

## KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA AFET RİSKİ ALTINDAKİ YAPILARIN TESPİTİ VE TESPİTE İTİRAZ

*The Detection of Structures under Disaster Risk within the  
Scope of Urban Transformation and the Objection to the Detection*

**Nijat AMIRASLANLI\***

### Özet

Riskli yapıların kapsamı ve nasıl tespit edileceğine dair hususlar, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'da düzenlenmiştir. Buna rağmen Kanun'da net olmayan birçok ifadeye yer verildiğinden bazı kavramlardan ne anlaşılması gerektiği muğlaktır. Bu durum ise uygulamada zorlukların ortaya çıkmasına sebep olmaktadır. Bu nedenle çalışma kapsamında, riskli yapılar ve onların tespit edilmesine ilişkin Kanun'da ve Uygulama Yönetmeliği'nde yer alan düzenlemeler ele alınmış ve doktrindeki mevcut görüşlerle birlikte değerlendirilmiştir.

Çalışmamızda öncelikle riskli yapı kavramının tanımı ve unsurları incelenmiştir. Daha sonra ise riskli yapı tespitine ilişkin hususlar; tespiti yaptırmaya yetkili olanlar, tespit yapmaya yetkili kuruluşlar, tespit masrafları, tespite dair rapor tanzimi ele alınmıştır. Son olarak ise yapılan tespite karşı itiraz ve iptal davasına ilişkin hususlara yer verilmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Kentsel Dönüşüm, Afet Riski, Riskli Yapı, 6306 sayılı Kanun.

### Abstract

Law № 6306 on Transformation of Areas under Disaster Risk regulates the scope of risky structures and how to detect them. However, it is unclear what should be understood from some concepts since the Law stipulates many uncertain expressions. This situation paves the way for challenges in practice. To this end, this study discusses the norms in the Law and Implementing Regulation regarding risky structures and their detection and evaluates them together with existing views in doctrine.

Within the scope of this study, firstly, the definition and the elements of the concept of risky structures are analyzed. Subsequently, the issues related to risky structure detection; those who are authorized to apply, licensed institutions authorized to make the detection, the costs of the detection, issuing of the report on the detection are examined. Finally, the issues regarding the objection and annulment action against the detection are placed.

**Key Words:** Urban Transformation, Disaster Risk, Risky Structure, Law № 6306.

➤ *Bu makale Etik Kurul İznine tabi değildir/This article is not subject to Ethics Committee Permission.*

➤ *Makale Geliş Tarihi/Article Received Date: 02.02.2022*

➤ *Yayın Kurulu Kabul Tarihi/Editorial Board Acceptance Date: 21.12.2022*

\* İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Özel Hukuk Bölümü, Yüksek Lisans Öğrencisi, amiraslanlin@gmail.com, <https://orcid.org/0000-0002-6273-438X>

## GİRİŞ

%42'si birinci derece deprem kuşağında yer alan ülkemizde<sup>1</sup> mevcut yapıların büyük bir kısmının olası afetlere karşı dayanıksız oldukları ve orta şiddetteki bir depremde bile ağır derecede hasar gördükleri bilinmektedir<sup>2</sup>. Bu nedenle herhangi bir afet olayına karşı risk içeren mevcut yapıların, riski ortadan kaldıracak şekilde gözden geçirilmesi; yeni inşa edilecek olan yapıların ise afetlere karşı dayanıklılığının temin edilmesi adına afet riskine karşı denetimden geçmek suretiyle ruhsatlandırılması gerekmektedir. Bu doğrultuda ihdas edilen birçok düzenlemenin afet sonrası ortaya çıkan zararları gidermeye yönelik olduğu gözlemlenmektedir. Fakat doğal afetler sonucunda ortaya çıkan can ve mal kayıplarının giderilmesinden ziyade, henüz afet gerçekleşmeden mevcut riskin sebep olabileceği zararların ortaya çıkmasını önleyecek veya azaltacak düzenlemeler ve bu düzenlemelere bağlı uygulamalar önem arz etmektedir.

