile sona erme biçimleri yukarıdaki gibi olup, diğer bir yöntem olan dava ile kira sözleşmesinin sona erme yöntemleri TBK m. 350-356 arasında düzenlenmiştir. İlgili maddelerde yer alan hususlar sınırlı sayıda olup, ancak kanunda yer alan koşulların varlığı halinde uygulanabilecektir.<sup>112</sup> Kiraya veren tarafından kaynaklanan sebepler ilk olarak düzenlenmiş ve bunları yeniden inşa veya imar, yeni malikin gereksinimi ve samimi ve zorunlu ihtiyaç şeklinde sınıflandırmak mümkündür. Sonraki kısımda ise kiracıdan kaynaklanan sebepler; kira bedelinin bir kira yılı içerisinde iki kez ödenmemesi sebebiyle iki haklı ihtar, kiracı tarafından verilen tahliye taahhüdü ve kiracı ya da eşi adına aynı belediye sınırları içerisinde yaşamaya müsait evinin olması olarak sınıflandırılmıştır. Dava yolu, bildirim yolundan farklı olarak yalnızca kiraya verene tanınmış olup, kiracının hali hazırda ve kolaylıkla bildirimle fesih imkânı bulunduğu kanun koyucu tarafından bu kısımda dava açma hakkı bulunmamaktadır.<sup>113</sup> Bildirim yoluyla kira ilişkisinin sona ermesi ancak belirlenen kira döneminin sonu itibariyle gerçekleşse de, dava yoluyla kira ilişkisi ancak mahkeme kararı ile geçerli bir hal alacaktır.<sup>114</sup>

Yukarıda belirtilen dava yollarının sınırlı olması TBK'nin 354. maddesinde "*Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler kiracı aleyhine değiştirilemez.*" yer alan ifadeler ile de vurgulanmıştır.

Çalışmamız ile ilgili olan tahliye yöntemi yapının yıkımı ile yeniden inşa durumu sebebiyle kira ilişkisinin sona ermesi olduğundan ilgili kısım detaylandırılacak olup, diğer tahliye sebepleri ile ilgili yukarıda belirtilen genel bilgilendirmelerin dışına çıkılmayacaktır.

TBK'nin 350. maddesinde kiraya verene, kiralananın imarı ya da yeniden inşası sebebiyle onarımı, genişletilmesi gibi gerekli olan işlerin varlığından ötürü kiralananın

---

<sup>110</sup> Gümüş, s. 314.

<sup>111</sup> Murat İnceoğlu, **Kira Hukuku**, İstanbul, s. 331.

<sup>112</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 664.

<sup>113</sup> Murat Doğan, **Konut ve Çatılı İşyeri Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, Ankara, 2011, s. 73.

<sup>114</sup> Yavuz/Acar/Özen, s. 664.

kullanımı mümkün olmaz ise kanunda yer alan fesih sürelerine uyularak sözleşme sona erdirilebilir veya dava açılacaktır. İlgili madde, kiralananı yeniden inşası veya imarı amacıyla esaslı onarım, genişletilme veya değiştirilmesi sebebiyle kira sözleşmesini sonlandırabileceği belirtilmiştir. Öğretide bu maddenin düzenlenme amacının şehirlerin ihtiyaç ve yapılanmalarına uygun olarak imar çalışmalarının yapılmasını kolaylaştırmak olduğu savunulmaktadır.<sup>115</sup>

İlgili maddeye başvurmak adına ilk şart kiralananın yıkılıp yeniden yapılmasıdır. Madde metninden de anlaşılacağı üzere, kiralananın sadece yıkımı dava yoluna başvurmak için yeterli olmayıp, yeniden inşa olarak yeni bir yapının inşa edilmesi de ön şart olarak ileri sürülmektedir. Keza, yıkım hali hazırda kiralananın kullanımını imkânsız hale getireceğinden tahliye için yeniden inşa yoluna başvurmaya gerek kalmayacaktır.<sup>116</sup>

İmar kastı yeniden inşa hükümlerinde aranmamaktadır. Keza, imar başlı başına yapının daha kullanışlı ve iyi duruma getirilmesi anlamı taşıdığından, kanun lafzından bu yönde bir anlam veya gereklilik çıkarmak mümkün olmayacaktır.<sup>117</sup>

İlgili hükmün uygulanmasının yeniden inşa dışındaki yöntemi, imar amacıyla esaslı onarım, genişletme ve değiştirilmesidir. Kiralananın veya bulunduğu yapının daha iyi vaziyete kavuşturulması, harap halden kurtarılması veya kullanıma daha elverişli hale getirilmesi amaçlanarak da ilgili maddeye başvurulabilecektir.<sup>118</sup> Bu kısımda yeniden inşadan farklı olarak imar şartı aranmaktadır. Bakımsız bir binaya kalorifer çalışması yapılması, odalara banyo eklenmesi veya binaya asansör eklenmesi gibi örnekler uygulamada kabul gören örneklerdendir. Uygulamada ve yargıda imar amacının taşınıp taşınmadığı bilirkişiler aracılığıyla ortaya koyulmaktadır.<sup>119</sup>

Kiralananın imarı veya yıkım sonrası yeniden yapımı amacıyla esaslı değiştirilmesi, onarılması veya genişletilmesi, kiralananın kullanımı imkânsız olduğu noktalarda kira sözleşmesinin sonlandırılması mümkün olacaktır. Yeniden inşa için yıkım gerekli olduğundan

---

<sup>115</sup>Hatemi/ Serozan/Arpacı, s.132.

<sup>116</sup>Haluk Burcuoğlu, **Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, İstanbul, 1993. s. 454.

<sup>117</sup>Tunaboğlu, s. 357.

<sup>118</sup>Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri: Sözleşmeler Hukuku**, Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 3. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2017 s. 613.

<sup>119</sup>Burcuoğlu, s. 464.

kiralananın kullanılması imkânsız olaksa da, imar amacıyla gerçekleştirilecek işlemlerde kiralananın kullanımının imkansız hale gelip gelmediği yargılama aşamasında bilirkişiler aracılığıyla saptanmaktadır.<sup>120</sup>

Kanunda ve öğretide ilgili maddeden sebep yapılan başvurulara ilişkin proje sunumu gibi bir ibare bulunmasa da yargının yerleşmiş içtihatlarında proje sunumu gerekli görülmektedir. Keza, yapılacak bir inşaat var ise mahkemeye belediye tarafından tasdikli proje sunulmalıdır.<sup>121</sup> Projenin sunulmasının ardından mahkeme tarafından görevlendirilen bilirkişiler projeyi baz alarak mahallinde inceleme gerçekleştirip, ilgili projenin uygulanmasının imkanı bulunup bulunmadığının tespitini rapor edeceklerdir.<sup>122</sup> İnşaat için hal böyle iken, yeniden inşa sebebiyle açılacak tahliye davalarında bina henüz yıkılmadığından ve yeni yapılacak yapı için ruhsat alınamayacağından belediyeden onaylı ön(Avan) projenin sunumu yeterli görülmektedir. Sunulan projenin ardından bilirkişiler proje ile yapının uyumluluğunu denetlemekte ve bu kapsamda raporlarını hazırlamaktadırlar.<sup>123</sup> Yeniden inşası yapılacak yapı tarihi eser niteliğinde ise taşınmazın bulunduğu yerdeki kuruldan izin almak gerekecektir. Kurula yapılan başvuruya yanıt gelmemesi halinde, dava aşamasında yanıt alınması beklenmelidir.<sup>124</sup>

İmar sebebiyle açılacak dava ile yeniden inşa sebebiyle açılacak dava arasındaki bir diğer fark mahkeme tarafından verilecek kararlardır. İmar sebebiyle gerçekleştirilecek onarım ve değişim sebebiyle yapılan yargılamada mahkeme tarafından ilgili işlemin ne kadar sürede gerçekleştirilebileceği tespit edilip, ardından geçici tahliye kararı verilebilmektedir.<sup>125</sup> Belirlenen sürede kiracının tahliyesine rağmen kiraya veren işlemi gerçekleştirmez ise kiracı süre sonunda kiralananın kendisine teslimini isteyebilecektir. Hatta kiraya veren geçici tahliye kararına rağmen kiralananı bir başkasına kiralamış ise kiracı tazminat talebinde de bulunabilecektir.<sup>126</sup> Dolayısıyla yeniden inşa sebebiyle açılan davada kira ilişkisi sona ererken, imar sebebiyle yapılan değişim ve onarım işlemlerinde kira sözleşmesi geçerliliğini kaybetmemektedir.<sup>127</sup>

---

<sup>120</sup> Tunçomağ, s. 648.

<sup>121</sup> Senai Olgaç, **Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Açıklaması Ve Uygulaması**, İstanbul, Olgaç Matbaası, 1978, s.156.

<sup>122</sup> Doğan, s. 140.

<sup>123</sup> Yavuz, s. 1062.

<sup>124</sup> İnceoğlu, s. 411.

<sup>125</sup> Haluk Tandoğan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 4. Basım, İstanbul, 2008, s. 278.

<sup>126</sup> Efrail Aydemir, **Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku**, 4. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2016. s. 212.

<sup>127</sup> Burcuoğlu, s. 469.

Yeniden inşa ile ilgili açılan dava ile eş zamanlı olarak idari yargıda da bir uyuşmazlık söz konusu ise idari yargıdaki davanın neticelenmesi adına bekletici mesele yapılması gerekecektir.<sup>128</sup>

Riskli yapı ile ilgili tespitın kesinleşmesi ile taşınmazın yıkılacağı hususu da kesinleşeceğinden yıkım kararının yerine getirilmesiyle birlikte ortada kullanıma uygun bir taşınmaz kalmayacağından kira sözleşmesinin ifası fiilen imkânsız hale gelecektir. Kiracının bu süreci aksatabileceği veya engelleyebileceği bir husus da bulunmamaktadır.<sup>129</sup>

Yıkım için belirlenen süreler kiracılar için de işleyecek olup, kiracının yıkımı durdurmaya veya yıkımdan sonra yapabileceklerine ilişkin net bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak, öğretideki bazı görüşler, kiracının kira sözleşmesini tapuya şerh ettirmesi halinde, yeniden yapımın ardından da kiracılık sıfatını devam ettirebileceğini, hatta yeniden yapımda geçen sürenin kira sözleşmesi süresinden kesilemeyeceğini savunmaktadır.<sup>130</sup> Türk Medeni Kanunu kapsamında kişisel hakların şerhi, tasarruf kısıtlamaları şerhi ve geçici tescil şerhi olmak üzere üç farklı şerh türü bulunmaktadır. Kira sözleşmesinin şerh edilmesi hususu ise gerek TBK m. 312’de gerekse de TMK 1009’da kişisel hakların şerhi olarak yerini almıştır. TBK 312 ve TMK 1009/2 kapsamında tapuda tescilli bulunan taşınmazlar adına kiracı tarafından verilen şerh taşınmazı sonradan edinen kimselere karşı da ileri sürülebilecektir.<sup>131</sup> Ancak, şerhin verilmesi ancak kiracı ile malik arasında yapılan şerh anlaşması ile mümkün olacaktır. Şerhin konulacağına yönelik anlaşma kira sözleşmesi ile yapılabileceği gibi ayrı bir anlaşma ile de gerçekleştirilebilecektir.<sup>132</sup> Şekli açıdan ise kira sözleşmesinin yapıldığı şekle uygun olarak yapılması önem arz etmektedir. Her ne kadar kira sözleşmeleri için şekli bir şart bulunmasa da Tapu Sicil Tüzüğü’nde yer alan 47/ç maddesine kapsamında konut ve çatılı işyeri kiralamaları için yazılı sözleşme ibrazı gerektiğinden şerh anlaşmasının da yazılı yapılması gerekmektedir.<sup>133</sup>

---

<sup>128</sup> Osman Oy/Onur Oy, **Kira Sözleşmeleri Ve Tahliye Davaları**, İstanbul, 2015. s. 97.

<sup>129</sup> Ali Rıza İlgezdi, **Adım Adım Kentsel Dönüşüm**, 1. Baskı, İstanbul, 2014, s.34.

<sup>130</sup> Kiraz, s.184.

<sup>131</sup> Mustafa Alper Gümüş, **Türk Medeni Kanun’un Getirdiği Yeni Kişisel Hak Şerhleri**, Vedat Kitapçılık, 2007, s. 101.

<sup>132</sup> Sirmen, s. 207.

<sup>133</sup> Yavuz/Acar/ Özen, s. 321.

Şerh, kira sözleşmesinin süresinden uzun olamayacağı gibi kira sözleşmesinden kısa süreli olarak da belirlenebilecektir.<sup>134</sup> Doktrinde, kira sözleşmesinin şerhi ile yeni malik olacak kişilerce yeniden inşa, imar ve esaslı onarıma ilişkin tahliye davalarına ilişkin koruma sağlandığı savunulmaktadır.<sup>135</sup> Bir başka deyişle, verilen şerh ile belirtilen maksat ile tahliye talebinde bulunamayacaktır. TMK'nin 1009/2 maddesi kapsamında şerh, ilgili taşınmaz üzerinde sonradan hak sahibi olanlara karşı da sürülebilecektir.<sup>136</sup> Doktrinde, yeniden inşa veya imar başvurularının yapının durumu ve yaşayanların can güvenliği için gereklilik olmasından sebep şerhe rağmen dava açılabilirliğini savunan görüşlerde bulunmaktadır.<sup>137</sup> Belirli süreli sözleşmeler için durum farklı olacaktır. Keza, bu tip kira sözleşmelerinde belirtilen sebepler ile tahliye davasına yönelik başvuru ancak kira sözleşmesinde yer alan sürenin bitiminden itibaren yapılabileceğinden ve şerhin süresinin de kira sözleşme süresinden uzun olması mümkün olmadığından şerhin davayı önleyici bir etkisi kalmayacaktır.<sup>138</sup>

Atlanılmaması gereken bir diğer husus da riskli yapı ile ilgili tespitın maliklere bildirilip, kiracılara bildirim yapmanın maliklere yükletildiğidir. Malik tarafından sınırlı aynı hak sahiplerine veya kiracılara herhangi bir bildirim yapılmadığı takdirde kiracı birden yıkımla karşı karşıya kalabilecektir.

Öğretideki bir diğer görüş ise kiralananın belirtilen şekilde yeniden yapımı halinde TBK'de yer alan imar ve yeniden inşa sebebine atıf yapmaktır.<sup>139</sup> Buna göre, TBK 350.maddesi ile TBK 355.maddesinde yer alan ifadeler kapsamında tahliye ve sonrasında başkasına kiralama yasağına ilişkin düzenlemelere yer vermiştir. Kanun koyucu, tahliyenin ardından kiraya veren hakkında denetimini devam ettirmek istemişse de günlük hayatta bu hususun denetimi ve yerine getirilmesi pek mümkün olmamaktadır. Keza, kiracı gerçekleşen inşaatın yapım süresi için geçici gayrimenkul bulamamakta veya geçici bir yer bulsa dahi kiralananın yenilenmesi ile kiralananın yapısı ve bedeli değiştiğinden tercih edilememektedir.<sup>140</sup>

---

<sup>134</sup> İnceoğlu, s. 612.

<sup>135</sup> Burcuoğlu, s. 135.

<sup>136</sup> Doğan, s. 142.

<sup>137</sup> Yavuz/Acar/ Özen, s. 324.

<sup>138</sup> İnceoğlu, s. 615.

<sup>139</sup> Zekeriya Kürşat, **6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Özel Hukuk Alanındaki Etkileri, Kentsel Dönüşüm Hukuku**, İstanbul, 2015, s. 35.

<sup>140</sup> Burcuoğlu, s. 470.

Yeniden kiralama yasağı düzenlemesi iki türlü karşımıza çıkmaktadır. İlk olarak, imar ve yeniden inşa nedeniyle tahliye gerçekleşen konut ve çatılı işyerlerinde kiraya verenin, yeniden inşa veya imarı gerçekleştirilmeden taşınmazda değişiklik yapmaması üzerine eski haliyle 3. kişilere kiralama yasağıdır. Tahliyenin ardından üç yıl içerisinde kiralama yapılması halinde bir yıllık kira bedeli oranında tazminata hükmedilebilecektir. İkinci olarak ise imar ve yeniden inşa amacıyla gerçekleşen tahliyenin ardından yenilen taşınmazda eski kiracıya öncelik tanınması halidir.<sup>141</sup>

İlgili durum kiracının tahliye yollarından biri gibi görünse de, alt yapısını Türk Borçlar Kanunu'ndan değil, 6306 sayılı Kanun'dan almaktadır. Keza, kiracının diğer tahliye hallerine yapabileceği itiraz yolları bu kapsamda kullanılamayacak, tahliyeyi durdurma gibi bir alternatif de bulunmamaktadır. Başka bir deyişle, kiraya veren tahliyeye yönelik talebini mahkemeden değil, kamunun gücüyle sağlamaktadır.<sup>142</sup>

### **3. Konut, İşyeri Temini ve Kira Desteği**

6306 sayılı Kanunun Beşinci Bölümünde ‘Yapılacak Yardımlar ve Tahliye’ başlıklı kısımda düzenlenen 16. Maddesinde anlaşma ile tahliye ve yıkım gerçekleşen yapıların maliklerine 18 ay müddetince kira yardımı yapılabileceği, riskli ve rezerv yapı alanlarında da bu sürenin 48 ay olabileceği belirtilmiştir. İlgili madde ile yıkım sonrası konut, işyeri tahsisi ve kira desteği ile ilgili bir rota çizilmeye çalışılmışsa da; kiracılar ve sınırlı ayni hak sahipleri açısından kapsamlı bir düzenleme bulunmamaktadır.

Yapımı gerçekleştirilen riskli yapıda, sınırlı ayni hak sahibi olan veya bir yıl süreden az olmayacak şekilde kiracı konumunda bulunan ya da en az 1 yıldır işletme sahibi olan kimselerle konut veya işyeri satım sözleşmesi imzalanabilmektedir. Ancak, bu imzalanacak sözleşmenin imzalanmaması halinde bir yaptırım hali düzenlenmemiştir.<sup>143</sup>

Uygulama Yönetmeliği'nin 14. maddesinde bu hususlar, kurum tarafından çalışma yürütülen alanda bulunan taşınmazların mülk sahiplerine konut veya işyeri teminin ardından, fazla kalan yapıların kiracı ya da sınırlı ayni hak sahibi olan kişilere verilmesi şeklinde

---

<sup>141</sup> Burcuoğlu, s. 475.

<sup>142</sup> Kürşat, s.39.

<sup>143</sup> Kiraz, s.30.

sözleşmeler yapılabileceği, ifadeleriyle kiracı veya sınırlı ayni hak sahibi olanlara konut ve işyeri verilmesini düzenlemiştir.

Anlaşmayla taşınmaz temini mümkün olmaz ise hak sahiplerine yapıyı boşaltma tarihinden teslim tarihine kadar ve 18 ayı geçmeyecek şekilde kira yardımı yapılabilecektir. Güncel olarak yapılan kira bedeli 7.000 TL olup, her sene TÜFE oranında güncellenmekte ve ilgili meblağ dönüşüm projeleri özel hesabından ödenmektedir.

Kira yardımı yapılabilmesinin ön şartı, malik ile idarenin anlaşma sağlamasıdır. Bir başka deyişle, yıkımın malik tarafından yapılıp idareyle anlaşma sağlandığı takdirde kira yardımından faydalanabilecektir. Bu durum öğretide bazı görüşlerce eşitlik ilkesine aykırı bulunsa da AYM'nin 27.02.2014 tarihinde vermiş olduğu kararı ile 6306 sayılı kanunun birçok hükmü iptal edilmişse de; kira yardımıyla alakalı olan kısmı eşitlik ilkesine aykırı bulunmamıştır.<sup>144</sup> Eşitlik ilkesinin amacı, hukuki olarak aynı durumda olan kişilerin kanun nezdinde de aynı işlemle karşılaşmaları gerektiği olsa ilgili durum bu kapsamda bulunmamıştır. İlgili karar da anlaşma ile tahliye gerçekleştiren kiracı, malik ya da sınırlı ayni hak sahibi kişiler, riskli yapılarda iş yeri veya konutları bulunanlara kira yardımı yapılabileceği belirtilirken, anlaşma olmadan gerçekleştirilen tahliyeye ilişkin bir düzenleme yer almamaktadır. Bununla birlikte, geçici olarak konut veya işyeri temini olan durumlarda da kira desteği yapılmaktadır.<sup>145</sup>

---

<sup>144</sup> Anayasa Mahkemesi'nin 27.02.2014 Tarih, 2012/87 Esas ve 2014/41 Karar, [www.lexpera.com](http://www.lexpera.com), Erişim:10.01.2024

<sup>145</sup> Şimşek, s.260.

#### 4. Taşınmaz Üzerinde Şahsi ve Ayni Hak Sahiplerinin Vaziyeti

6306 sayılı Kanunun 6. maddesinde yıkım ile taşınmazın niteliğinde herhangi bir değişiklik olmayacağı ve şahsi ve ayni hak sahiplerinin her türlü hak ve şerhlerinin hisseler üzerinde devam edeceği belirtilmiştir.

Kanunun lafzında ve uygulamada yer alan öncelik, yıkımın malikler tarafından gerçekleştirilmesidir. Ancak, bu husus gerçekleştirilmez ve yıkım idare tarafından gerçekleştirilirse, bu hususa ilişkin masraflar idare tarafından karşılanıp, maliklerin hisse payları oranında ipotek tesis ile sağlanmaktadır.<sup>146</sup> Bu işleme karşı da 30 günlük süre içerisinde idareye başvuru yolu açıktır.

Yönetmelikte de belirtildiği üzere, riskli yapı olan taşınmazın maliklerine konut veya işyeri verilmesinin ardından fazlaca mesken veya işyeri bulunması halinde ayni hak sahibi ile kiracıların sözleşme yapılmasının önü açık bırakılmıştır. Talepte bulunanları sayısı inşaat sonrası artar ise fazla ise noter önünde kura ile ilerleme sağlanacaktır.<sup>147</sup>

Yine Uygulama Yönetmeliği'nin 16/7. maddesinde belirtildiği üzere hak sahiplerine faiz destekli kredi kullanımları sağlanabilmektedir. Ancak, kira desteği alanlar faiz desteğinden faydalanamayacak. Aynı şekilde faiz desteğinden faydalananlar da kira desteğinden faydalanamayacaklardır.

---

<sup>146</sup> Sezer/ Bilgin, s.387.

<sup>147</sup> Muhittin Abacıoğlu/Alı Abacıoğlu, **Açıklamalı- İctihatlı Kentsel Dönüşüm Kanunu ve İlgili Mevzuat**, 6. Baskı, İstanbul: Seçkin Yayıncılık, 2015.

## IV. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE ARSA SAHİPLERİ TARAFINDAN

### YAPILABİLECEK İŞLEMLER

#### A. Karar Değerlendirilmesi ve Kararın Alınış Biçimi

6306 sayılı Kanun'da belirtilen yapıların tespiti ile yıkım, yeniden yapım ve diğer işlemler adına karar alınması ve alınan kararlar neticesinde hareket edilmesi gerekmektedir. Kanun kapsamında alınan kararlarda üçte iki çoğunluk benimsenirken, ülkemizde 9 Şubat 2023'te yaşanan deprem sonrası değişiklik yapılmış ve 9 Kasım 2023'te Resmî Gazete 'de yayımlanan haliyle salt çoğunluk yeterli görülmüştür. Tek malik bulunan yapılarda sorun yaşanmazken, ortak mülkiyet hallerinde birtakım sorunlar yaşanmakta, sürecin ivedi yürütülmesi gereken bir süreç olduğu göz önüne alındığında işlemler bazı durumlarda aksayabilmektedir.

TMK ve KMK'den sonra yürürlüğe giren, özel hükümler içerse de ilgili kanunların da uygulama alanlarını ortadan kaldırmayan bir kanundur. Dolayısıyla 6306 sayılı kanunun yapısı gereği, özel hükümlerin yer bulmadığı hallerde genel kanunlara başvurulabileceği unutulmamalıdır. Keza, 6306 sayılı Kanunda yer yer diğer kanunlara atıflarda bulunduğu da görülmektedir. Örneklendirmek gerekirse, kanunun 6. maddesinde, payların dağıtım noktasında Kat Mülkiyeti 'ne atıf yapılırken, sınırlı ayni hak tesis edilmesi noktasında Türk Medeni Kanunu'na atıf yapılmaktadır.<sup>148</sup>

Karar alınması noktasında bir diğer sorun toplantı yapılmasının gerekliliğidir. Keza, uygulamada kimi zaman toplantı yapılmaksızın çoğunlukla alınan kararların uygulandığı ve karara katılmak istemeyen maliklerin alınan kararların iptali için mücadele verdiklerine rastlanılmaktadır.

Kanunun ilk halinde bütün maliklerce oy verilmemişse, maliklerden birinin istemi üzerine bütün maliklerin toplantıya çağrılacağı ve bütün maliklerce oy birliği ile anlaşmaya çalışılacağı belirtilirken; 27.10.2016'da yapılan değişiklik ve 29870 sayılı Resmî Gazete 'de yayınlandığı halinde tüm mülk sahiplerinin toplantıya davet edileceği yer almaktayken, ilgili

---

<sup>148</sup> İnal, s. 34.

ifade karara ve toplantıya katılım sağlamayanlara noter aracılığıyla tebliğin sağlanacağı şeklinde değiştirilmiştir. Burada iki farklı düzenleme incelendiğinde; ilk halinde anlaşma olmaması halinde toplantı yapılması gerekliliği belirsizken, son halinde toplantının gerekli olduğu vurgulanmaktadır. 21.06.2019 tarihinde yapılan değişiklik ve 30808 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan değişiklik ile de oy birliği ifadeleri çıkarılarak üçte iki çoğunluk sınırlaması getirilmiştir. Kanunun amacı deprem ve afet bölgelerinde risk altında bulunan yapıların ivedilikle dönüşümü ile vatandaşın yaşam hakkını korumak olsa da gelinen noktada 9 Şubat 2023 tarihinde yaşanan deprem sonrası, uygulamada üçte iki çoğunlukla dahi problemler yaşandığı görünmüş ve 9 Kasım 2023 tarihinde yapılan değişiklik ile üçte iki çoğunluk yerini salt çoğunluğa bırakmıştır.

Karar alınması yönündeki çoğunluk bu şekilde olsa da toplantı şartı noktasında uygulamada hala problemler yaşanabilmekte, bazı maliklerin haberi dahi olmaksızın mülkiyetinde bulunan taşınmaz hakkında dönüşüm kararı alınarak, mülkiyet hakkı üzerinde hükümler verilebilmektedir.<sup>149</sup> Bu durum açıkça Anayasa ile koruma altına alınan mülk sahiplerine saldırı gibi değerlendirilse de, toplu yapı içerisinde bulunan kişilerin yaşam hakkı mülkiyet hakkından üstün tutularak böyle bir düzenleme yapıldığı kanaatindeyiz.

Kanunun yukarıda belirtilen ilk halinde oy birliği ile hareket edilmesi hali Yargıtay Kararlarında iki ayrı şekilde incelemelere mahal vermiş, Yargıtay kararlarında yapının yıkılıp yıkılmamasına göre farklı şekilde kararlar vermiştir. Keza, yapı yıkılmamış ise Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanarak oy birliği ile karar alınması gerektiği vurgulanmaktaydı, ancak bu uygulama o dönem büyük eleştirilere maruz kalmıştır.<sup>150</sup> Sonrasında yapılan üçte iki çoğunluk ve sonrasındaki salt çoğunluk değişikliği ile yapının yıkılmasından evvel toplantı yapılarak karar alınması gerektiği vurgulanmak istenmiştir.

Tüm bunlardan önce yapının kanun kapsamında riskli alan-yapı veya rezerv alan olarak tespit edilmesi gereklidir. Keza, bu şekilde tespit edilemeyen yapılarla alakalı 6306 sayılı kanunun uygulanması, toplantı yapılması, yıkım veya sözleşme yapılması beklenemeyecektir.

<sup>151</sup> Kat mülkiyeti kanunu kapsamında toplantılar yapılması ve oy birliği ile kararlar alınmasının

---

<sup>149</sup> İnal, s. 86-92.

<sup>150</sup> Yağcı, s. 157.

<sup>151</sup> İnal, s. 97-99.

önünde herhangi bir engel bulunmasa da 6306 sayılı kanunun uygulanması ve uygulanacaksa da alınan kararların geçerliliği tartışmalı olacaktır.

Yapının 6306 sayılı kanun kapsamında belirlenmesi itibariyle; ilgili tespitin kesinleşmesinin beklenmesinin gereklilik olup olmadığı noktasında öğretide çeşitli görüşler bulunmaktadır. Bir görüş, riskli yapı veya rezerv yapının tespitinin yeterli olmadığı, ilgili tespitin kesinleşmesinin beklenmesi gerektiğini savunurken, diğer bir görüşe göre ise kesinleşmesinin beklenmesinde risk olmayan hallerde riskli yapı tespitinin kesinleşmesinin beklenmesi gerektiği savunulmaktadır. İtiraz ile riskli yapının değişmesi ihtimali bulunduğu hallerde kesinleşmesinin beklenmesi gerekliliği vurgulanmıştır.<sup>152</sup> Ancak, bu durum objektif olarak değerlendirilmeye müsait olmadığından anlaşılması oldukça zor bir görüştür.

Yukarıda da belirtildiği üzere, 6306 sayılı kanun kapsamına alınan bir yapı üzerinde çoklu mülkiyet halleri söz konusuysa; yani elbirliği mülkiyet, paylı mülkiyet veya kat mülkiyeti kurulu bir yapı var ise toplantının varlığından ve beraberinde yaşanan problemlerden bahsedilebilecektir. Keza, tek bir kişinin malik olduğu bir yapı ile alakalı toplantı zorunluluğu olmadığı gibi toplantı yapılmasında herhangi bir yarar da bulunmamaktadır.<sup>153</sup>

6306 sayılı kanunda toplantıya çağrı konusunda bir düzenleme bulunmamaktadır.<sup>154</sup> Bu konuda 6306 sayılı kanun kapsamında tespit edilen yapı, yıkılmadan evvel kat mülkiyetine tabi bir yapı ise KMK'nin 29. maddesinde yer alan "Toplantıya Çağrı" hükümleri uygulanacaktır.<sup>155</sup> Maddede, kat maliklerinden biri, uygulama Yönetmeliğinin 15/2. maddesinde de belirtildiği üzere, denetçinin ya da yöneticinin toplantı yapılmadan on beş gün öncesinde, toplantı gerekçe ve konularını içeren bir metin ile bulunan kat maliklerine imzaları aracılığıyla teslim etmesi veya bir çağrı kâğıdı ile bir taahhütlü mektupla göndermesi gerektiğinin altı çizilmiştir.<sup>156</sup> Apartmanda bulunan ilan tahtasına yapılan bildirimlerin geçerli olmadığı da yargıya sık sık taşınan örneklerdendir.<sup>157</sup>

---

<sup>152</sup> İnal, s. 99-101.

<sup>153</sup> Yağcı, s. 153.

<sup>154</sup> İnal, s. 34.

<sup>155</sup> Yağcı, s. 170.

<sup>156</sup> İnal, s. 106.

<sup>157</sup> Yağcı, s.170-171.

6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan başvuru ile ilgili yapıda kati irtifakı veya kat mülkiyeti bulunmuyor ve paylı mülkiyet söz konusu ise toplantı şartlarının ne olacağı ve toplantının nasıl gerçekleştirileceği tartışma konusudur. Bu noktada, mülkiyet biçiminden ötürü paylı mülkiyet hükümlerinin uygulanması söz konusu olsa da ilgili hükümlerde toplantının ne koşulda yapılacağı ve sürecin nasıl ilerleyeceğine yönelik herhangi bir düzenleme bulunmadığından, bu konuda özel hükümler içeren Kat Mülkiyeti Hukuku'ndan faydalanılması gerektiği savunulmaktadır.<sup>158</sup>

6306 sayılı Kanun'da toplantı yeter sayısı ile ilgili bir hüküm de bulunmamaktadır. Bu konuda öğretide farklı görüşler yer almaktadır. Bu görüşlerden ilki, 6306 sayılı kanunda düzenlenen, karar yeter sayısı düzenlemesinin toplantı yeter sayısı için de uygulanması gerektiğidir. Bu görüşün alt metninde, 6306 sayılı kanunda bulunan karar yeter sayısının KMK'nin 45 ve 46/3. madde ile TMK. 692 ve 702. madde hükümleri kapsamında oybirliği şeklindeki düzenlemeler ve yaşam endişesi taşıyan konunun önemi gerekçesiyle yumuşatılmış hali olduğu savunulmaktadır.<sup>159</sup> Bir diğer görüşte, karar yeter sayısına ulaşılamazsa TMK. 691/3. madde kapsamında hâkim müdahalesi istemek için yargıya başvurulmasının önünü açmaktadır. Bu sayede, hâkim tarafından tüm pay sahiplerinin hak ve menfaatleri göz önüne alınarak hukuka ve hakkaniyete uygun bir karar alınabileceği savunulmaktadır. Keza, bu sayede karar yeter ve toplantı yeter sayısı sağlanamamış olsa dahi önemsenen yaşam hakkı üstün tutularak ilerleme sağlanabilecektir. Bu görüş aynı zamanda, Kat Mülkiyeti Kanununda yer alan toplantı ve karar yeter sayılarının sağlanamaması halinde hâkimin müdahalesinin istenebileceği hükmünden de kıyas yapılan bir görüştür.<sup>160</sup>

Karar yeter sayısı noktasında 6306 sayılı Kanunun 10. maddesinde, paydaşların salt çoğunluğu ile hareket edilebileceği belirtilmişse de; uygulamada yalnızca pay çoğunluğuyla mı yoksa pay ve paydaş çoğunluğuyla mı hareket edileceği karıştırılmaktadır. Birinci görüş, kanunun yapılma amacı göz edilerek yalnızca pay çoğunluğunun yeterli olduğunu, diğer katılmayanlar veya azınlık olan maliklerin haklarını yargı yoluyla aramaları gerektiğini vurgulamaktadır.<sup>161</sup> Ancak, bir diğer görüş, yalnız pay çoğunluğu düşünülmesi halinde, azınlık olan malikler ile az paylı bulunan hissedarların mülkiyet hakkına saldırı olacağından pay ve

---

<sup>158</sup>İnal, s. 106-107.

<sup>159</sup>Yağcı, s. 171-172.

<sup>160</sup>İnal, s. 107-108.

<sup>161</sup>Yağcı, s. 53.

paydaş çoğunluğunun birlikte değerlendirilmesi gerektiğini savunmaktadır.<sup>162</sup> Kanaatimizce de, yalnızca orana bakılması uygulamada sorunlara sebebiyet verdiği için pay ve paydaş çoğunluğuna dikkat edilerek, hareket edilmesi hakkaniyete ve hukuka uygun düşecektir.

## **B. Salt Çoğunluğun Sınırlandırılması**

6306 sayılı Kanun kapsamında karar nisabı olarak salt çoğunluk esas alınmaktaysa da; bu çoğunluk biçimiyle yapılabilecekler sınırlı olarak sayılmadığı gibi bir sınırlandırma da kanun ve yönetmelikte yer almamaktadır. Her ne kadar bir sınırlama yer almasa da kanunun amacı, varlık nedeni ve dürüstlük kuralı ile evrensel hukuk kuralları kapsamında koruma alınan mülkiyet hakkının bir bütün olarak değerlendirilerek sınırlama yapmak doğru olacaktır. Bu kapsamda, 6306 sayılı kanunun var oluş amacı, risk altında bulunan yerlerin yaşam olgusu ile ivedilikle yenilenmesi ve yeni yapıların kentin yapısına uygun bir biçimde oluşturulması ile düzenli, güvenli ve planlı bir kentleşmeye zemin hazırlamaktır.

6306 sayılı kanun kapsamında yapılacak yeni yapıda, her paydaş yıkım öncesi sahip olduğu nitelikteki taşınmazının aynı şekilde teslim edilmesini talep edebilecektir. Dürüstlük ilkesi kapsamında, aksine kabulü zorlamak mümkün olmayacaktır.<sup>163</sup>

6306 sayılı kanun her ne kadar salt çoğunluk ile karar alınabileceğini vurgulasa da azınlıkta kalan kişilerin de karar alanlara karşı başvuracağı yollarda dürüstlük kuralına uygun hareket etmesi gerekmektedir.<sup>164</sup>

## **C. Arsa Sahiplerinin Anlaşamaması veya Bir Kısımının Çoğunluğa Katılmaması**

Yukarıda da detaylıca belirtildiği üzere, 6306 Sayılı kanun kapsamında olan riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarıyla ilgili yapılanmalarda, yapılar yıktırılmadan önce, parsellerin tevhit edilmesi, tek tek veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılması, ifraz, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemleri, payların satışı, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesi hususlar, paydaşların salt çoğunluğuyla karar

---

<sup>162</sup> İnal, s.108-110.

<sup>163</sup> İnal, s.146.

<sup>164</sup> İnal, s.150.

verilebilecek hususlardır. Üstelik belirtilen bu hususlar yalnızca kanunda sayılanlar olup, sınırlı şekilde yorumlanmamalıdır.

Bu düzenleme, azınlıkta olan paydaşlar ve malikler adına oldukça tehlikeli bir durum arz etmektedir. Keza, salt çoğunluğun dışında kalanlar, diğerlerinin aldığı karara uymak zorunda kalmaktadırlar.<sup>165</sup> Aslında kanun koyucu, yapının 6306 sayılı kanun kapsamında olmadığı hallerde mülkiyet hakkını üstün tutarak oy birliğini arasa da kanun kapsamına giren hallerde yaşam hakkı ön plana çıktığı için farklı bir yönelimde bulunmuştur. 6306 sayılı Kanunda belirtilen çoğunluk sağlanamadığı takdirde, durumun ciddiyeti ve kanunun varoluş amacını da göz ederek acele kamulaştırma işlemlerinin yapılabileceğini de hüküm altına almıştır.<sup>166</sup>

Çoğunluğa katılmayanlar için en çarpıcı netice, hisselerine tekabül eden arsa paylarının Başkanlık tarafından tespit edilen rayiç değerleri üzerinden diğer paydaşlara anlaşma neticesinde açık arttırma ile satılmasıdır. Diğer paydaşlar tarafından talep olmaması halinde Başkanlık ile yapılan anlaşma kapsamında 3. Kişilere satış yapılabileceği gibi bu hususta da anlaşma sağlanmaz ise Hazine adına tescil işlemi yapılacaktır.<sup>167</sup>

#### **D. Riskli Yapı Hakkında Verilen Kararların Geçersiz Olduğu Haller ve Bu Kararlara**

##### **Karşı Başvurulabilecek Yollar**

Hukuki bir sonuç meydana getirmeye yönelik irade açıklamalarının geçerli olabilmeleri veya sonradan geçerliliklerini korumaları adına belirli unsurları bünyesinde bulundurmaları gerekir.<sup>168</sup> Bunları, kurucu, geçerlilik ve etkinlik unsurları olarak sınıflandırmak mümkündür. Belirtilen unsurlardan birinin veya birkaçının bulunmaması ilgili işlemin geçerliliğini etkileyecektir.<sup>169</sup> Ancak eksikliğin hangi unsorda olduğuna göre hukuki işlemlerin geçersizliği de sınıflandırılacaktır. Keza, eksikliğe göre hukuki işlem hiç doğmamış olabileceği gibi sonradan da geçersiz hale gelebilecektir.<sup>170</sup>

---

<sup>165</sup> Turgut Öz, s. 5.