Bu amaç ve ihtiyaçlar doğrultusunda, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun<sup>3</sup> (6306 sayılı Kanun) ve bu kanunun uygulanmasını sağlamak üzere, 6306 sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği<sup>4</sup> (Yönetmelik) ihdas edilmiştir. Bu mevzuat, riskli yapı ve riskli alanları afetlere karşı hazır duruma getirmek adına önleyici düzenlemeler içermekte ve günümüz kentsel dönüşüm uygulamalarına zemin oluşturmaktadır<sup>5</sup>. Nitekim kanunun gerekçesinde de tasarının, afet meydana geldikten sonra “yara sarma” değil de, “yara almama” anlayışına dayanmakta olduğu ifade edilmiştir<sup>6</sup>. Dolayısıyla, herhangi bir afet gerçekleşmeden önce riskli yapıların tespit edilerek kentsel dönüşüm uygulamalarına tabi tutulmasının, muhtemel can ve mal kayıplarını büyük ölçüde azaltacağı ifade edilebilir. Bu sürecin ilk aşamasını riskli yapıların, riskli alanların ve rezerv yapı alanlarının tespit edilmesi oluştursa da, bu çalışmanın kapsamı riskli yapıların tespiti ile sınırlandırılmıştır.

6306 sayılı Kanun'da ve Yönetmelik'te riskli yapıların tespit edilmesine ilişkin temel hususlara yer verilse de, kanunda ve yönetmelikte yer alan düzenlemelerin birbirinden farklı yorumlanmasına sebep olan çelişkili veya

<sup>1</sup> Türkiye Deprem Tehlike Haritası, <<https://www.afad.gov.tr/turkiye-deprem-tehlike-haritasi>>, Erişim Tarihi: 04.03.2019.

<sup>2</sup> TBMM, “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Tasarısı ile Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Raporu”, 4.

<sup>3</sup> Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkında Kanun, Kanun Numarası: 6306, Kabul Tarihi: 16.05.2012, RG 31.05.2012/28309.

<sup>4</sup> 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği, RG 15.12.2012/28498.

<sup>5</sup> Gül Üstün, Kentsel Dönüşüm Hukuku (On İki Levha 2014) 128; Hüseyin Melih Çakır ve Barış Ülker, “6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapılarda Pay (Hisse) Satışı”, (2021) 27(2) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 1066, 1067.

<sup>6</sup> TBMM, “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Tasarısı ile Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Raporu”, 5.

muğlak ifadeler açıklanmaya muhtaçtır. Bu nedenle çalışmamızda, öncelikle riskli yapı kavramına yer verilmiş, kanunda yer alan tanımdan ne anlaşılması gerektiği ve riskli yapıların kapsamı açıklanmıştır. Devamında ise, riskli yapı tespiti yaptırmaya yetkili olanlar, söz konusu tespiti yapma yetkisi bulunan kuruluşlar, tespite ilişkin masraflar, tespit sonucunda tanzim edilmesi gereken riskli yapı raporu ve bu raporda yer alması gereken hususlar ele alınmıştır. Son olarak ise riskli yapı tespitine itirazı olan malikler veya onların kanuni temsilcileri tarafından yapılabilecek olan itiraz veya iptal davasına ilişkin özellik arz eden durumlara yer verilmiştir.

## I. RİSKLİ YAPI KAVRAMI

Riskli yapı kavramı, 6306 sayılı Kanun m. 2’de, “riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı” olarak tanımlanmıştır. Yönetmelik m. 3/1g hükmünde de bu tanıma aynı şekilde yer verilmiştir. Her iki hükümden de anlaşıldığı üzere, herhangi bir yapının “riskli yapı” olarak değerlendirilmesi için, riskli alan sınırları içerisinde olup olmaması hususu önem arz etmemektedir<sup>7</sup>. Bu nedenle kanun koyucu, 6306 sayılı Kanun çerçevesinde riskli yapı olarak nitelendirilip kentsel dönüşüm uygulamalarına tabi tutulabilecek yapıların unsurlarını belirlemiştir.