<sup>166</sup> Çetiner, s. 167-168.

<sup>167</sup> İnal, s.156.

<sup>168</sup> Oğuzman/Barlas, s.172.

<sup>169</sup> Mehmet Ayan, **Borçlar Hukuku – Genel Hükümler**, Bası 8, Konya 2013, s. 84.

<sup>170</sup> Ayan, s.93.

## 1. Geçersizlik Halleri

6306 sayılı kanun yukarıda da belirtildiği üzere salt çoğunluk gibi ciddi bir çoğunluk biçimi ile karar alınmasının önünü açmış, ancak toplantı biçimi, karar çeşitleri ve azınlık tarafından başvurulabilecek yolları detaylıca belirtmemiştir. Alınan kararların geçersizlik hallerini aşağıdaki gibi 3 grupta sınıflandırmak mümkündür.

### a. Yokluk

Hukuki işlemin geçerli olabilmesinin ön koşulu kurucu unsurlarında herhangi bir eksiklik bulunmamasıdır. Belirtilen unsurlarında herhangi bir eksiklik bulunması halinde hukuki işlem baştan itibaren geçerli olamayacaktır.<sup>171</sup> Hukuki işlem için gerekli kurucu unsurları barındırmayan hukuki işlem hukuki bir varlık teşkil etmeyeceğinden, ilgili işleme dayanarak bir hak talep edilmesi mümkün olmayacaktır. Talep edilmesi halinde süreye bağlı olmaksızın yok hükmünde olduğu ileri sürülebilecektir.<sup>172</sup>

Kurucu unsurların hukuki işlemde bulunmaması kendiliğinden ortaya çıkacağından ve yokluk halinin nitelik itibarıyla itiraz olmasından ötürü mevcut yargılamanın her safhasında taraflarca ileri sürülebileceği gibi hâkim tarafından kendiliğinden de kontrol edilebilecektir.<sup>173</sup> Kurucu unsurları eksik olan hukuki işlemin kendiliğinden veya tarafların müsaadesi ile geçerli olabilmesi de mümkün değildir.<sup>174</sup>

6306 sayılı kanun kapsamında alınacak kararlarda kurucu unsur olarak, alınacak kararın kanun kapsamında bir yapıya ilişkin olması gerektiği ve karar nisabına uygun bir şekilde karar alınmasının gerekliliğidir. Başka bir deyişle, alınan karara konu taşınmaz 6306 sayılı kanun kapsamına giren riskli yapı veya rezerv alan gibi bir yapı değilse veya öyleyse dahi bu yönde bir tespit yapılmamış ise alınan karar baştan itibaren yok hükmünde olacaktır. Diğer yandan, kanun kapsamında belirtilen paydaşların salt çoğunluğuna uygun bir karar alınmadığı takdirde de yine alınan karar yok hükmünde olacaktır.<sup>175</sup> Örnek vermek gerekirse; beş paydaştan oluşan

---

<sup>171</sup>M. Kemal Oğuzman/Nami Barlas, **Medeni Hukuk**, İstanbul, 2018, s. 219.

<sup>172</sup>Mustafa Dural/Suat Sarı, **Türk Özel Hukuku – Temel Kavramlar ve Medenî Hukukun Başlangıç Hükümleri**, C. I, Bası 5, İstanbul 2010. s. 164.

<sup>173</sup> Serozan, s. 16.

<sup>174</sup> Jale Güral, **Hükümsüzlük Nazariyeleri Karşısında Türk Medenî Kanununun Sistemi**, Ankara, 1953, s. 62.

<sup>175</sup> İnal, s. 158-159.

ancak bir paydaşın yüzde 60 arsa payına sahip olduğu bir riskli yapıda, diğer dört paydaş bir araya gelerek karar verse dahi salt çoğunluğu sağlayamayacaklarından alınan karar yok hükmünde olacaktır.

Bu geçersizlik halinin en mühim neticesi hukuki işlemin hiç var olmamış olmasıdır. Doğmamış bir hukuki işlemde ötürü kimse talepte de bulunamayacaktır. Üstelik yokluk sonucu kendiliğinden ortaya çıktığından, herhangi bir dava veya başvuru yapılmasına lüzum yoktur. Ancak, derdest bir dava var ise taraflar ilgili durumu ileri sürebileceği gibi hakim de yokluk hallerini re'sen değerlendirecektir.<sup>176</sup>

### **b. Kesin Hükümsüzlük**

Kesin hükümsüzlük halinde, yokluktan farklı olarak kurucu unsurlar bulunmakta ancak kamu düzenini ilgilendiren genel geçerlilik şartlarında eksiklik bulunmaktadır.<sup>177</sup> Uygulamada ve doktrinde butlan olarak da bilinen bu geçersizlik halinde, irade beyanında bulunan kişinin ayırt etme gücünün olmaması, işlemin emredici kurallar ile ahlaka aykırı olması, imkânsız olması, muvazaa bulunması ve işlemin geçerlilik şartına aykırı bir biçimde gerçekleştirilmesi halleri olarak betimlenebilir.<sup>178</sup>

Kesin hükümsüz işlem baştan itibaren geçersiz olup, kendisine yüklenen irade açıklamasını doğurma vasfından yoksundur. Kesin hükümsüz işlemlerin zamanla veya icazet ile geçerli hale gelmesi de mümkün değildir.<sup>179</sup> Ayrıca kesin hükümsüz bir işlem yalnızca tarafları değil herkes açısından sonuç doğuracaktır. İşlemin geçersizliği işlemde etkilenen herkes tarafından ileri sürülebilecektir.<sup>180</sup> Ancak, kesin hükümsüzlük iddiası TMK'nin 2. maddesinde yer alan hükümlere aykırı olarak kötü niyetli bir biçimde ise hâkim takdir yetkisini kullanarak kesin hükümsüzlük kurumunun da varlık amacını göz ederek ilgili başvuruyu kabul etmeyebilecektir.<sup>181</sup>

6306 sayılı Kanun kapsamında alınan kararlar neticesinde karara katılmayan azınlığın mülkiyet hakkı ihlale uğradığından, yukarıda belirtilen sebeplerin varlığı halinde alınan kararlar

<sup>176</sup> Dural/Sarı, **Türk Özel Hukuku- Temel Kavramlar ve Medeni Kanununun Başlangıç Hükümleri**, s. 224.

<sup>177</sup> Oğuzman/ Barlas, s. 221.

<sup>178</sup> İnal, s. 161.

<sup>179</sup> AYTEKİN ATAAY, **Medeni Hukukun Genel Teorisi**, Bası 3, İstanbul, 1980, s. 331.

<sup>180</sup> Eren, s. 334.

<sup>181</sup> S. Sulhi Tekinay, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Cilt: I, Beşinci Bası, İstanbul 1985, s. 140.

iptal edilebilecektir. Bu halleri kanun kapsamında örneklendirmek gerekirse; toplantı yapılmadan karar alınması, toplantıya çağrının kanuna aykırı bir biçimde yapılması, toplantı süresine uyulmaması gibi haller neticesinde azınlık olan maliklerin mülkiyet hakkı hukuka ve hakka aykırı bir biçimde ihlal edilecektir.

6306 sayılı Kanun kapsamında kesin hükümsüzlük hallerini örneklendirmek gerekirse; karar nisabına uyulsa da geçersiz bir oy kullanılmış olması, usul ve hukuka aykırı eksiklik ve aykırılıkların bulunması ya da alınan karar ile yapılacak hukuki işlemin dürüstlük kuralına aykırı bir biçimde kötü niyetle kullanılmasıdır.<sup>182</sup>

Genel anlamdaki kesin hükümsüzlük sebeplerine yukarıda değinilmişse de, hukuki işlemin tümüne veya bir kısmına etki etmesine göre tam ve kısmi olarak sınıflandırmak mümkün olacaktır.<sup>183</sup> Tam kesin hükümsüzlük, TBK'nin 27. maddesinde düzenlenmiş olup, hukuki işlemin imkansız olması, hukuka ve kamu düzenine aykırı olması şeklinde tanımlamak mümkündür. Bu işlemler baştan itibaren geçersiz olan ve zaman veya icazet ile geçerli hale getirilemeyecek geçersizlikleri kapsamaktadır.<sup>184</sup> Kısmi de ise TBK 27'de yer alan ifadelerinden de anlaşılacağı üzere, hukuki işlemin bir kısmının geçersiz olduğu durumlarda diğer kısımların geçerli olacağı geçersizlik türüdür. Başka bir deyişle hükümsüz olacak kısım, hukuki işlemin tamamı değil yalnızca bir kısmı için söz konusu olmaktadır.<sup>185</sup> Tarafların varsayımsal iradelerinin işlemin sağlam kısmını ayakta tutmaya yönelik olması gerekmektedir. Keza, taraflar kesin hükümsüz olan kısmın dışındaki işlemi yapmak noktasında irade sergilemiyorlarsa, kısmi değil tam kesin hükümsüzlükten bahsetmek doğru olacaktır. TBK m. 27'de yer alan maddeyle de bu husus vurgulanmak istenmiştir.

Yoklukta hukuki işlem hiç doğmazken, kesin hükümsüzlük halinde hukuki işlem ölü olarak doğarak, kendiliğinden geçersiz olmaktadır.<sup>186</sup> Yokluk haliyle benzer olarak ayrı bir başvuru ve davaya gerek olmaksızın ortaya çıkabilecek bir hal olup, açılmış bir dava var ise kesin hükümsüzlük halinin ortaya çıkmasıyla hâkim re 'sen değerlendirmede bulunacaktır.<sup>187</sup>

---

<sup>182</sup> İnal, s. 166.

<sup>183</sup> Veysel Başpınar, **Boç Sözleşmelerinin Kısmî Butlanı**, Ankara 1999. s. 25.

<sup>184</sup> Serozan, **Medenî Hukuk – Genel Bölüm**, s. 17.

<sup>185</sup> Oğuzman/Öz, **Eşya Hukuku**, s. 185.

<sup>186</sup> Dural/Sarı, s. 225.

<sup>187</sup> Hatemi/Gökyayla, s. 75.

### c. İptal Edilebilirlik

Hukuki işlemler, yokluk halinde hiç doğmamakta, kesin hükümsüzlük halinde ölü doğmakta, iptal edilebilirlik halinde ise sakat doğmaktadır. Bu geçersizlik halinde, hukuk tarafından öngörülen geçerlilik şartlarında eksik bulunmakta, bu eksikliklerden ötürü işleme taraf kişilerin ilgili işlemin iptal edilebileceği vurgulanmaktadır.<sup>188</sup> Bir başka deyişle, iptal edilebilirlikte tarafların iradesinin özerkliğini ilgilendiren bir sorun söz konusudur, bazı şartların varlığı dahilinde kanun işlemin iptal edilebilmesine izin vermiştir. Burada özel, bireysel çıkarları koruyan geçerlilik gereklerine aykırılık olduğundan geçersizlik, bu çıkarları etkilenen tarafın iptal beyanında bulunmasına bağlanmıştır.

İptal edilebilirlik de belirlenen koşullar etrafında istenirse işlemin geçerliliğine icazet gösterilebilir, istenirse de yapıldığı andan itibaren geçersiz kılınabilecektir. İptal edilebilirlik de diğer geçersizlik hallerinden farklı olarak kurucu unsurlar yer almakta ve işlem kurulmakta ve geçerli bir biçimde doğabilmektedir.<sup>189</sup>

Ancak, kesin hükümsüzlükten farklı olarak, burada eksik bulunan geçerlilik şartından etkilenen ve hukuki işlemin yapılmasında veya yapılmamasında hukuki menfaati bulunan kişiye iptal hakkı tanınarak, koruma altına alınmaya çalışılmıştır. Hukuk nezdinde bu başvuru ile bozucu yenilik doğuran bir hak sahibi olan kimse hukuki işlemi kesin hükümsüz hale getirebilmektedir.<sup>190</sup> Dolayısıyla, iptal edilebilirlik taraflarca kullanılacak “*bozucu yenilik doğuran*” bir haktır. Uygulamada en sık görülen halleri, TBK’nin 28. maddesinde düzenlenen “*aşırı yararlanma(gabin)*” olup, diğer bilinen örnekleri yine kanunun 30. maddesinde hata(yanılma), 36. maddesinde hile(aldatma) veya 37. maddesinde tehdit (korkutma)tir.<sup>191</sup>

İptal hakkı dava açılmadan tek taraflı bir beyan ile kullanılabilir. Bozucu yenilik doğuran bir hak olduğundan, kullanıldıktan sonra geri dönülmesi de mümkün olmayacaktır. Ayrıca diğer geçersizlik hallerinden farklı olarak yalnızca işlemin taraflarınca ileri sürülebilir ve 3.kişilere devri mümkün olmayacaktır. Ayrıca yargıya taşınması halinde hâkim tarafından re ‘sen de nazara alınmayacaktır.’<sup>192</sup>

---

<sup>188</sup> Dural/Sarı, s. 227.

<sup>189</sup> Oğuzman/Barlas, s. 215.

<sup>190</sup> Oğuzman/Barlas, s. 230.

<sup>191</sup> Mehmet Ayan, **Kişiler Hukuku**, Bası 5, Konya 2014, s. 128.

<sup>192</sup> Dural/Sarı, s. 169.

## 2. Geçersizlik Hallerine Karşı Yapılabilecek Başvurular

Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda da belirtildiği üzere, hukuk uyuşmazlıklarında sulh hukuk mahkemeleri kanunda sayılı hallerde görevli iken, asliye hukuk mahkemeleri genel görevli mahkemelerdir.<sup>193</sup> Eğer kanun kapsamındaki yapı üzerinde kat mülkiyeti ya da kat irtifakı var ise Kat Mülkiyeti Kanununun uygulama alanına gireceğinden, Sulh Hukuk Mahkemeleri görevli olacaktır. Uygulamada da bu minvalde alınan kararların iptali için kat malikleri kurulu kararlarının iptali davası açılması gerektiğini, bu hususunda Kat Mülkiyeti Hukuku kapsamında olduğundan Sulh Hukuk Mahkemelerinde görülmesi gerektiğinin altını çizmektedir.<sup>194</sup>

6306 sayılı kanuna tabi yapı üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti yoksa, yapı üzerinde sadece paylı mülkiyet söz konusu ise kanunda ve kanunun uygulama yönetmeliğinde hüküm olmasa da kararın geçersizliğini ve hukuki işlemin durdurulması ile yapılan bir işlem varsa eski hale getirilmesini genel kurallar çerçevesinde Asliye Hukuk Mahkemesi'nden talep edebileceklerdir.<sup>195</sup>

Ancak uyuşmazlığa konu yapı üzerinde birden fazla ada veya parsel söz konusuysa ve yıkım ile site kurulması adına kat irtifakı tesis edilmiş ise yine Kat Mülkiyeti Kanunu gündeme gelecek ve Sulh Hukuk Mahkemelerinde dava açılması gerekecektir. Şayet bir veya birden çok parsel üzerinde imar planına göre yapılmış tesisleri, ortak kullanım alanlarını, sosyal tesis ve hizmetler ile bunları ortak yönetim bağı ile bağlı olduğu toplu yapı dışında bir tek ana-idari yapıdan oluşan bir yapı söz konusu olursa genel kurallar çerçevesinde Asliye Hukuk Mahkemeleri'ne başvurmak gerekecektir.<sup>196</sup>

Yokluk ve hükümsüzlük halleri için herhangi bir dava açılmasına lüzum olmadığı, bir dava açılmışsa da hâkim tarafından re'sen nazara alınacağı yukarıda ilgili kısımda belirtilmiştir. Ancak, bazı durumlarda yokluk ve kesin hükümsüzlüğün tespiti davası açılmaması halinde telafisi güç ve imkânsız zararlar doğabilmektedir. Bunun önüne geçmek adına, dava açılması

---

<sup>193</sup> Baki Kuru, *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku*, Ankara, 2018, s. 44.

<sup>194</sup> Meryem Günay, s.117.

<sup>195</sup> Günay, s. 117.

<sup>196</sup> Çetiner, s. 171-172.

gerektiğinde, görevli mahkeme Asliye Hukuk Mahkemeleri olacaktır. Keza, kesin hükümsüz bir karara rağmen alınan bir karar varsa ve bu karar sebebiyle azınlıkta olan veya karara katılmayan paydaşın hissesi başka bir alıcıya satılmışsa tapu sicilinin düzeltilmesi davası HMK'nın 2. maddesi kapsamında Asliye Hukuk Mahkemelerinin görev sınırlarına girmektedir. Ayrıca, 6306 sayılı Kanun kapsamında alınan bir kararın iptal edilebilirliği söz konusu olduğunda da şekli olarak Kat Malikleri Kurulunun kararı olduğundan, kararın iptali için Sulh Hukuk Mahkemelerinde dava açılması gerekecektir.<sup>197</sup>

Açılacak davalardaki hak düşürücü süre 6306 sayılı kanunda belirtilmediğinden, kıyasen uygulamaya gidilmesi isabetli olacaktır. Bu minvalde, Kat mülkiyeti ve kat irtifakının kurulu olduğu taşınmazlar için Kat Mülkiyeti Kanununun 33. maddesinde yer alan kurul kararlarına karşı belirlenen iptal davası açma süreleri uygulanacaktır. İlgili maddede, toplantıya katılıp karşı oy verenler için toplantı tarihinden itibaren, katılmayıp sonradan öğrenenler için öğrenme tarihinden itibaren en geç bir ay içinde ve her halde kararın verildiği andan itibaren altı ay içinde yapının olduğu yerdeki Sulh Hukuk Mahkemelerine dava başvurusu yapılabilecektir. Ancak, karar verenler tarafından verilen kararda yukarıda belirtilen geçersizlik hallerinden yokluk veya kesin hükümsüzlük haline sahip ise herhangi bir hak düşürücü süreden bahsedilemeyecektir.<sup>198</sup>

Azınlıkta kalan paydaşların, paylarının anlaşmanın ardından satışa çıkarılacağı atlanılmamalı, bu sebeple açılacak tüm davalarda işlemlerin durdurulması adına ihtiyati tedbir talebinde bulunulmalıdır. Aksi halde davalarda haklı bulunsalar dahi mülkiyet hakları ihlal edilebilecek, akabinde mülkiyet hakkını geri almak adına başkaca davalar açılması da icap edebilecektir.<sup>199</sup>

---

<sup>197</sup>İnal, s.173-176.

<sup>198</sup>Çetiner, s. 172-173.

<sup>199</sup> Günay, s. 119.

## V. ANLAŞAMAYAN ARSA SAHİPLERİNİN MÜLKİYET DURUMU

### A. Azınlıkta Kalan Paydaşlar

Riskli yapı tespitinin ardından yıkım aşamasına gelen yapılarda, arsa payları göz edilerek salt çoğunluğa sahip olan hak sahiplerince yeniden yapım yönünde karar verilebilecektir.<sup>200</sup>

06.11.2023 tarihinde Resmi Gazete 'de yayımlanan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yapılan değişiklikle ilgili kanun hükmü adım adım detaylandırmış. Bu kapsamda ilk olarak yıkım ile yapı üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti varsa herhangi bir icazet aranmaksızın tapu müdürlüğü tarafından kendiliğinden kaldırıldığı ve maliklerin hisseleri oranında payların tescil edildiği şeklinde tespitinin ardından yapılacak işlemler belirtilmiştir.

Ardından, taşınmaz üzerinde bulunan şerhlerin durumuyla ilgili şerhlerin hisseler üzerinde devam edeceği belirtilmiş, taşınmazın yeniden yapımı adına cins değişikliği veya tevhit, ifraz gibi düzenleme işlemlerine ihtiyaç duyulması halinde herhangi bir muvafakat aranmadan işlemlerin vurgulanmıştır.

Maliklerin taşınmaz üzerinde değerlendirme ve karar verme durumları çalışmamızın önceki kısımlarında detaylandırılmış olup, karara katılmayan kişilerin paylarının ne olacağı da yine kanun düzenlemesinde, Başkanlık tarafından katılmayan kişilerin paylarının rayiç değerlerinin belirleneceği ve belirlenen bu değerden az olmamak kaydıyla diğer paydaşlara açık arttırma ile satılacağı, bu satışında mümkün olmaması halinde projeyi gerçekleştiren Başkanlık, TOKİ ya da İdare tarafından ilgili bedel ödenerek satın alınabileceği belirtilmiştir. Aynı zamanda karara katılmayan kişilere yapılacak bildirim muhtarlar aracılığıyla 15 gün ilan ile gerçekleştirilecektir. Belirtilen sürenin sonlanmasıyla bildirim yapıldığı kabul edilecek, aynı zamanda satış süresince yapılacak diğer tebligatlar da muhtarlığın yanı sıra e-devlet platformu üzerinden de bildirilecektir.<sup>201</sup>

<sup>200</sup>Abacıoğlu/Abacıoğlu, s. 181.

<sup>201</sup> 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=6306&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5>.

Yukarıda yer alan hükümlerde detaylıca belirtildiği üzere, toplantıda, tüm malikler tarafından oybirliği ile anlaşma yoluna gidilmesi amaçlanmakta ise de, anlaşma sağlanmasının mümkün olmaması halinde, sahip oldukları hisseleri nazarında paydaşların salt çoğunluğu sağlaması ile karar alınarak, ilgili karar, katılanlar tarafından imzalanması ile tutanak altına alınmaktadır. Ayrıca yukarıda yer verilmiş olan hükümde yer alan salt çoğunluktan kasıt, riskli yapılardaki salt çoğunluk kat malikleri şeklinde olmayıp; riskli yapıya konu taşınmazda bulunan ve taşınmaza özgülenmiş arsa payının salt çoğunluğunu ifade etmektedir.<sup>202</sup>

Riskli yapılara ilişkin uygulanması gereken hükümlere ilişkin dikkat çeken hususlardan biri de, yapının riskli olduğuna dair tespit yapılması ancak henüz yıkılmaması halinde hangi kanun hükümlerinin uygulanacağına dair oluşan soru işaretidir. Öğretide, KMK'nin mi 6306 sayılı Kanun'un mu uygulanacağına yönelik tartışmalar mevcutsa da Yargıtay 18. Hukuk Dairesi'nin 4 Ocak 2015 tarihli ve 2015/1794 Esas, 2015/15821 Karar numaralı kararında,<sup>203</sup> yapının riskli olduğu tespit edilmesine rağmen, henüz yıkılmamış olması halinde yapının yıkımı gerçekleşene kadar yıkım ve yeniden yapım konusunda alınacak tüm kararlarda KMK'nin uygulanmasının gerekliliğini belirtmiştir.<sup>204</sup>

Öte yandan, hak sahiplerine yönelik kira desteği ile kredi işlemleri adına uygun faizi yardımı yapılacağı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Müdürlüğü'nün 26.03.2013 tarihli genelgesinde yer almaktadır.<sup>205</sup>

Kanaatimizce, riskli olduğuna yönelik tespit yapılmış olan yapı, yıkılana kadar kat mülkiyetine tabi olması durumunu sürdürdüğü için KMK uygulanmalı, yapının yıkımından sonra yapıda kat mülkiyetine tabi olma durumunun sona ereceği için 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uygulanmalıdır.

<sup>202</sup> Didem Yanlı, **6306 Sayılı Kanun Işığında Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına Genel Bakış**, 2015, s.35.

<sup>203</sup> Yargıtay 18. Hukuk Dairesi, 2015/1794 E., 2015/15821 K., 04.01.2015 T., “*Dava, kat malikleri kurulu kararlarının iptali istemine ilişkindir. Dava konusu anataşınmazın üstündeki yapının yıkılmadığı ve kat mülkiyetinin müşterek mülkiyete dönüştürülmediğine göre kat malikleri kurulu kararlarının iptali davası Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerinden kaynaklanmaktadır.*”. <https://karararama.yargitay.gov.tr/> Erişim:12.11.2023

<sup>204</sup> [https://webdosya.csb.gov.tr/db/usak/editordosya/26\\_03\\_2013-1370%20kira%20yardimi%20genelgesi.pdf](https://webdosya.csb.gov.tr/db/usak/editordosya/26_03_2013-1370%20kira%20yardimi%20genelgesi.pdf) Erişim:12.11.2023

<sup>205</sup> [https://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/editordosya/20130408123604338\(1\).pdf](https://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/editordosya/20130408123604338(1).pdf), Erişim:12.11.2023

Ancak her halükârda yukarıda yer verilmiş olan salt çoğunluğa katılım sağlamayan paydaşların akıbeti, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 1 fıkrası uyarınca belirlenecektir. İlgili hükme göre; karara katılım sağlamayan bağımsız bölümlere ilişkin arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilecek ve bu meblağdan aşağıda olmamak kaydıyla anlaşmaya varan paydaşlara ihale usulü ile satılabilecektir.

Açık artırmaya ilişkin usul ise 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nde belirtilmiş olup; genel itibari ile aşamaları aşağıdaki gibidir:

- i. İlgili hükümde bahsi geçen toplantıya katılım sağlayan salt çoğunluk ile alınan karara istinaden Sermaye Piyasası Kurulu lisansı değerlendirme kuruluşundan alınmış olan rapor, toplantıya katılım sağlamayan veyahut katılım sağlayıp, çoğunluğa katılım sağlamayan diğer hak sahiplerine son ihtarname ile İl Müdürlüğü'ne bildirim yapılacaktır.
- ii. Riskli yapının yıkılması ile arsa haline gelmiş taşınmaz, yeniden değerlendirilmek adına yine en az üçte iki çoğunluk ile alınan karara katılım sağlamayan maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin belirtilmiş rayiç değeri tespit edebilmek ve satış işlemini gerçekleştirebilmek adına biri başkan, ikisi üye olmak üzere en az üç kişiden oluşan Bedel Tespiti ve Satış Komisyonu oluşturulacaktır.
- iii. Müdürlük tarafından satış tarihi ve yeri, riskli yapının tüm maliklerine elden ya da kayıtlı adreslerine taahhütlü posta yoluyla tebliğ edilecek, taahhütlü posta yoluyla tebliğ sağlanması halinde tebliğ evrakının postaya verildiği tarihi izleyen onuncu günün sonunda tebligat yapılmış sayılacak, açık artırma ile satış tarihi ise, tebliğ tarihinden itibaren en az yedi gün sonra olacak şekilde belirlenecektir.
- iv. İlgili tebligatta, satışa konu bağımsız bölümünün satışa tabi olduğu ve satış işlemine engel herhangi bir durumun yaşanmaması adına 6306 sayılı Kanun uyarınca ihale ile satış işlemine taraf olan pay, tapu müdürlüğüne beyanlar hanesine işlenecektir.
- v. Açık artırma ile satışa konu bağımsız bölümde ipotek bulunması satış işlemine engel niteliğinde olmayacak ise de satış öncesinde ipotek alacaklısına satış yapılacağına ilişkin bildirimde gerekliliği bulunmaktadır.

- vi. Açık artırma sürecine yalnızca en az üçte iki çoğunluk ile anlaşılan paydaşlar olan hak sahipleri katılım sağlayabilecek olup; üçüncü kişilerin gözlemci olarak katılabilmesi dışında sürece katılması mümkün bulunmamaktadır.
- vii. Açık artırmaya katılım sağlayan hak sahiplerinin bilgileri ve ihaleye konu taşınmazda hak sahibi olup olmadığına yönelik gerekli kontroller yapılarak, bu durum, tutanak altına alınmaktadır. Komisyon Başkanı tarafından satışa çıkarılan arsa paylarına ilişkin talimatlar, satışa katılan hak sahiplerine okunarak, satış işlemine geçilir ve belirlenen rayiç değerinin altında kalınmaması kaydıyla ve öne sürülen bütün peylerin ihale tutanağına, kişinin bilgileriyle yazılması koşulu ile satışa katılan paydaşlardan sözlü şekilde pey sürülmesi talep edilir. Artırmaya devam etmeyecek hak sahiplerinin durumu da tutanağa yazılarak, imza altına alınır.
- viii. Komisyon tarafından satış işleminin sonunda belirlenmiş olan rayiç bedelden az olmamak kaydıyla en yüksek bedeli teklif eden paydaşa satış yapılması yönünde karar kılınarak, en yüksek bedeli teklif eden hak sahibine, teklif ettiği satış bedelini yedi gün içerisinde banka nezdinde vadeli bir hesaba yatırılması gerektiği ve süresi içerisinde miktarın yatırılmaması halinde ikinci en yüksek teklifi veren hak sahibine satışın teklif edileceği ve yine yedi günlük sürenin kendisine verileceği yönünde bilgilendirme yapılır. Ancak açık artırma ile satışa tek bir hak sahibinin katılım sağlaması halinde, belirlenmiş olan rayiç bedelinin altında kalmaması kaydıyla ilgili hak sahibinin vereceği teklif geçerli sayılacaktır.
- ix. Açık artırma ile satış işleminin tamamlanması ve hak sahibi tarafından satış bedelinin yatırılmasının ardından, lehine tapuda işlemlerin ifası, il Müdürlüğü tarafından tamamlanacak ve bu durum, ilgili tapu müdürlüğü tarafından tescil işleminin tamamlanması ile pay sahibine bildirilecektir.
- x. Satış işleminin tamamlanmasına ancak Komisyon tarafından karara bağlanmasından önce salt çoğunluk ile verilen karara katılım sağlamayan maliklerin, salt çoğunluğun aldığı kararı kabulü ile ilgili karara istinaden hazırlanmış sözleşmeyi Komisyon tarafından belirlenen mehilde imzalayarak,

müdürlüğe sunulmasıyla yapılan ihale işleminin geçerli olmadığı kabul edilecektir.<sup>206207</sup>

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 1. Fıkrasında yer alan hüküm gereğince; satışın gerçekleştirilememesi halinde satışa konu paylar, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında tespit edilen rayiç bedeli dönüşüm projesini gerçekleştirecek olan Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından ödenmek suretiyle satın alınacaktır.

Riskli yapının yıkılması ile arsa haline gelen taşınmaz hakkında en az salt çoğunluğun sağlanamaması halinde taşınmazın maliki veya kendilerine ulaşan tebligatın ardından otuz gün içinde Başkanlık, TOKİ ya da İdarece acele kamulaştırmaya başvurulabilecektir. Böylelikle yapılan kamulaştırma, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 3/2. maddesinde yer alan hüküm kapsamında iskân projelerinin gerçekleştirilmesi adına yapılan kamulaştırma kapsamına alınacaktır.<sup>208</sup>

## **B. Mülkiyet Kavramı ve Sınırlandırılması**

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 683. ve devam maddelerinde yer verilmiş olan mülkiyet hakkına dair bir tanım yapılmamış olmakla mülkiyetin içeriğine değinilmiştir. İlgili Kanun'un 683. maddesinde yer alan hüküm uyarınca mülkiyet hakkına sahip kimse, o şey üzerinde kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma olmak üzere; toplamda üç yetkiye sahiptir. Yine mülkiyet hakkı, Anayasa'nın 35. maddesinde yer alan hüküm ile güvence altına alınmış iken; mülkiyet kavramına dair herhangi bir tanımlama yapılmamıştır.

Mülkiyet hakkı, öğretide eşya üzerindeki en kapsamlı ve geniş yetkili hak olduğu, aynı zamanda Anayasa kapsamında sınırlandırılabilmesi belirtilmiştir.<sup>209</sup>

---

<sup>206</sup> Osman Oy/Selahattin Nazik, **Kentsel Dönüşüm Kapsamında Rezerv Yapı Alanı-Riskli Alan ve Riskli Yapılar**, Beta Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul, 2014, s.109-111.

<sup>207</sup> Osman Oy ve Selahattin Nazik, **6306 Sayılı Kanun Kapsamında Uygulama Alanlarının Tespitine İlişkin İdari İşlemlere Karşı İtiraz ve İptal Davası Yolu**, 2014, s. 108.

<sup>209</sup> Oğuzman/Seliçi/Özdemir, **Eşya Hukuku**, s.272.

Öte yandan mülkiyet hakkı ve bu hakkın sınırlandırılmasına dair düzenlemeler, yalnızca hukukumuzla sınırlı kalmamış, ülkemizin taraf olduğu sözleşmelerdeki mevzuatlara da konu olmuştur. Keza Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 1 Numaralı Protokolü'nün 1. maddesinde de *“Hiç kimse, kamu yararı uyarınca ve yasanın ve uluslararası hukuk genel ilkelerinin öngördüğü koşullara tabi olarak mülkiyetinden yoksun bırakılması hariç, mülkiyetinden yoksun bırakılmayacaktır.”* şeklinde düzenlemeye yer verilmiştir.

Yukarıda detaylıca belirtilen kanun maddeleri ışığında, kentsel dönüşüm projeleri ile malikin veyahut maliklerin mülkiyet hakkı arasında çatışma yaşanması muhtemeldir.<sup>210</sup> Bu çatışmanın yaşanmasındaki en önemli neden, İdarenin, kentsel dönüşüm uygulamaları sonucunda taşınmaz tasarruflarını kısıtlayabilme, geçici kısıtlamalar uygulayabilme ve kamulaştırma kararı alabilmesine dair yetkiye sahip olmasından kaynaklanmaktadır.

Riskli yapılara ilişkin yapılan kentsel dönüşüm uygulamasının amaçları genel itibari ile incelendiğinde, ortak amacın kamu yararının sağlanmasına yönelik olduğu görülecektir. İdare tarafından kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesi adına taşınmaz tasarruflarının kısıtlama ve kamulaştırma yoluna gidilebilecek ise de söz konusu işlemlerin, mülkiyet hakkına müdahale niteliğinde olduğu gözden kaçmamalıdır. Öte yandan, İdare tarafından kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilebilmesi adına özel mülkiyete tabi taşınmazlara ihtiyaç duyulabilmekte olup; böyle bir sınırlama da kamu yararının bir gereği olsa da, kamu yararının tespiti yeterli sayılmayacak, sınırlamanın yapıldığı esnada kamu yararı ile bireylerin hak ve özgürlüklerine müdahale edilip edilmediği ve bu kapsamda, ölçülülük hususuna da dikkat edilmesi gerekmektedir.<sup>211</sup> Bir başka deyişle, İdare tarafından kanun referans gösterilerek, işlem gerçekleştirilirken; bireyin temel hak ve özgürlükleri çiğnenmemelidir.

Bahsi geçen ölçülülük ilkesinin uyulmasına yönelik gösterilen özen ve verilecek karar ile bireyin özgürlük ve haklarının sınırlanmaması adına denge kurmak amaçlanmaktadır.<sup>212</sup> Bu bilgiler ışığında, yapılmak istenen işlemdeki amaç, kamu yararı olsa da kamu yararı sağlanırken bireyin hakkını ihlal etmemeli ve hak ile özgürlüklerin kullanımını imkansız hale getirilmemelidir. Keza, Anayasa Mahkemesi de 2001/309 E., 2002/91 K., 15.10.2002 T.

<sup>210</sup> İbrahim Kaboğlu, **Çevre Hakkı**, Ankara, 1996, s. 29.

<sup>211</sup> Üstün, **Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Düzenlemesi ve Değerlendirilmesi**, s.234-237.

<sup>212</sup> Yücel Oğurlu, **Karşılaştırmalı İdare Hukukunda Ölçülülük İlkesi**, Ankara, 2002, s.35.

kararında “Ölçülülük ilkesi, yasal düzenlemede sınırlama aracının, sınırlama amacına elverişli olmasını anlatmaktadır.” ifadelerine yer vererek, bu durumun altını bir kez daha çizmiştir.<sup>213</sup>

Ayrıca İdare tarafından riskli yapılara yapılabilecek sınırlamalar ile birtakım geçici kısıtlamalar da yapılabilmektedir. İdare tarafından yapılan bu sınırlamalar, mülkiyet hakkının kullanımına ilişkin genel bir sınırlama niteliğinde olup; Anayasada yer alan düzenleme kapsamında, mülkiyet hakkının mutlak bir hak olmadığı ile yapı üzerindeki genel sınırlamalar, yalnızca kanunla yapılabilecektir.

Riskli yapılara ilişkin yapılan kentsel dönüşüm işlemi ile amaçlanan, yapının bulunduğu semt, ilçe, il için önemli kılınan ancak birtakım sebeplerle yıpranmış, çökmeye bırakılmış ve bozulmuş yapıların yeniden yapılarak, semtin canlandırılmasına yöneliktir. Bu kapsamda, kentsel dönüşümün daha kısa sürede, etkin bir şekilde yapılabilmesi ve daha hızlı sonuçlar alınabilmesi adına genel kısıtlamalar ile bazı kurallar getirilebilecek olsa da İdare tarafından işbu geçici kısıtlamalar, bireyin taşınmazından yararlanma olanağını tamamı ile yok ediyorsa, bu noktada mülkiyet hakkının ihlali oluşmuştur.

İdare, bireyin mülkiyet hakkının ihlaline sebebiyet vermemek adına geçici kısıtlamalar uygularken; bireyin mülkiyet hakkının sınırlanmasına yönelik sınırlara saygı göstermeli, takdir yetkisinde hakkın özüne dokunmaksızın, ölçülülük ilkesine uygun davranmalıdır.<sup>214</sup> Bu sebeple, ilgili işlemlere konu kentsel dönüşüm projelerinde, İdarenin takdir yetkisinin sınırları çizilerek, sınırlı kullanımına ilişkin durum yasal düzenleme altına alınmalıdır. Aksi bir durum, bireylerin herhangi bir süre olmaksızın mülkiyet hakkından yoksun bırakılmasına sebebiyet verilecek, hakkın özüne dokunan bir işlem olacaktır.<sup>215</sup>

---

<sup>213</sup> Anayasa Mahkemesi 2001/309 Esas., 2002/91 Karar., 15.10.2002 Tarih., [www.lexpera.com](http://www.lexpera.com), Erişim:10.04.2023.