Hem 6306 sayılı Kanun’da hem de Yönetmelik’te hangi yapıların riskli olarak değerlendirileceği belirtilse de, yapı kavramından ne anlaşılması gerektiğine açıklık getirilmemiştir. Hâlbuki afet riskini önlemek açısından “riskli yapı” kavramı bir bütün olarak ele alınmalıdır. Bu bağlamda “yapı” kavramının tanımlanması önem arz etmektedir. Hem kanunda hem de Yönetmelik’te “yapı” kavramına ilişkin bir tanıma yer verilmediğinden, söz konusu kavramın imar mevzuatı dikkate alınarak tanımlanması gerekir<sup>8</sup>. 3194 sayılı İmar Kanunu<sup>9</sup> (İK) m. 5’de yer alan tanıma göre “yapı; karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir”. Bu tanımdan hareketle riskli yapıların, ekonomik ömrünü tamamlamış ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen bütün sabit ve müteharrik tesisleri kapsadığı gibi bir anlam ortaya çıkmaktadır. Fakat Yönetmelik m. 7’den kanun koyucunun riskli yapı kavramından kastının bu olmadığı açıkça anlaşılmaktadır. Söz konusu hükme göre; “Riskli yapı tespiti; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü, insanların içine girebilecekleri ve insanların

<sup>7</sup> Emrehan İnal, Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı (On İki Levha 2017) 57; Bu hususta bkz. Danıştay 6. Dairesi, E. 2019/7356, K. 2020/2251 T. 20.02.2020, <<https://www.lexpera.com.tr>>, Erişim Tarihi: 05.10.2022.

<sup>8</sup> Suat Şimşek, Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları (2. Baskı, Seçkin 2014) 43.

<sup>9</sup> İmar Kanunu, Kanun Numarası: 3194, Kabul Tarihi: 03.05.1985, RG 09.05.1985/18749.



oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar hakkında yapılır”. İK m. 5’e bakıldığında aynı tanımın “bina” kavramı için kullanıldığı görülmektedir. Kanun ve Yönetmelik hükümleri karşılaştırıldığında riskli yapı tespitinin sadece riskli binaları kapsadığı anlaşılmaktadır<sup>10</sup>.

Buradan “bina” ve “yapı” kavramlarının, aynı anlamda ve birbirinin yerine kullanılabilir nitelikte olduğu sonucu çıkarılmamalıdır. Zira her iki kavramı incelediğimizde aslında “yapı” kavramının daha geniş bir kavram olmakla birlikte “bina” kavramını da kapsadığı anlaşılmaktadır<sup>11</sup>. Doktrinde “inşaat tekniğinin kullanılması suretiyle arazinin üstünde veya altında söz konusu araziye tutturulan her şey”in yapı olarak kabul edilmesi gerektiği ifade edilmiştir<sup>12</sup>. Başka bir deyişle, her bina aslında birer yapı olsa da, her yapının bir bina olduğu söylenemez. Örneğin; yüzme veya süs havuzları, köprü, istinat duvarları, otoyol, demiryolu, tünel, elektrik direği vs. birer yapı olsa da bina niteliğini haiz değildir<sup>13</sup>. Dolayısıyla 6306 sayılı Kanun’da ve Yönetmelik’te yer alan “yapı” kavramı İK’de kullanılan “bina” kavramına tekabül etmektedir. Kanatimizce, kanunda “yapı” kavramına ilişkin aksi yönde herhangi bir açıklama yer almadığından riskli yapı tespitinin yalnızca binalarla sınırlı kalacağı söylenebilir<sup>14</sup>. Fakat bu görüş doktrinde, kanunda yer almayan sınırlamanın yönetmelikte öngörülmesinin normlar hiyerarşisine aykırı olduğu ve yalnızca binalar hakkında riskli yapı tespiti yapılmasının kanunun amacıyla örtüşmediği gerekçeleriyle eleştirilmiştir<sup>15</sup>.

<sup>10</sup> İnal (n 7) 58-59; Ali Rıza İlgezdi, *Adım Adım Kentsel Dönüşüm* (2. Baskı, Seçkin 2019) 44; Halil Burak Çakır, “Kentsel Dönüşüm Kapsamında Riskli Yapıların Yıkılması ve Yeniden Değerlendirilmesi Sürecinde Meydana Gelen Uyuşmazlıklar” (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Ticaret Üniversitesi 2018) 21.

<sup>11</sup> Taner Ayanoglu, *Yapı Hukukunun Genel Esasları* (Vedat Kitapçılık 2014) 4; Yasin Sezer ve Hüseyin Bilgin, *Açıklamalı-İçtihatlı İmar Kanunu Uygulama Rehberi* (3. Baskı, Adalet 2021) 475; Onur Kaplan, *İdare Hukuku Yönünden Afet Riski Altındaki Alanların Kentsel Dönüşüm Süreci* (On İki Levha 2017) 74; Kaan Karaman, “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Süreci ve Sürecin Özel Hukuk Alanına Etkileri” (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Medipol Üniversitesi 2018) 39; İshak Kamil Kisbet, “Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı Tespiti” (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Maltepe Üniversitesi, 2022) 23.