<sup>214</sup>Üstün, s.246.

<sup>215</sup>Üstün, s.249.

### C. Uluslararası Hukukun İhlal Edilen Hükümleri

Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 17. maddesinde, hiçbir şekilde kişiye, topluluğa ya da devlete sözleşmede verilmiş hak ve özgürlükleri ortadan kaldıramayacağı, geniş sınırlamalar getiremeyeceği belirtilmiştir.

Ancak kanaatimizce 6306 sayılı Kanun'un ilgili maddelerinde getirilmiş düzenleme ile salt çoğunluğu sağlamış olan kat malikleri, azınlıktaki kesimde kalan kat maliklerinin haklarını ortadan kaldırma imkanına sahiptir. Bahsi geçen durum, hukukumuzda hakkın kötüye kullanılması olarak değerlendirilmekte, ayrıca Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne göre de Devlet'in, salt çoğunluğun dışında kalan azınlıktaki kesimin hak sahiplerini koruma yükümlülüğü bulunmakta ise de, ilgili Kanun'daki düzenleme, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 17. maddesine açıkça aykırılık oluşturarak, riskli yapıda malik olan azınlıktaki kesimi korumaktan ziyade cezalandırmaktadır.

Öte yandan Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin Ek-1 numaralı Protokol'ün 1. maddesinde *“Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Herhangi bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir. Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka halel getirmez.”* şeklinde yer alan hüküm ile mülkiyet hakkını güvence altına alınmış olan düzenleme kapsamında AİHM tarafından verilen kararlarda Devlet, bireyin malik olmasından sebep sahip olduğu hakkına müdahale ederken, bireyin çıkarı ile toplumun çıkarı arasındaki dengeyi korumalıdır.<sup>216</sup>

6306 sayılı Kanun ile yapılan düzenlemede, yapının riskli olduğuna yönelik tespiti ile yıkılmasının sonucuna katılmayan kat malikleri, haklarının satışa veyahut kamulaştırmaya konu olması ile ve bahsi geçen bu durumda, azınlıktaki kesimin taşınmazı reel bedeli ile satılmaksızın, binanın yıkılması sonucunda arsa payında oluşmuş bedeli belirlenerek satılmasına katlanmak durumundadır.

<sup>216</sup> Nihat Kandaloğlu, **Kentsel Dönüşüm**, Editör: Prof. Dr. Erol Köktürk, İstanbul, 2016, s.360-361.

Bu noktada, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi tarafından azınlıkta kalan maliklerin mülkiyetinin elden çıkarılması halinde ayrıca maliklere tazminat ödemesine yönelik gerekliliğin altı çizilmektedir. Zira, azınlıkta kalan maliklere tazminat ödenmemesi halinde azınlıkta kalan malike veyahut maliklere aşırı külfet yüklenmiş olacak, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yapılmış olan düzenleme ile ölçülülük ilkesine aykırılık oluşacaktır.

Söz konusu hususlara ilişkin dikkat çeken hususlardan biri de İdarenin hatalı veyahut kusurluluğunun sorumluluğu, binalardaki Devlet tarafından yapılan kontrole ve verilen ruhsata güvenilerek çürük yapıları veya yapılardan taşınmaz alan bireylerin, yapının yıkılmasından doğan sonuçlara katlanılmaması gerektiğinden, vatandaşa yükletilmemelidir. Aksi bir durum, yine 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yapılmış olan düzenleme ile Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin mülkiyet hakkını güvence altına alan orantılılığa aykırılık oluşacaktır. Kanaatimizce de yukarıda da değindiğimiz üzere; bireyin hak ve özgürlükleri ile denge kurularak, İdare tarafından işlemler gerçekleştirilmelidir.<sup>217</sup>

Riskli yapının yıkılması ile arsa haline gelen taşınmaz hakkında salt çoğunluğun sağlanamaması halinde taşınmazın malikine gönderilen tebligatın ardından otuz gün içinde Başkanlık, TOKİ ya da İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna gidilebilecektir. Başkanlık, TOKİ ya da İdare tarafından acele kamulaştırma yoluna gidilmesi halinde kamulaştırmaya konu olan yapının gerçek değeri, peşin olarak ödenecek olsa da bazı hallerde en çok beş yıl olması kaydıyla taksitlendirme yapılarak ödeme sağlanabilecektir. Ancak bu durum, salt çoğunluğa katılmayan ve azınlıkta kalan kesimin başka bir mağduriyet yaşamamasına sebebiyet verecektir. Keza, Devlet tarafından gerçekleştirilen müdahale sebebi ile ödenecek tazminatın uzun vadede ödenmesi ile salt çoğunluğa katılım sağlamayan azınlık kesimdeki malik/malikler, maddi kaynaktan yoksun kalacaktır. Anayasa'nın 46. maddesinde yer alan hüküm, büyük yüzölçümüne sahip yapıların kamulaştırılmasına yönelik olup; kat mülkiyetine tabi yapıların araziye dönüşmesi ile oluşacak taşınmazları kapsamamakta, Anayasa tarafından küçük yüzölçümüne sahip yapıların malikine/maliklerine kamulaştırma bedelinin peşin ödenmesi

---

<sup>217</sup> Nurten İnce/İmam Bakır Kanlı/Burak Hamza Eryiğit, **İnsan Hakkı Olarak Konut Hakkı**, Uluslararası Politik Araştırmalar Dergisi, 2017, 32.

gerektiği belirtilmiştir.<sup>218</sup> Aksi bir durum, yine 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında yapılmış olan düzenleme ile Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin mülkiyet hakkını güvence altına almış Ek-1 numaralı Protokol'ün 1. maddesi arasında orantılılık ilkesine aykırılık oluşacaktır.<sup>219</sup>

Avrupa Konseyi Başkanlar Komitesi'nin Devletlerin Takdir Yetkisinin Kullanılmasına İlişkin 11.03.1980 tarihli tavsiye kararında ilkelerde de takdir yetkisinin kişilerin hak ve özgürlüklerini korumaya yönelik kullanılabilmesi belirtilmiştir. Tavsiye kararlarına ek olarak yayımlanan “*İdarenin Takdir Yetkisinin Kullanılmasına Uygulanacak İlkelerde yetkinin verilmesi*” amacına uygun olarak, her olayın özelliğine göre eşit ve tarafsız bir biçimde, makul bir sürede uygulanması gerektiği vurgulanmaktadır.<sup>220</sup>

Ancak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında, salt çoğunluğu sağlayan malikler ile azınlıktaki malikler arasında haklardan faydalanma noktasında ayırım yapılmaktadır. Bu ayırım, Avrupa Konseyi Bakanlar Komitesi'nin Devletlerin Takdir Yetkisinin Kullanılmasına İlişkin tavsiye kararında ilkelere aykırılık oluşturduğu hususu ise, nettir.<sup>221</sup>

#### **D. Tasarruf Hakkının Kısıtlanması**

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 4. maddesinin 1. fıkrasında yer alan “... her türlü işlemin geçici bir biçimde durdurulabileceğine” yönelik düzenleme, riskli olduğu tespit edilen yapı üzerinde hak sahibi olan maliklerin tasarruf haklarının kısıtlanmasına yönelik taviz niteliğinde olup; ilgili fıkarda yer alan hükmünün, mülkiyet hakkına yadsınamaz müdahalesi sebebi ile AYM tarafından 27 Şubat 2014 tarihinde, verilmiş karar ile bireyin üzerine yüklenecek yük ile temel hakların sınırlandırılması gerçekleşir ise ölçülülük ilkesinin ihlal edileceği vurgulanmış ve bu gerekçe ile iptal edilmiştir.<sup>222</sup>

---

<sup>218</sup> Üstün/Yıldırım, s. 264.

<sup>219</sup> Kandaloğlu, s.361.

<sup>220</sup> **Türkiye İnsan Hakları ve Eşitlik Kurumu, Kamu İdarecilerine Yönelik İnsan Hakları Rehberi**, 65. Bası, Ankara, 2024.

<sup>221</sup> Kandaloğlu, s. 363-364.

<sup>222</sup> Anayasa Mahkemesi 2012/87 E., 2014/41 K., 27.02.2014 T., [www.lexpera.com](http://www.lexpera.com), Erişim:10.10.2023.

6306 sayılı Kanun'un 4. maddesi ile uygulamalarda herhangi bir aksaklık ve kesinti yaşanmaksızın, Kanun'da belirtilen gayenin gerçekleşmesi amaçlanmaktadır. İlgili madde ile gerekçesi, öğretilerde farklı görüşlerin oluşmasına sebebiyet vermiştir.

Bu görüşlerden ilki, düzenleme gereğince yaşamsal faaliyetlerin sürdürüldüğü abonelik hizmetlerinin verilmemesi veyahut bu hizmetlerin aksatılması, Anayasa'nın 56. maddesinde yer almakta olan sağlık hakkına tehdit niteliğindedir.<sup>223</sup> Zira ilgili durum, projenin devam etmesinin sağlanması adına sağlık hakkının ihlaline sebebiyet verecektir. Bu görüşlerden bir diğeri ise, vatandaşın yaşam hakkına öncelik verilerek riskli olan yapıda yaşamasının önüne geçmek istendiği ve ilgili düzenlemenin, mülkiyet hakkına sınırlama getirdiği veya müdahale niteliğinde olduğu varsayımında ise, sınırlamanın, söz konusu yapılar açısından kamunun üstün yararı nedeniyle hukuka uygun bir müdahale niteliğinde olduğu, İdarenin tedbir almaması halinde ileride meydana gelebilecek olası kayıplar nedeniyle İdarenin sorumluluğunun gündeme gelebileceği belirtilmiştir.<sup>224</sup> 1982 Anayasası'nın 125. maddesinde idarenin her işlemine karşı yargı yolu açık tutulmuş olup, idarenin kendi eylemlerinden sorumluluğu vurgulanmaktadır. Ayrıca Anayasa'nın 129/5. maddesinde memurların verdiği zararlara karşı açılacak davaların da memurlara daha sonrasında rücu edilmek şartıyla idareye karşı yöneltilebileceği belirtilmiştir. Bu kapsamda, İdarenin sorumluluğu, faaliyetinin hukuka uygun olmaması, faaliyet neticesinde zararın doğması ve doğan zarar ile yapılan eylem arasında bir illiyet bağının doğması halinde mümkün olacaktır. İlgili hükümler kapsamında, İdare, söz konusu süreçte gerekli önlemleri alarak, ilgili işlem sebebi ile canlılara ve/veya diğer yapılara zarar verilmesinin önüne geçmelidir.

Yukarıda detaylıca yer verilmiş iki görüşün bir arada değerlendirilmesi halinde, yaşam hakkının, diğer her şeyden üstün olduğu gerçeğini gözeterek, yorumlayan ikinci görüşe katılım sağlamamak mümkün bulunmamaktadır. Keza 6306 sayılı Kanun'un 1. maddesinde de belirtildiği üzere; işbu Kanun'un amacı, afet riskinde bulunan alanlar ve ilgili alanların dışında bulunan yapıların sanat ve fen standartlarına münasip bir biçimde yaşama uygun çevreler oluşturmaktır.

---

<sup>223</sup>Üstün, s.142-143.

<sup>224</sup> Adem Avcı, **6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Açısından Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması**, Kentsel Dönüşüm Hukuku Kitabı, 2. Baskı, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2015, s.322.

İlgili düzenlemenin hukuka uygunluğuna ilişkin karar, Anayasa Mahkemesi tarafından 2012/87 E., 2014/41 K., 27.02.2014 T. karar ile mülkiyet hakkına müdahale niteliğinde olması ve Anayasanın 13. ve 35. maddelerine aykırı olması gerekçesi ile iptaline karar verilmiştir.<sup>225</sup>

Riskli yapılara ilişkin dikkat çeken hususlardan biri de riskli yapının kentsel dönüşümüne dair işlem ve eylemler sebebi ile meydana gelen zararlara yönelik taleplerin hangi yargı merciinde talep edilebileceğidir. 1982 Anayasası'nın 125. maddesinde yer alan hüküm uyarınca İdarenin işlem ve eylemlerine karşı başvuru yapılacak yargı yolunun idari yargı olduğu belirtilmişse de, İdarenin özel hukuka ait işlem ve eylemlerine yönelik başvuru yapılacak yargı yolu, adli yargı olup; kentsel dönüşümüne ilişkin uygulamalarda, İdarenin kamu gücünden doğan yetkilerini kullanmak sureti ile re 'sen veyahut tek taraflı yapmış olduğu işlem ve eylemler sebebi ile oluşan zararın ileri sürülmesi halinde başvurulacak yargı yolu, idari yargıdır.<sup>226</sup>

#### **E. Azınlıkta Kalan Arsa Sahiplerinin Mülkiyet Hakkı**

Yukarıda detaylıca yer verdiğimiz bilgiler ışığında, riskli yapıya ilişkin tespitlerin yapılması ve kesinleşmesi ile yıkım aşamasına gelen yapılarda, arsa paylarının salt çoğunluğu oranında kat malikleri veya hak sahiplerinin yapının yeniden yapımı hususunda karar alabilecekleri hususu, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesi uyarınca mümkündür. Salt çoğunluğa katılım sağlamayan maliklerin paylarının satışına ilişkin yapılacak açık artırmaya ilişkin usule ise ilgili Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin 15. maddesinde yer verilmiş ve toplantıya katılmayan ya da salt çoğunluğa katılım sağlamayan malike/maliklere alınan satışın gerçekleştirilememesi halinde satışa konu paylar, rayiç bedelleri karşılığında Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından satın alınacaktır.

Ancak söz konusu düzenleme Anayasa ile teminat altına alınmış olan mülkiyet hakkına müdahale niteliğindedir. Ancak söz konusu müdahale, Anayasa'nın 17. maddesinde düzenlenmiş ve Anayasa ile teminat altına alınmış olan yaşam hakkını korumak adına yapılmış hukuka uygun bir müdahaledir. Söz konusu düzenlemenin iptali istemli Anayasa Mahkemesi'ne yapılan başvuru, 2012/87 E., 2014/41 K., 27.02.2014 T. karar ile reddedilmiştir.

<sup>225</sup> AYM'nin 27.02.2014 T., 2012/87 E., 2014/41 K. ” [www.lexpera.com](http://www.lexpera.com), Erişim:10.11.2023.

<sup>226</sup> Yerebasmaz, s. 421.

## VI. ARSA SAHİPLERİNİN ANLAŞAMAMASI HALİNDE KAMUNUN MÜDAHALESİ

### A. Kamulaştırma

Kamulaştırmanın tanımına ilişkin Anayasa, Kamulaştırma Kanunu ile 6306 sayılı Afet Hakkında Kanun'da ve diğer mevzuatlarda herhangi bir düzenlemeye yer verilmemişse de öğretide çeşitli tanımlamalar yapılmıştır. Öğretide, kamu yararının bulunduğu hallerde devletin veya kamu tüzel kişilerin, karşılığını ödemeyerek özel mülkiyete konu taşınmazın bir kısmını veya tamamına el koyması olarak tanımlanmıştır.<sup>227</sup>

Anayasa'nın 46. Maddesi de tanıma uyumlu olarak kamulaştırma şartlarına yer vererek tanımlama gerçekleştirmiştir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 13.07.2005 tarihli 2015/12-463 Esas, 2005/455 Karar numaralı kararında kamulaştırma, *"İdarenin, kamu yararı düşüncesiyle ve kamu gücüne dayanarak, karşılık parasını Kanunun takside olanak tanıdığı haller ayrık olmak üzere peşin vermek şartıyla, bir taşınmaz malı mal sahibinin rıza ve muvafakatine bakılmaksızın edinmesidir"* şeklinde tanımlanmıştır.<sup>228</sup>

Bu tanımlamalar ışığında, kamulaştırmanın, İdare tarafından proje kapsamına girmiş bazı yapıların tamamının ya da bir kısmına bedelini özel hukuk kişilerine peşin ödemesi kaydıyla el koyması ve bedel ödenmesi sebebi ile bazı hallerin saklı kalması kaydıyla mülkiyet hakkını açıkça ihlal etmediği şeklinde yorumlanabilmektedir. Kamulaştırma, taşınmazın malikinin/maliklerinin iradesine önem verilmeden, özel mülkiyete tabi taşınmazın kamu malları arasına alınmasını sağlayan bir yoldur. Kamulaştırma adına yapılacak işlemler 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda düzenleme altına alınmıştır.

---

<sup>227</sup> Tuğba Çağlar Kurt, **Güncel Mevzuat ve Yargıtay Kararları Işığında Kamulaştırma ve Kamulaştırmasız El Atmanın Matematiği**, Ankara: Adalet Yayınevi, 2016, s.24.

<sup>228</sup>Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 13.07.2005 T., 2015/12-463 E., 2005/455 K., [www.lexpera.com](http://www.lexpera.com), Erişim:24.01.2024.

Kamulaştırmanın özellikleri ise şu şekildedir:

- i. Özel mülkiyete konu yapılar, kamulaştırmaya tabi olabilecektir.
- ii. Devlet ve diğer kamu tüzel kişileri tarafından kamulaştırma yapılabilecektir.
- iii. Kamulaştırma, yalnızca kamu yararının söz konusu olduğu durumlarda yapılabilecek bir işlemdir.
- iv. Kamulaştırmaya tabi yapıların gerçek değeri, peşin olarak ödenecektir. Ancak bazı hallerde en çok beş yıla kadar taksitlendirme yoluna gidilerek, ödeme yapılabilecektir. Anayasa'nın 46. maddesinin 3. fıkrası ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 3. maddesinin 2. fıkrasında da bu husus belirtilmiştir. Öte yandan, kamulaştırma bedeline yönelik ödemenin peşin olmasının gerekliliğine yer verilmişse de trampa yolu ile kamulaştırma yapılabileceği 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 26. maddesindeki düzenleme ile bu durum hüküm altına alınmıştır.
- v. Kamulaştırma işlemlerine başlanabilmesi için ödeneğin sağlanmış olması zaruridir.
- vi. Kamulaştırma işleminin geçerli olabilmesi için ilgili Kanun'da belirtilen usul ve esaslara göre yapılması zorunludur.<sup>229</sup>

Kamulaştırma, Devlet ve kamu tüzel kişilerin kamu gücü ile yapılabilecektir.<sup>230</sup> Kamulaştırma yetkisi, Devlet ve Devlete bağlı kamu tüzel kişilerine tanınmışsa da bazı istisnai hallerde özel kanunda hüküm yer alması ve Kamulaştırma Kanunu'nda belirtilen hususlara göre olması kaydıyla hukuk gerçek ve tüzel kişileri lehine de kamulaştırma yapılabilmektedir.<sup>231</sup> Bu halde, kanun hükmünün bulunmaması halinde kamu tüzel kişileri

---

<sup>229</sup> Şeref Gözübüyük/Turgut Tan, **İdare Hukuku**, Cilt I Genel Esaslar, Güncelleştirilmiş 7. Bası, Ankara: Turhan Kitabevi, 2010, s.1147.

<sup>230</sup> Kemal Gözler/Gürsel Kaplan, **İdare Hukuku Dersleri**, Güncelleştirilmiş ve Düzeltilmiş 17. Baskı, Bursa: Ekin Basım Yayın Dağıtım, 2015, s.714.

<sup>231</sup> Günday, s.252.

tarafından özel hukuk kişileri lehine kamulaştırma yapılamayacağı sonucu net olarak çıkarılabilecektir.<sup>232</sup> Bu istisnai hal hakkında pek çok kanun hükmü bulunmaktadır.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda kamulaştırma işleminin amacına dair özel bir düzenlemeye yer verilmemişse de İdarenin kamulaştırma işleminde bir serbestliği bulunmamaktadır. Kamulaştırma işleminin amaç unsuru esasında net olup; kamu yararı olduğu ve bu kapsamda, İradenin ancak kamu yararına konu işlemlerde kamulaştırma işlemi yapabileceği şüphe götürmez bir gerçektir. Keza, Anayasa'nın 46. maddesinde "*Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde*" şeklinde yer alan hüküm kamulaştırma işleminin öncelikli amacını ortaya koymuştur. Kamu yararı kavramı ise Anayasa Mahkemesi tarafından 2010/30 E., 2012/7 K., 19.01.2012 T. sayılı kararında "... Genel bir ifadeyle özel veya bireysel çıkarılardan ayrı ve bunlara üstün olan toplumsal yararı ifade etmektedir. ..." şeklinde tanımlamıştır.

Önemle altı çizilmelidir ki, kamu yararı, gereksinimin ne olduğunu belirleyici bir soyut işlem olması sebebi ile öncelikli olup; kamulaştırma, gereksinimin karşılanmasına yönelik somut bir işlemdir.<sup>233</sup>

Kamulaştırma işleminin konusu, taşınmaz üzerindeki özel mülkiyetin sona ererek, o taşınmazın İdarenin mülkiyetine geçmesinden ibarettir.<sup>234</sup> Bu kapsamda, taşınır mallar ve kamu tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan mallar kamulaştırmanın konusunu oluşturamayacaklardır. Kamulaştırma işleminin konusu, Anayasa'nın 46. maddesi kapsamında kamulaştırma işleminin konusu aşağıda yer alan mallar içindir:

- i. Özel mülkiyette bulunan mallar
- ii. Taşınmaz mallar
- iii. Taşınmaz malların bir kısmı veyahut tamamı

Öte yandan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 30. maddesinin 1. fıkrasında yer alan hüküm kapsamında bir kamu tüzel kişiliği tarafından kamulaştırılan bir taşınmazın, başka bir

---

<sup>232</sup> Gözler/Kaplan, s.715.

<sup>233</sup> Ömer Karagöl, **Kamulaştırma Davalarında Bedel Tespit Esasları**, Güncellenmiş 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 1026, s.46-47.

<sup>234</sup> Günday, s.255.

kamu tüzel kişilik tarafından kamulaştırılması mümkün olmayacaktır. Aksi bir halde yapılan kamulaştırma işlemi yok hükmündedir. Danıştay 6. Dairesi de 2001/6417 E., 2022/6314 K., 23.12.2002 T. kararında “2942 sayılı Yasanın 30. maddesine göre işlem tesis edilmesi gerekirken anılan Yasanın genel hükümleri uyarınca hazineye ait taşınmazın kamulaştırılması yolunda tesis edilen işlem yok hükmündedir.” şeklinde görüşe yer vermiştir.<sup>235</sup>

Kamulaştırma işlemi, bir yapının tamamı hakkında yapılabileceği gibi, kısmi olarak da yapılabilmektedir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 12. maddesinde kısmen kamulaştırılan malın değerine ilişkin düzenlemelere yer verilmiştir. Önemle altı çizilmelidir ki, taşınmazın kısmi kamulaştırılması, amaç için yeterli ise taşınmazın tamamen kamulaştırılmasına gidilmemelidir. Aksi bir durum, kamu yararına aykırı bir şekilde mülkiyete el atılması söz konusu olacak ve kamulaştırma hukukuna aykırı bir işlemin meydana gelmesine sebebiyet verecektir.<sup>236</sup>

Bilindiği üzere, kamulaştırma işlemi, özel mülkiyetin sona ermesi sebebi ile belirli usul ve esaslara tabidir. Kamulaştırma işlemi, genel olarak yazılı şekle tabi bir işlem olup; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nda basit yazılı şekil ile resmi şekle dair pek çok özel şekil şartı barındırılmıştır. Söz konusu kamulaştırma işleminin, ilgili Kanun’da uygun şekilde yapılmaması halinde kamulaştırma, hukuka uygun olmayarak, çeşitli yaptırımlar ile karşı karşıya kalınacaktır.

Önemle altı çizilmelidir ki, üzerinde sınırlı aynı hak tesis edilmiş olan taşınmazlar veya mirasçısı belli olmayan ya da tapuda mülkiyet kısmı açık bulunan taşınmazların kamulaştırma işlemi de aynı usul ve esaslara göre gerçekleştirilmelidir. 6306 sayılı Kanun kapsamında daha hızlı sonuçlanması için Bakanlık, İdare ve TOKİ tarafından mirasçılık belgesi çıkartabilmesi adına yetki tanınmıştır.<sup>237</sup>

Kamulaştırma işlemi, usul ve esaslarına göre gerçekleştirilmişse de kamulaştırmaya konu taşınmazın malikinin/maliklerinin serbest iradelerine bakılmaksızın gerçekleştirilmesi sebebi ile Anayasada koruma altına alınan maliklerin haklarına yapılmış bir müdahaledir. Ancak 6306 sayılı Kanun, Anayasa’nın 17. maddesinde düzenlenmiş ve Anayasa ile teminat

---

<sup>235</sup> Danıştay 6. Dairesi de 2001/6417 E., 2022/6314 K., 23.12.2002 T. <https://karararama.danistay.gov.tr/>, Erişim:20.02.2024.

<sup>236</sup> Karagöl, s.41.

<sup>237</sup> Kiraz, s.41.

altına alınmış olan yaşam hakkını korumak adına hazırlanmış olup; bu kapsamda, yaşam hakkının her şeyden üstün olduğu gözetilerek, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamındaki kamulaştırmanın, riskli olarak tespit edilen yapılar için kamunun üstün yararı sebebiyle hukuka aykırı olmayan bir müdahale niteliğinde olduğu, İdarenin tedbir almaması durumunda meydana gelebilecek olası kayıplardan sebep İdarenin sorumluluğunun gündeme gelebileceği belirtilmiştir. İdare, söz konusu süreçte gerekli önlemleri alarak, ilgili işlem sebebi ile canlılara ve/veya diğer yapılara zarar verilmesinin önüne geçmelidir.<sup>238</sup>

## **B. Acele Kamulaştırma**

Taşınmazların acele kamulaştırılması, bazı özel haller ve özel kanunlarda belirlenmiş olağanüstü durumlar ile mümkün olup; Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesinde “3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya acilliğine Cumhurbaşkanınca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına 10 uncu maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir.”<sup>239</sup>

Ayrıca mahkeme tarafından verilen el koyma kararı derhal ilgili tapu müdürlüğüne bildirilerek, taşınmazın 3. kişilere devrinin önüne geçilir. Kararın ardından, taşınmaz aynı kanunun 20. maddesi kapsamında tahliye edilecektir.

Taşınmazların acele kamulaştırılması için bazı şartlar aranmakta olup; ilgili şartlar, şu şekildedir:

- i. Kamulaştırılacak taşınmazın, yurt savunması için ihtiyaç duyulmasının zaruri olması,
- ii. Buna ilişkin kararın Cumhurbaşkanı tarafından alınması,
- iii. Özel yasalar ile öngörülen olağanüstü durumlar nazarında yapılması gerekmektedir.

Özel yasalar ile öngörülen olağanüstü durumlar ise Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesinde detaylıca belirtilmiş olup; bu durumlardan biri, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki

---

<sup>238</sup> Üstün, s.269.

<sup>239</sup> 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu,

<https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=2942&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5>.

Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 6. maddesinin 2. Fıkrasında da ilgili durum salt çoğunluk ile anlaşma sağlanamaması halinde taşınmazın Başkanlık, TOKİ veya İdare tarafından alınacağı belirtilmiştir. Yine bir diğer örnek, 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmazların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'un 4. maddesinin 3. fıkrasında<sup>240</sup> yer alan hüküm altına alınmış düzenleme olup; ilgili hükmeye incelendiğinde de görüleceği üzere, maliklerle anlaşma yolunun gerekliliğinin altı çizilmiş, anlaşma sağlanamaması halinde İdare tarafından kamulaştırma yapılabileceği belirtilmiştir. Cumhurbaşkanı tarafından 06.04.2022 tarihinde Resmî Gazete' de yayımlanmış 5366 karar numaralı karar ile acele kamulaştırma yapılmıştır.

Kamulaştırma ve acele kamulaştırma işlemi bir arada değerlendirildiğinde, usul ve esaslarına göre gerçekleştirilmişse de kamulaştırmaya konu taşınmazın malikinin/maliklerinin serbest iradelerine bakılmaksızın gerçekleştirilmesi sebebi ile Anayasa ile koruma altına alınan mülkiyet hakkına yapılmış bir müdahaledir. Ancak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Anayasa'nın 17. maddesinde düzenlenmiş ve Anayasa ile teminat altına alınmış olan yaşam hakkını korumak adına hazırlanmış olup; bu kapsamda, yaşam hakkının her şeyden üstün olduğu gözetilerek, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamındaki kamulaştırmanın, riskli olduğu tespit edilen yapılar için kamunun üstün yararı sebebiyle hukuka aykırı bir müdahale olmadığı, İdarenin tedbir almaması halinde olası bir biçimde ortaya çıkabilecek kayıplar sebebiyle İdarenin sorumluluğunun gündeme gelebileceği belirtilmiştir. İdare, söz konusu süreçte gerekli önlemleri alarak, ilgili işlem sebebi ile canlılara ve/veya diğer yapılara zarar verilmesinin önüne geçmelidir.<sup>241</sup>

6306 sayılı Kanun'un Anayasa'ya aykırılığı sebebi ile Anayasa Mahkemesi'ne yapılan başvuru, Anayasa Mahkemesi tarafından 2012/87 E., 2014/41 K., 27.02.2014 T. kararı ile başvurunun reddine karar vermiştir.<sup>242</sup>

---

<sup>240</sup> 5366 Sayılı Kanun'un 4. maddesinin 3. fıkrası, "Yenileme alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ilgili il özel idaresi ve belediye tarafından kamulaştırılabilir..

<sup>241</sup> Avcı, s. 330-332.

<sup>242</sup> Anayasa Mahkemesi 2012/87 E., 2014/41 K., 27.02.2014 T., <sup>242</sup> "Kanunun acele kamulaştırmaya ilişkin olarak gerekçesinde afet riski altındaki yerleşim merkezlerinin iskan 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." Açıklanan nedenlerle, dava konusu kural, Anayasanın 13, 35 ve 46. maddelerine aykırı değil. İstemin iptali gerekir.", [www.lexpera.com](http://www.lexpera.com) Erişim: 10.02.2024.

Acele kamulaştırma yapılabilmesinin en önemli koşulu, kamu hizmetinin sağlanması adına taşınmazın kullanımı için acil gereksinim doğmuş olmasıdır. Bu kapsamda, kamu yararının da olağanüstü halin uygulanmasını gerektiren bir düzeyde bulunması gerekmektedir.<sup>243</sup>

Yukarıda detaylıca yer verilmiş olan 5366 Sayılı Kanun'da da tıpkı 6306 sayılı Kanun'da aranan kamu yararı kavramı gündeme gelmektedir. Keza, acele kamulaştırmaya örnek niteliğinde olan ve iki kanununda uygulama alanı bulduğu Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi'nde, taşınmazın bulunduğu bölgenin, İstanbul'un önemli bir bölgesinde bulunması ve bulunduğu bölge itibari ile barındırdığı tarihi ve kültürel miras nedeni ile koruma altına alınmıştır.

Bahsi geçen bu projede, maliklerin büyük bir kesimi ile anlaşma sağlanmasına rağmen, acele olmaksızın normal kamulaştırmaya başvurulduğu iddia edilmiş, öğretilerde bu durum maliklerle yapılan görüşmelerde anlaşmaya teşvik etmek ve zorlamak adına baskı etkisi yaratabileceği savunulmaktadır.<sup>244</sup>

Detaylıca yer verilmiş tüm bilgiler ışığında bir kez daha belirtmek isteriz ki, Anayasa Mahkemesi tarafından verilen karar, yaşam hakkının, mülkiyet hakkından daha üstün bir konumda olması sebebi ile yerindedir. 6306 sayılı Kanun, Anayasa'nın 17. maddesinde düzenlenmiş ve Anayasa ile teminat altına alınmış olan yaşam hakkını korumak adına hazırlanmış olup; bu kapsamda, yaşam hakkının her şeyden üstün olduğu gözetilerek, riskli olduğu tespit edilen yapılar için kamunun üstün yararı sebebiyle hukuka aykırı olmayan müdahalede bulunan İdarece alınan tedbirlere malik/malikler tarafından katlanması gerekmektedir. Aksi bir durum, yani İdarenin tedbir almaması ve bu sebeple, ileride olası bir biçimde oluşacak kayıplar nedeniyle İdarenin mülkiyet hakkını yaşam hakkından daha üstün tuttuğu sonucuna varılabilecektir. Öte yandan, İdare tarafından riskli yapının yıkılmasında acele bir durum söz konusu olmamasına veyahut riskli yapının yıkılmış olmasına rağmen, acele kamulaştırma usulüne başvurulması, hukuka ve ilgili Kanun'un amacına uygun kaçmayacak, bunun yanı sıra İdare'nin ölçülülük ilkesine aykırı davrandığı hususu gündeme gelecektir.

---

<sup>243</sup> Mehmet Arslanoğlu, **Acele Kamulaştırma**, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi – HAD, C. 19, 3. Basım, 2013, s. 211.

<sup>244</sup> Güner, s. 546-553.

### C. Elektrik, Su ve Doğalgazın Kesilmesi

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 5. maddesinin 3. Fıkrasında yıkım ve tahliye için verilen sürede işlemler gerçekleştirilmez ise bunu sağlamak adına idari makamların süreci yöneteceği belirtilmektedir.

İlgili hüküm kapsamında süreç, aşağıdaki gibi ilerlemektedir:

i. İdare tarafından riskli yapıların yıktırılması adına yapı malikine/maliklerine en fazla doksan gün olması koşuluyla süre verilir. Söz konusu riskli yapıda kiracıların veyahut diğer sınırlı ayni hak sahiplerinin bulunması halinde tahliye edilmesi gerektiğine dair malik/malikler tarafından bildirim yapılması zorunludur. Malik/malikler tarafından bildirim yapılmaması halinde söz konusu bildirim, İdarece yapılır.

ii. İdare tarafından verilen vade içerisinde yapı malikleri tarafından riskli yapının yıktırılmaması halinde idari makamlarca yıktırılacağı bildiriminde bulunulur.

iii. Söz konusu süre içerisinde yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafı ile gereken diğer yardım ve krediler öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır.

iv. İdari makamlarca yapılacak yıkım esnasında 6306 sayılı Kanun'un 4/3. maddesinde yer alan hüküm gereğince, ilgili kurumlar tarafından talep olması halinde riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz hizmeti verilmeyecektir.

6306 sayılı Kanun ile yapılan düzenleme, ilgili Kanun'un amacı ile doğru orantıda olup; bireylerin riskli yapılarda yaşamlarını sürdürmelerini engelleyerek, can güvenliğini sağlamayı amaçlamaktadır. Bu kapsamda, yaşam hakkının her şeyden üstün olduğu gözetilerek, riskli olduğu tespit edilen yapılar için kamunun üstün yararı nedeniyle hukuka uygun müdahalede bulunan İdarece alınan tedbirlere malik/malikler veyahut kiracılar ile diğer sınırlı ayni hak sahipleri tarafından katlanılması gerekmektedir.

## VII. 6306 SAYILI KANUN'A 2023 YILI İTİBARI İLE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 06.11.2023 tarihinde Resmî Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu düzenleme ile başta 6306 sayılı Kanun ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu olmak üzere, birçok kanunda değişiklikler yapılmıştır.

Söz konusu düzenleme ile yapılan değişikliklere ilişkin değerlendirmemiş aşağıdaki gibidir:

- Değişiklik öncesi karar nisabı 2/3 çoğunluk ile sağlanabiliyorken, yapılan düzenleme ile hak sahiplerinin salt çoğunluğu ile karar alınmasının önü açılmıştır.
  - Değişiklik öncesi, üçte iki çoğunluğa uymayan azınlık kesimin payı, üçte iki çoğunluk tarafından açık artırma ile satın alınmasının ardından kentsel dönüşüm projesine başlanabilmekteydi, ancak yeni düzenleme ile salt çoğunluğun sağlanması ile azınlıkta kalan hak sahiplerinin paylarının satışı beklenilmeksizin kentsel dönüşüm projesine başlanabilmektedir.
  - Ülkemizde 2023 yılında yaşanan ve yoğun can ve mal kaybına sebebiyet ve depremin ardından uyuşmazlıkları hızlandırabilmek adına İYUK'a eklenen geçici 11. madde ile yargılamanın belirli aşamalarındaki süreler kısaltılarak, idari yargıdaki ivedi yargılama usulü gibi özel bir usul öngörülmüştür. Bu kapsamda, 06.02.2023 tarihli deprem nedeniyle afet bölgesi olarak kabul edilen şehirlerde açılan hak sahipliğine ilişkin işlemler hariç olmak üzere hasar tespit raporlarına dayanılarak açılan iptal davalarında;
- İlk inceleme on beş gün içinde yapılarak, dava açılırken verilen dilekçe tüm ekleriyle birlikte taraflara tebliğe çıkarılacaktır.

- Savunma süresi, yukarıda belirtilen evrakların tebliğinden itibaren on beş gün olacak ve bir defaya mahsus en fazla on gün uzatılabilecektir. Ayrıca savunma dilekçesinde bina askı koduna yer verilmesi zaruridir. Savunma dilekçesinin verilmesi veyahut savunma süresinin geçmesi ile söz konusu dosya, tekemmül etmiş sayılacaktır.
- Yürütmenin durdurulması talebine ilişkin verilen kararlara itiraz edilemeyecek, verilen kararlar kesin niteliğinde olacaktır.
- Dosyanın tekemmülünden itibaren on beş gün içerisinde keşif yapılacak, bilirkişi marifeti ile oluşturulacak rapor ise on beş gün içinde mahkemeye teslim edilecektir. Taraflarca bilirkişi raporuna yönelik itiraz süresi ise yedi gün olacaktır.
- Söz konusu dava dosyasının duruşmalı olarak yapılması, tarafların istemine ve mahkeme kararına bağlı olacak, duruşmalı olması halinde bu durum, duruşma gününden en az on beş gün önce taraflara tebliğ edilecektir.
- Dava dosyası, dosyanın tekemmülünden veyahut keşif, bilirkişi incelemesi ya da duruşma yapılması gereken hallerde tümünün tamamlanmasından itibaren on beş gün içinde karara bağlanacaktır.
- Mahkeme tarafından verilen nihai kararlara karşı taraflarca tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde istinaf yoluna başvuru yapılabilecektir. İstinaf başvuruları, on gün içinde incelenerek, tebliğe çıkarılacak iken; istinaf başvurusuna cevap verme süresi, on beş gündür. İstinaf talebi ise en geç iki ay içerisinde karara bağlanacaktır.
- Tam yargı ve iptal davaları birlikte görülemeyecek olup; öncesinde bir arada olarak açılması halinde ise dava dosyaları ayrılacaktır.
- İlgili kanun hükmünde süre öngörülmeleyen bir iş ve işlem hakkında başvuru yapılması halinde, ilgili iş ve işlemler ivedilikle sonuçlandırılacaktır.

Ayrıca 6754 sayılı Bilirkişilik Kanunu'na eklenen geçici 2. maddede yer alan hüküm kapsamında 06.02.2023 tarihinde meydana gelen depremler nedeniyle genel hayata etkili afet bölgesi olarak kabul edilen yerlerde 01.01.2028 tarihine kadar, bu depremler ve akabinde meydana gelen depremlerle bağlantılı iş, dava, soruşturma ve kovuşturmalarda kanunlardaki usule tabi olmaksızın listeler dışında da bilirkişi görevlendirmesi yapılabilecektir.

- Değişiklik öncesi ilgili hükümlerinde yer alan Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın tüzel kişiliğinin bulunmaması ve doğrudan Cumhurbaşkanlığına bağlı bir kurum olması nedeniyle, bağımsız tüzel kişiliğe sahip olan Kentsel Dönüşüm Başkanlığı ile değiştirilmiş olup, kurulan yapı doğrudan, mülk edinme, kamulaştırma, alma, satma, kiralama, irtifak kurma ve bütçe oluşturma işlemleri yapabilmektedir.
- Değişiklik öncesi, yer alan rezerv yapı alanları, “*yeni yapı alanları*” olarak yer almış, yeni düzenleme ile rezerv alan, yapılaşmasını tamamlamış alanlarda da uygulanabilecek iken, bu alanları belirleme yetkisi Bakanlık'ta olmaya devam edecekse de alan belirlendikten sonra tüm yetki Başkanlığa geçecektir. Ayrıca riskli olduğu tespit edilen yapıların yıkımı noktasında Bakanlık'ta bulunan yetki ve görev durumu Kentsel Dönüşüm Başkanlığı'na aktarılmıştır.
- Değişiklik öncesi Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın kendi kararı ile rezerv yapı belirlenmesi sırasında özel hukuk veya tüzel kişilerin arazisinden herhangi bir kesinti yapması mümkün değildi, ancak yeni düzenleme ile rezerv yapı uygulamasında özel veya tüzel kişilerin talebi halinde arazinin yapılaşmaya esas metrekaresinin %30'unun devrine icazet verilmesi veya ilgili orana tekamül eden değerinin dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmesi ile Kentsel Dönüşüm Başkanlığına verilmesine imkan tanınmıştır. Ancak her halde henüz planı olmayan bir arazi adına rezerv yapı başvurusu yapılamayacaktır.
- Değişiklik öncesi, Kanunda yer alan riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz hizmetinin verilmeyeceğine yönelik düzenleme, yapılan yeni düzenleme ile rezerv alanlardaki yapıları da kapsamaktadır.
- Değişiklik öncesi riskli yapı tespiti, hak sahipleri tarafından yalnızca lisanslı kuruluşlardan talep edilebilmekte, İdare tarafından yapılabilecek re 'sen tespitite ise

lisanslı kuruluşların söz konusu yapıya girişinin engellenmesi sebebi ile süreç yavaşlarken, yeni düzenleme ile birlikte Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya İdare tarafından re 'sen yaptırılan riskli yapı tespitinin engellenmesi ya da numune alınmasına izin verilmemesi durumunda da mülki idare amirinin yazılı izni ile kolluk kuvvetleri marifetiyle müdahale edilecek ve çilingir yardımıyla yapılar açtırılabilecektir.

- Değişiklik öncesi ilgili hükmü gereğince, riskli yapıların tespiti sürecinde maliklerin tümüne ayrıca fiziki tebligat yapılırken, yeni düzenleme ile hak sahiplerine ayrıca fiziki tebligat yerine kapsamlı bilgileri barındıran tutanak yapıya asılacak ve hak sahiplerine e-devlet aracılığıyla bildirimler yapılacaktır. Ayrıca ilgili askı yapının dışında muhtarlıklarda 15 gün boyunca ilan edilecektir. Belirtilen ilan ve askı sürelerinin sona erdiği gün otomatik olarak hak sahiplerine tebligat yapılmış olarak değerlendirilecektir.
- Devlet'in mülkü olarak sayılmış ancak herhangi bir kadastro uygulaması ile mülkiyeti tespit edilmemiş alanlar ile özel mülkiyete tabi olamayacak kayalık, bataklık, buzullar, tepeler, dağlar gibi arazi parçaları tapuya tescil edilememekte ve taşınmaz tanımı kapsamında olmamak ile ilgili alanlar, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 715. maddesi gereğince Devlet'in mülkü sayılmaktadır. Yeni düzenleme ile ilgili alanların, kentsel dönüşüm alanında bulunması halinde Hazine adına tescili yapılabilecek, tescil yapılmasıyla söz konusu alanlar, Başkanlık tarafından devralınabilecek ve kentsel dönüşüm projesi için kaynak olabilecektir.
- Değişiklik öncesi, riskli yapının malik/malıklar tarafından anlaşma yapılması ile yiktirilmesi halinde malike/maliklere, kiracılara ve diğer aynı hak sahiplerine konut ya da iş yeri temini veya kira desteği yapılabiliyor iken; yeni düzenleme ile “*binanın yapımı için yardım*” ibaresi de eklenerek, “*Yarısı Bizden Kentsel Dönüşüm Kampanyası*” na zemin hazırlanmıştır. Hak sahibine/sahiplerine yapım için mali yardım yapılabilmesine dair usul ve esaslar ise Cumhurbaşkanı tarafından belirlenecektir.
- Değişiklik öncesi, riskli yapı kararı kesinleşmesinden itibaren malike/maliklere öncesinde altmış günden az olmayacak şekilde süre verilecek, bu süreye ek otuz günü aşmayacak şekilde süre verilebilirken, yeni düzenleme ile malike/maliklere

tahliye ve yıkım için iki kez verilen süre, tek sefere düşürülerek, doksan günden fazla olmamak üzere olarak belirlenmiştir.

- Değişiklik öncesi Kanun'un 5. maddesinin 4. fıkrasında, riskli yapıların tahliye ve yıkımının engellenmesi halinde izlenilecek yola ilişkin herhangi bir düzenlemeye yer verilmemişti. Yeni düzenleme ile riskli yapıların tahliye ve yıkımının engellenmesi halinde Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veyahut İdare tarafından talep edilmesi sureti ile mülki idare amirince verilecek yazılı izine istinaden kolluk kuvveti marifetiyle kapalı alanları/kapıları açmak veya açtırmak suretiyle tahliye yapılacak/yaptırılacaktır.
- Değişiklik öncesi Kanun'un 6. maddesi gereğince, riskli yapılar adına çoğunluğa uymayan hak sahibinin/sahiplerinin payının satışı usulünde azınlık hak sahibine/sahiplerine noter yolu ile tebligat yapılmaktaydı. Yeni düzenleme ile ilgili hak sahibine/sahiplerine noter aracılığıyla tebligat göndermek seçenek olarak bırakılmışsa da muhtarlıkta ilan yapılması yeterli görülmüştür.
- Değişiklik öncesi Kanun'un 6. maddesi gereğince, riskli yapılar adına çoğunluğa uymayan hak sahibinin/sahiplerinin payının satışı usulünde çoğunluktaki hak sahibine/sahiplerine tebliğ şartı, yeni düzenleme ile aranmamış olup; Başkanlık veyahut İdare tarafından ilgili hak sahibine/sahiplerine e-Devlet üzerinden bildirilmesi ve muhtarlıkta on beş gün süre ile ilan edilmesi yeterli bulunmuştur.
- 6306 sayılı Kanun hakkında yapılan değişiklik ile çoğunluk kararına istinaden hazırlanan sözleşmeyi imzadan imtina eden malikin/malıkların payları, diğer malik/malıklar tarafından satın alınmazsa, ilgili hisse, Başkanlık, İdare veya TOKİ tarafından bedelin ödenmesi suretiyle satın alınabilmektedir.
- Yapılan düzenleme ile kentsel dönüşüm alanına tabi imar ve parselasyon planları, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından on beş gün süre ile ilan edilecek, söz konusu planlara itiraz ise Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'ne yapılabilecek ve Bakanlık tarafından itirazlar, beş gün içinde değerlendirilecektir. Bakanlık tarafından yapılan inceleme ile itirazların reddedilmesi halinde karar, kesinleşecektir.

- Ayrıca yine yapılan düzenleme ile Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi koşuluyla başvuru tarihinden itibaren otuz gün içerisinde projeye göre yapı ruhsatı ve bu yapıların tamamlanmasından itibaren otuz gün içinde yapı kullanma izni verilecektir.
- İlgili Kanun kapsamında, yalnızca gayrimenkul satış vaadi ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri, idari fesih kapsamında iken; yeni düzenleme ile inşaat yapımına ilişkin sözleşmelerin tamamı idari fesih kapsamına alınmıştır.
- Yapılan yeni düzenleme ile riskli yapılarda ortaklığın giderilmesi davasına başvuru imkânı da yeniden getirilmiş iken, bu davanın açılması öncesinde paydaşlardan salt çoğunluk ile karar alınması ön şartı aranmamaktadır. Üstelik yapının bir kısmının veya tamamının paydaş olan diğer maliklere veya taraf olmayan kişilere satılması halinde Başkanlık tarafından ön alım hakkı kullanılabilir.
- Yapılan yeni düzenleme ile riskli yapı tespiti, tahliye, yıktırma ve yapım gibi masrafların tümü riskli yapıda payı bulunan hak sahiplerinden talep edilecektir. İlgili kişilerin mevcut yapının değeri ile yıkım sonrası yeniden yapılacak ve hak sahibi olacağı taşınmazın değeri gözetilerek, borçlanma ihtimali de bulunacaktır. Bu noktada borçlanma bedeli üzerinden hak sahibi ile sözleşme yapılarak, borçlanma bedelinin tamamı ödenmeden taşınmazın tapu devrinin yapılmasının önüne geçilecektir. Hak sahibinin/sahiplerinin söz konusu tutarı ödeme imkanının bulunmaması halinde riskli yapıdaki paylarının, bağımsız bölüme denk gelmemesi halinde Başkanlık tarafından herhangi bir bedel talebinde bulunmaması kaydıyla ilgili kişi/kişiler ile Başkanlık arasında paylı mülkiyet kurularak, ilgili kişi/kişiler ve varsa eşi lehine vefatlarına kadar “sükna hakkı” kurulacak, vefatları halinde ise Başkanlık’a ait paydaki oturma hakkı sona erecektir.

## SONUÇ

Ülkemizin deprem bölgesi içerisinde yer aldığı herkes tarafından bilinen bir gerçektir. Öyle ki, yapılan araştırmalarda Türkiye'nin toprak bütünlüğünün %92'sinin deprem kuşağında, nüfusun ise %98,5'inin deprem bölgesinde yaşamakta olduğu ve yaşanan konutların iki milyona yakın bir kısmının da elli yaşının üstünde olduğu bilimsel olarak verilere dökülmüştür.<sup>245</sup>

Dünyada ve ülkemizde özellikle sanayileşme ile kırsaldan kente göç süreçleri başlamış, bununla birlikte kentlerde olağan dışı bir nüfus artışı yaşanınca bulunan konut sayısı ile konut nitelikleri ihtiyacı karşılayamaz hale gelmiştir. Bu durum beraberinde, düzen bulunmayan, çarpık, altyapının yetersiz olduğu ve imar düzenlemelerine aykırı yapıların inşa edilmesine sebebiyet vermiştir. Hal böyle olunca, kentlerde nüfus kontrolsüz bir biçimde artarak, artan nüfus ile kentin demografik, tarihi ve kültürel yapısı önemsizleşen yerleşimler ve yapılanmalar gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda, ülkemizde kentsel yerleşim ile yenilenmeyi de planlayan birçok mevzuat ve çalışma yapılmışsa da asıl önem arz eden mesele yukarıda da belirtildiği üzere afet riski olup, afet gerçekleşmeden yapılanmaların kontrolünü ve değişimlerini sağlayabilmektir.

Etkin fay hatlarının ülkemiz üzerinde yarattığı risk yadsınamaz bir risk olup, kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesinin en büyük gerekliliği de deprem ve diğer afet riskleridir. Ülkemizde yakın geçmişte depremler yaşanmış, bu depremlerde çok ciddi boyutlarda can kayıpları verilmiştir. Öyle ki; 1999 tarihli Marmara Depremi, 2011 tarihli Van Depremi ve 2023 tarihli Kahramanmaraş merkezli depremde yüksek sayıda can ve mal kaybı yaşanmıştır. İlgili depremlerden sonra birçok yasal düzenleme yapılmışsa da yaşanan can ve mal kaybının önüne geçilememiştir. Bu konuda yapılan en kapsamlı çalışma, 6306 sayılı Kanundur. Ancak, ilgili kanun da 2023 yılında yaşanan depremdeki can ve mal kaybını önleyemediğinden, 9 Kasım 2023 tarihinde yürürlüğe giren değişiklikler ile olumsuzlukların önüne geçilmek amaçlanmıştır. İlgili kanun kentsel dönüşüm yasası olarak lanse edilse de kanunun daha geniş bir amaca hizmet ederek, afetlerde yaşanabilecek riskleri en aza indirgeyerek, can ve mal kaybının maksimum derecede önüne geçmektir.

---

<sup>245</sup> İstanbul Teknik Üniversitesi, Jeofizik Mühendisliği Bölümü, 2009.

Çalışmanın ilk bölümünde, kentsel dönüşümün ne olduğu, tarih içerisindeki değişimi, amacı ve uygulama yöntemlerine yer verilmiş. Ardından, 1950'lerden bu yana başlamış olan kentsel dönüşüm ile ilgili hukuki düzenlemelerin neler olduğuna yer verilerek, 6306 sayılı kanunun içeriği, uygulama alanı bulduğu alanlara, uygulamada yaşanan sorunlar ve öğreti ile Yargıtay'ın bu konudaki görüşleriyle detaylandırılmıştır.

6306 sayılı kanun her koşulda uygulama alanı bulamayan, uygulanabilmesi için öncelikle kanun kapsamında bir yapının bulunması ön şartı bulunan bir kanundur. Bu kapsamda, riskli yapı, rezerv yapı ve riskli alanların varlığının bulunması gerekliliği vurgulanmıştır. Yukarıda da belirtildiği gibi yapının kanun kapsamında bulunan yapılardan olması yalnızca bir ön şart olup, yapının tespitinin ardından asıl kentsel dönüşüm süreci başlamaktadır.

Yapının tespitinin ardından, izlenecek yol ve yöntemler yapının haiz olduğu mülkiyet biçimine göre değişiklik göstermektedir. Keza, kanun kapsamındaki yapının maliki bir kişi olabileceği gibi birden çok kişide olabilecektir. Bu halde, paylı mülkiyet ve elbirliği mülkiyet halleri bulunabileceği gibi söz konusu yapılarda kat irtifakı veya kat mülkiyetinin bulunup bulunmamasına göre de uygulanacak kanun hükümleri farklılık gösterebilecektir. Keza, 6306 sayılı Kanun ile Uygulama Yönetmeliği'nde tespit sonrasında yapılacaklarla ilgili detaylı düzenleme bulunmadığından, mülkiyet hallerine göre Kat Mülkiyeti Kanunu ve Türk Medeni Kanun Hükümleri kıyasen uygulanabilecektir.

Riskli yapının tespiti adına maliklerden biri başvuru gerçekleştirebilecek, bu başvuru üzerine Uygulama Yönetmeliği'nde bahsi geçen niteliklere sahip kurumlar tarafından tespit gerçekleştirilebilecektir. İlgili kurumlarca yapılacak tespit ardından yapı risk teşkil etmeyen bir netice verir ise 6306 sayılı kanunun uygulama alanından bahsedilemeyecektir. Ancak, riskli yapı olduğuna yönelik rapor oluşturulursa; bu raporun tebliğinden itibaren 90 günlük bir süre maliklere tanınmakta, ardından tahliye ve yıkım sürecinin bu süre içerisinde gerçekleştirilmesi gerektiği bildirilmektedir. 6306 sayılı kanun ve uygulama yönetmeliği, malikler tarafından rapora itiraz edilmesinin yolu açık tutmuşsa da itiraz ile yıkım kararı durdurulmamaktadır. Yıkımı durdurmanın yolu yürütmenin durdurulmasını talep ederek, kararın tebliğinden itibaren 30 gün içerisinde idareye iptal davası açmak olup, yapının sağlam olduğuna veya güçlendirmeye çözüme kavuşabileceğine ilişkin bir rapor eklenerek yapılacak başvuruyla

yıkımın önüne geçilebilecektir. 9 Kasım 2023 tarihinde yapılan düzenleme ile yürütmenin durdurulmasına yönelik karara da itiraz yolu kapatılmıştır.

İtiraz reddedilmesi veya rapora karşı süresi içerisinde bir itirazda bulunulmaması halinde tahliyenin verilen sürede gerçekleştirilmesi ve malikler tarafından masrafların yüklenilerek yapının yıkımının sağlanması beklenir. Bu süreçte tahliye gerçekleştirilmez ise önce elektrik-su gibi abonelikler kesilir ve tahliye cebren de olsa sağlanır. Tahliyenin ardından, yıkım için malikler tarafından masraflar yüklenilmez ise Başkanlık tarafından masraflar üstlenilerek yıkım gerçekleştirilir. Yıkımın ardından maliklerin anlaşarak hareket etmesi ve bu kapsamda, kendilerince veya yetkili bir 3. Kişi müteahhit/yapı firması ile anlaşarak yapıyı yeniden yaptırmaları beklenir. Bu konuda, anlaşma sağlanamaz ise kamu gücü devreye girerek anlaşmayan paydaşların payı açık arttırma ile diğer paydaşlara satılır ve onlardan da alan çıkmazsa idare taşınmazı rayiç değerini belirleyerek satın alır. Bu süreçlerdeki en önemli husus karar nisabı olup, 9 Kasım 2023 değişikliğine kadar üçte iki çoğunluk ile hareket edilebiliyorken, yapılan değişiklik ile salt çoğunlukla hareket edilebileceğinin önü açılmıştır.

Anlaşmaya varmayan paydaşlar tarafından iptal davalarının açılacağı yukarıda belirtilmişti. Ancak önemli olan bir diğer husus, birden fazla malik bulunan yapılarda toplantı ile karar almanın gerekliliğidir. Keza, usulüne uygun bir kararın alınmadığı ortamda karar yok hükmünde, kesin hükümsüz veya iptal edilebilir durumda olabilecektir. Toplantıya usul ve yasaya uygun bir biçimde davet edilmez veya edilse dahi alınan kararlarda bir usulsüzlük bulunursa hukuki işlem hiç doğmamış, ölü doğmuş veya sakat doğmuş olarak nitelendirilebilir. Yokluk ve kesin hükümsüzlük olan işlemlere karşı herhangi bir başvuru yapılmasına gerek olmamakla birlikte, bir davaya başvurulmuşsa da hâkim ilgili konuları re 'sen değerlendirecektir. Ancak, iptal edilebilirlik de hukuki eylem neticesinde menfaati zarara uğrayan ve başvurmasında hukuki yarar bulunan kişinin başvuru yapması ve hukuki işlemi bozucu yenilik doğuran bir işlem ile iptal etmesi gerekmektedir.

6306 sayılı Kanun'un uygulanmasında bir diğer problem anlaşamayan paydaşların mülkiyet durumunun ne olacağıdır. Kanun kapsamında yer alan hükümler ile kıyasen uygulanan hükümlere uygun bir biçimde toplantıya çağrı yapılır, karar alınır ve bu kararlar nisabına uygun olarak alınır, karara katılmayan paydaşlar yukarıda belirtilen usuller ile alınan kararı iptal etmeyi deneyebilir, ancak süresi içerisinde başvuru yapılmaz veya açtığı dava reddedilirse azınlıkta kalan paydaşın başvurabileceği bir yol kalmayacaktır. Keza, bazı

durumlarda dava açılrsa da yürütmenin durdurulması yönündeki talep reddedildiği için kentsel dönüşüm süreci işletilebilmektedir. Mülkiyet kavramı her ne kadar uluslararası hukuk ile Anayasa tarafından korunsada kişinin yaşam hakkından üstün tutulamayacağı için sürecin aksatılmaması ve ivedilikle kentsel dönüşümün gerçekleştirilebilmesi amaçlanmıştır.

Kanunun bazı hükümleri öğretide mülkiyet hakkına saldırı niteliğinde yorumlanmış, uygulamada AYM'ye bu hükümlerin iptali için de birçok başvuru yapılmıştır. Ancak kanunun yapılış amacı dikkate alındığında, kişilerin can sağlığına öncelik verilip, başvuranları mağdur etmemek arzulanmaktadır. Keza, başvuru yapanlara kira yardımı, konut ve işyeri temini yapılması hususuna ilişkin düzenlemelerde buna delalet etmektedir.

Kanun, paydaşların anlaşamaması halinde son etapta kamulaştırma, acele kamulaştırma gibi kamunun müdahalesi ile çözümler de getirmiştir. Görüleceği üzere; 6306 sayılı kanun yapısı ve hizmet ettiği amaç itibariyle özel bir kanun olup, idarede açılacak iptal davasındaki sürelerin değiştirilmesi, yürütmenin durdurulmasına karşı istinaf yolunun kapalı olması, normal şartlarda yalnızca oy birliği ile yapılabilecek işlemlerin salt çoğunluk ile ilerlemesi, anlaşma olması halinde paydaşlara kira yardımı, aynı şekilde paydaşlara konut veya işyeri tahsisi, paydaşların masrafları üstlenmediği noktada Başkanlık tarafından masrafların karşılanması, anlaşamama halinde Anayasa ve ulusal hukuk normları ile korunan hakların dahi önüne geçerek azınlıktaki paydaşın mülkiyetinin bulunduğu yapının satışa çıkarılması ve son etapta kamulaştırma gibi alternatif çözümler ile toplumun yaşam hakkını ön plana koyarak sürecin yürütülmesini amaçlayan bir yapıdadır.

6306 sayılı Kanun her ne kadar çalışmamızda detaylıca belirtilen önlem ve yöntemler ile can ve mal kaybının önüne geçmeyi amaçlasada 2023 yılında yaşanan Kahramanmaraş merkezli deprem ile bir kez daha uygulamanın yetersiz olduğu görülmüştür. Her depremde olduğu gibi bu deprem sonrası da birtakım düzenlemeler ve değişiklikler yapılmışsa da uygulamanın ve denetimlerin nizami bir biçimde yapılmadığı sürece neticenin değişmeyeceği kanaatindeyiz. Temennimiz, 6306 sayılı Kanun kapsamında ülkemizde yaşanacak afetlere karşı gerekli önlemler alınarak, alınacak tüm reaksiyonlar ile can ve mal kaybının önüne geçilmesidir.

## KAYNAKÇA

Abacıoğlu, Muhittin/Abacıoğlu, Ali, **Açıklamalı- İctihatlı (Soru ve Cevaplı) Kentsel Dönüşüm Kanunu ve İlgili Mevzuat**, 6. Baskı, İstanbul: Seçkin Yayıncılık, 2015.

Akar, Z. Müge, **Kentsel Dönüşüm Üzerine Batıdaki Kavramlar ve Tanımlar**, TMMOB, Planlama Dergisi, 2006.

Akipek, Jale/Akıntürk, Turgut, **Eşya Hukuku**, 1. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul 2009, s. 389.

Akipek, Jale, **Türk Hukukunda Kat Mülkiyeti**, 1. Bası, Ankara Barosu Dergisi, Ankara, 1966.

Akkoyun, Nazım, **Kentsel Dönüşüm ve Sarıgöl Örneği**, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Kentsel Koruma ve Yenileme Programı, İstanbul, 2007.

Alver, Zühre Duygu, **Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında İntibak Sorunu**, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı Kentleşme ve Çevre Sorunları Bilim Dalı, Ankara 2010.

Arslan, Zeynep, **Yerel Yönetimler ve Kentsel Dönüşüm Üzerine**, Marmara Bölgesi Yerel Yönetimler Haber Dergisi, yıl: 1, sayı 4, 2014.

Arslanoğlu, Mehmet, **Acele Kamulaştırma**, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi – HAD, C. 19, 3. Basım, 2013.

Avcı, Âdem, **6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Açısından Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması**, Kentsel Dönüşüm Hukuku Kitabı, 2. Baskı, İstanbul, 2015.

Ayan, Mehmet, **Eşya Hukuku II, Mülkiyet**, Güncelleştirilmiş 9. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2016.

Aybay, Aydın/Hatemi, Hüseyin, **Eşya Hukuku**, Vedat Kitapçılık, Gözden Geçirilmiş 4. Bası, s. 123, İstanbul, 2014.

Aydoğdu, Murat/Kahveci, Nalan, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri: Sözleşmeler Hukuku**, Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 3. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, s. 613, 2017.

Ayiter, Nurşin, **Türk Medeni Kanunu ve Borçlar Kanunu’nda Elbirliği Ortaklıkları (İştirak Halinde Mülkiyet)** Yeni Desen Matbaası, Ankara, 1961.

Bal, Hüseyin, **Kentsel Yapı ve Kentleşme Süreci (Isparta Van Karşılaştırması)**, 1. Bası, Isparta, 2003.

Balcı, Murat, **Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi ve Çevreye Karşı Suçlar Paneli**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2012.

Burcuoğlu, Haluk, **Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi**, İstanbul, Filiz Kitabevi,1993.

Çetiner, Bilgehan, **Kentsel Dönüşüme İlişkin Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 04.11.2015 Tarihli Kararına İlişkin İnceleme ve Değerlendirmeler**, İÜHFİM, 2016.

Demirtaş, Yalçın/Esgin, Yılmaz, **Bir Kentsel Yengileme Deneyimi: Barselona**, TMMOB Şehir Plancıları Dergisi, 2006.

Doğan, Murat, **Konut ve Çatılı İşyeri Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, Ankara, 2011.

Dural, Mustafa/Sarı, Suat, **Türk Özel Hukuku- Temel Kavramlar ve Medeni Kanun'un Başlangıç Hükümleri**, 13. Baskı, İstanbul, 2018.

Durmaz, Özlem, **Kentsel Dönüşümün Türkiye'deki Hukuk Düzeninde Temel Haklara Etkisi Üzerine Bir Değerlendirme**, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Bilgi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2016.

Eren, Fikret, **Mülkiyet Hukuku**, Yetkin Yayınları, 7. Bası, 2023.

Ertaş, Mehmet, **Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi; Ankara ve Londra Örnekleri**, Selçuk Üniversitesi, Teknik Online Dergi, Sayı: 1, Cilt:10, 2011.

Es, Muharrem, **Kent Yönetimi: Kentleşme ve Göç, Sorunlar ve Çözüm Önerileri –I**, 48.Sayı, 2010.

Ferit H, Saymen, F./Elbir, K. Halid, **Türk Eşya Hukuku**, İstanbul, 1954.

Genç, Fatma Neval, **Türkiye'de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü**, Cilt:15, Sayı:1, Celal Bayar Üniversitesi, Manisa, 2008.

Görgülü, Zekai, **Kentsel Dönüşüm ve Ülkemiz**, TMMOB İzmir Kent Sempozyumu, 2009.

Gözler, Kemal/Kaplan, Gürsel, **İdare Hukuku Dersleri**, Güncelleştirilmiş ve Düzeltilmiş 17. Baskı, Bursa: Ekin Basım Yayın Dağıtım, 2015.

Gözübüyük, Şeref/Tan, Turgut, **İdare Hukuku Cilt I Genel Esaslar**, Güncelleştirilmiş 7. Bası, Ankara: Turhan Kitabevi, 2010.

Güldüler, Ertuğrul Selçuk, **Gaziosmanpaşa Belediyesi Ölçeğinde Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Ugulamaları**, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı, İstanbul, 2010.

Günay, Meryem, **Riskli Yapılarda Ortak Karar Protokolüne Karşı Açılan Davalar ve Hâkimin Müdahalesi**, 2016.

Günday, Metin, **İdare Hukuku, Güncellenmiş ve gözden geçirilmiş 10. Baskı**, Ankara: İmaj Yayınevi, 2015.

Güner, Yunus Emre, **Tarlabaşı Kentsel Dönüşüm Projesi** der., Yasin, M. ve Şahin, M., **Kentsel Dönüşüm Hukuku Kitabı**, 2. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2015.

Gürler, Ebru, **Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı**, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım Yayın Merkezi, İstanbul, 2003.

Gürsoy, Kemal/Fikren, Eren/Erol Cansel, **Türk Eşya Hukuku**, Ankara, 1984.

Hatemi, Hüseyin/Gökyayla, Emre, **Borçlar Hukuku**, 5. Bası, Filiz Kitabevi, 2021.

Hatemi, Hüseyin/Serozan, Rona/Arpacı, Abdülkadir, **Eşya Hukuku**, İstanbul, 1991.

İlgezdi, Ali Rıza, **Adım Adım Kentsel Dönüşüm**, 1. Baskı, İstanbul, 2014.

İnal, Emrehan, **Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı**, İstanbul, 2017.

İnce, Nurten/Bakır Kanlı, İmam/Eryiğit, Burak H., **İnsan Hakkı Olarak Konut Hakkı**, Uluslararası Politik Araştırmalar Dergisi, 3(2), Ağustos 2017.

Kandaloğlu, Nihat, **Kentsel Dönüşüm**, Editör: Prof. Dr. Erol Köktürk, İstanbul, 2016.

Karadağ, Derya, **Kentsel Dönüşüm Tarihi**, 2008.

Karagöl, Ömer, **Kamulaştırma Davalarında Bedel Tespit Esasları**, Güncellenmiş 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016.

Kaya, Erol, **Kentleşme ve Kentlileşme**, 1. Baskı, İstanbul, 2004.

Keleş, Ruşen, **100 Soruda Türkiye’de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu**, 3. Baskı, İstanbul, 1983.

Keser, Yıldırım, **Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Paylı Mülkiyette Yönetim Sözleşmesi, Bilge Öztan’a Armağan**, Turhan Kitabevi, s. 515, Ankara, 2008.

Kiraz, Ali Güven, **A’dan Z’ye Kentsel Dönüşüm**, 5. Baskı, İstanbul: Beta Yayıncılık, 3-4 Bası, 2015.

Kılıçoğlu, Ahmet, **Medeni Kanunumuzun Aile -Miras ve Eşya Hukukunda Getirdiği Yenilikler**, Ankara: Turhan Kitapevi, 2003.

Kılıçoğlu, Ahmet M., **Aile Hukuku**, Ankara, 2015.

Kocabaş, Arzu, **Kentsel Dönüşüm Yenileştirme İngiltere Deneyimi ve Türkiye’deki Beklentiler**, 1. Bası, İstanbul, 2006.

Kürşat, Zekeriya, **6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Özel Hukuk Alanındaki Etkileri**, Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul, 2015.

Kurt, Tuğba Çağlar, **Güncel Mevzuat ve Yargıtay Kararları Işığında Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atmanın Matematiği**, Ankara: Adalet Yayınevi, 2016.

Kuru, Baki, **İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku**, Ankara, 2018  
MAT, H./YANGIN, Y./ÜNAL, N., Yeni Belediye Kanunu Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm İmar Uygulamaları ve 2B Arazi Satışları, Ankara: Yaklaşım Yayıncılık, 2013.

Mat, Hidayet/Yangın, Yılmaz/Ünal, Nurdoğan, **Yeni Belediye Kanunu Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm İmar**, 1. Baskı, Ankara, 2013.

Neval, Genç, Fatma, **Gecekonduyla Mücadeleden Kentsel Dönüşüme Türkiye’de Kentleşme Politikaları**, Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 2014.

Oğurlu, Yücel, **Karşılaştırmalı İdare Hukukunda Ölçülülük İlkesi**, Ankara, 2002.

Oğuzman, M. Kemal/Barlas, Nami, **Medeni Hukuk**, İstanbul, 2018.

Oğuzman, M. Kemal/Seliçi, Özer/Özdemir, Saibe Oktay, **Kişiler Hukuku**, Seçkin Yayıncılık, 24.Baskı, 2022.

Olgaç, Senai, **Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun Açıklaması ve Uygulaması**, İstanbul, Olgaç Matbaası, 1978.

Oy, Osman/Nazik, Selahattin, **Kentsel Dönüşüm Kapsamında Rezerv Yapı Alanı-Riskli Alan ve Riskli Yapılar**, Beta Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul, 2014.

Öz, Turgut, **Kentsel Dönüşüm Kanunu Çerçevesinde Yapı Maliklerinin Üçte İki Çoğunlukla Alacakları Kararın İçeriğinin Amaca Göre Sınırlanabilmesi**, 2016.

Özden, Pelin Pınar, **Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği**, Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, 23.sayı, 2001.

Özkan, Hasan, **Açıklamalı- İctihathı Asliye Hukuk Davaları ve Tatbikatı Özel Yasalarla İlgili Davalar Kamulaştırma**, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2015.

Özkaya, Ilgın, **6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Alanlarda Riskli Olmayan Yapıların Durumu**, Ankara Barosu Dergisi, sayı 1, 2018.

Özsunay, Ergun, **6306 Sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2015.

Öztan, Bilge, **Medeni Hukukun Temel Kavramları**, 41. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara 2016.

Öztaş, İlker, Paylı Mülkiyette Paydaşın Kullanma ve Yararlanma Hakkı, XII Levha Yayınları, 1. Baskı, İstanbul, 2011.

Roberts, Peter, **The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration**, 2000.

Ruhi, Ahmet. C, **İcra ve İflas Kanununa Göre Kira ve Tahliye**, 9. Bası, Seçkin Yayınları, Ankara, 2016.

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

Sarı, Songül, **Toplu Yapılarda Yöneticinin Hukuki Sorumluluğu**, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2015.

Saruhan, Nesrin, **634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu Değişiklik Tasarısı Üzerinde Çalışmalar**, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2007.

Saltık, Şenol, **Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2017.

Sarpkaya, Armağan, **Bir Kent Dönüşüm İronisi: Osmaniye’de Yapılan Toplu Konut Uygulamaları**, Çukurova Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Adana, 2011.

Selim, Ertan, **Kentsel Dönüşüm Projelerin Sosyo Ekonomik Boyutlarının İncelenmesi**, Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı Kamu Yönetimi Bilim Dalı, Selçuk Üniversitesi, Konya, 2011.

Şeref Ertaş, **Eşya Hukuku**, 12. Baskı, Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, İzmir, 2016.

Şerife, A. Nar, **Kat Mülkiyetinde Ortak yerlerin Tabii Olduğu Hukukî Rejim**, 1. Bası, Ankara: Seçkin Yayınları, 2015.

Seydioğulları, Hatice Selcen, **New Regulations and Urban Renewal. Planning**, 26. Bası, 2016.

Sezer, Yasin/Bilgin, Hüseyin, **Açıklamalı – İctihatlı Kentsel Dönüşüm Uygulama Rehberi**, Adalet Yayıncılık, Ankara, 2017.

Sirmen, A. Lale, **Eşya Hukuku**, 4. Baskı, Yetkin Hukuk Yayınları, Ankara, 2016.

Şimşek, Suat, **Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları**, 3.Baskı, İstanbul, 2015.

Şişman, Aziz/Kıbaroğlu, Didem, **Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları**, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 2009.

Tekinay, Selahattin Sulhi/Sermet, Akmak/Burcuoğlu Haluk/Altop, Atilla, **Eşya Hukuku**, 5. Bası, İstanbul: Filiz Kitabevi, 1989.

Thorns, David C, **Kentlerin Dönüşümü, Kent Teorisi ve Kentsel Yaşam (The Transformation Cities)**, Ed: Sezai Babakuş, Çev: Esra Nal- Hasan Nal, 1. Bası, İstanbul, 2004.

TMMOB, 44. Dönem Birliklik ve Gayrimenkul Değerlendirme Komitesi (TMMOB Mimarlar Odası), **Kamulaştırma ve Uygulamaları**, İstanbul: TMMOB Mimarlar Odası Sürekli Mesleki Gelişim Merkezi Yayınları, 2015.

Tunaboşlu, Müslim, **Kira Kanunu'na göre Tahliye Davaları**, Ankara, Seçkin Yayıncılık, s. 357, 2006.

Tunçomağ, Kenan, **Borçlar Özel Hukuku, Özel Borç İlişkileri**, 1. Bası, İstanbul, C.II, 1967.

Turgut, Sırma/Çağtaç, Eda, **Bir Yerel Yönetim Deneyiminin Ardından Küçükçekmece Ayazma Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Projesi**, 1. Baskı, İstanbul, 2010.

Türkiye İnsan Hakları ve Eşitlik Kurumu, **Kamu İdarecilerine Yönelik İnsan Hakları Rehberi**, 65. Bası, Ankara, 2024.

Üstün, Gül/Yıldırım, Turan, **Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Düzenlemesi ve Değerlendirilmesi**, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi- Özel Sayı Afet Yönetimi ve Kentsel Dönüşüm, C. 8, Sayı: 111-112, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2013.

Üstün, Gül, **Kentsel Dönüşüm Hukuku**, İstanbul, 2014.

Yağcı, Kürşad, **Kat Mülkiyetine Tabi Binaların Kentsel Dönüşüm Çerçevesinde Yıkılıp Yeniden Yapılandırılmasında Aranacak Karar Nisabı**, Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları, 20 Ekim 2016, C.: I, Eşya Hukuku (Ed.: Ögüz,Tufan/Engin, Baki İlkay), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017.

Yanlı, Didem, **6306 Sayılı Kanun Işığında Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına Genel Bakış**, 2015.

Yasin, Melikşah, **Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu**, TBBD, Sayı:60, 2012.

Yavuz, Cevdet/Acar, Faruk/Özen, Faruk, **Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Güncellenmiş ve Yenilenmiş 10. Baskı, 2014.

Yavuz, Fehmi/Keleş, Ruşen, **Başkent Ankara için Elli Yıl Önce Çıkarılan 583 Sayılı Yasa Üzerinde TBMM'de Yapılan Görüşmeler**, SBF Dergisi, 3-4. Sayı, 1974  
Yazıcı, Gün, **Yargı Kararları Işığında Kentsel Dönüşüm Riskli Yapılar ve Yargısal Denetim**, Ankara, 2018.

Yavuz, Nihat, Yeni TBK Ve HMK'ya Göre Kira Hukuku, Geniřletilmiř 4. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2015.

Yıldırım, Nevhis, **Kat Mülkiyeti Kanunundaki Yeni Düzenlemeler**, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2011.

Zevkliler, Aydın, **Taşınmaz Malikinin Yetkileri Açısından İmar Kurallarına Aykırı ve Zarar Verici İnaat**, Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1982.

Zekeriya, Kürşat, **Paylı Mülkiyetin Sona Ermesi**, İstanbul, Arıkan Yayınları, 2008.