<sup>12</sup> Ferruh Yıldız, *İmar bilgisi: Planlama - Uygulama - Mevzuat*, (12. Baskı, Nobel 2020) 306.

<sup>13</sup> İnal (n 7) 58; Şimşek (n8) 43.

<sup>14</sup> İnal (n 7) 57-59; Halil Burak Çınar, “Kentsel Dönüşümde Riskli Yapı Kavramı ve Riskli Yapının Unsurları” (2018) 9(6) İstanbul Barosu Dergisi 196, 197; Çakır ve Ülker (n 1) 1073.

<sup>15</sup> Osman Levent Özay ve Feride Demirbaş, “6306 Sayılı Kanun Bakımından Kentsel Dönüşüm Süreci Ve Tapu Sicil İşlemleri Bakımından Değerlendirilmesi” (2017) 8(2) İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 217, 224-225; Sezer ve Bilgin (n11) 383; Didem Akbey Erdidal, *Riskli Alan - Riskli Yapı Tespiti ve Hukuki Sonuçları*, (Seçkin 2020) 48; Hakan Karadabağ, *Mülkiyet Hakkı Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm* (Legal 2020) 75; Kisbet (n 11) 24.

Mevzuatta herhangi bir binanın riskli yapı olarak nitelendirilmesi için aranan şartlara yer verildiği gibi, riskli yapıların kapsama alanı dışında kalan binalar da belirlenmiştir<sup>16</sup>. Şöyle ki, Yönetmelik m. 7/1 uyarınca inşaat halinde olduğu için ikamet edilmeyen yapılar, metrukluk veya herhangi bir sebepten yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilemez. Bu yapılar dışındaki her türlü bina hakkında riskli yapı tespiti yapılabilmektedir. Başka bir ifadeyle, “arsa üzerine çatılı olarak inşa edilmiş her türlü yapı hakkında riskli yapı tespiti yapılması mümkündür”<sup>17</sup>.

Tanımdan da anlaşılacağı üzere riskli yapıların kapsamına üç çeşit yapı türü dâhildir:

1. Ekonomik ömrünü tamamlamış olan yapılar
2. Ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapılar
3. Yıkılma riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapılar

#### **A. Ekonomik Ömrünü Tamamlamış Olan Yapılar**

Yapının ekonomik ömrünün ne olduğu hususu göreceli olduğu gibi, aynı zamanda yapımda kullanılan malzemeye, yapının tekniğine, iklim koşullarına, kullanım şekline ve amacına, hatta yapının yapıldığı hava durumu ve mevsime göre değişkenlik gösterebilir<sup>18</sup>. Fakat “ekonomik ömür” gibi hukuki olmayan bir terimin neyi ifade ettiğine ne kanunda ne de yönetmelikte açıklık getirilmiştir. Bu yüzden söz konusu kavramın, doktrinde mevcut olan tanımlar açısından kısaca gözden geçirilmesi faydalı olacaktır.

Genel olarak, yapının dayanıklılığını sürdürdüğü süre, yapının “hizmet ömrü” olarak tanımlanır ve fiziksel hizmet ömrü, faydalı (işlevsel) hizmet ömrü ve ekonomik hizmet ömrü olarak sınıflandırılır<sup>19</sup>. “Yapıda meydana gelen hasa-

<sup>16</sup> Çakır ve Ülker (n 1) 1073.

<sup>17</sup> Yeşim Beyazkılıç, Kentsel Dönüşümün Özel Hukuk Alanında Getirdiği Sorunlar, (Seçkin 2017) 45; Kisbet (n 11) 26.

<sup>18</sup> Nusret İlker Çolak, “Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirilmesi”, <<http://www.ilkercolak.com.tr/kentsel-donusum-mevzuatinin-hukuksal-degerlendirmesi/>>, Erişim Tarihi: 02.12.2021; Esin Gürsel, Kentsel Dönüşüm: 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Afet Riski Altındaki Alanlarda Riskli Yapı ve Hukuki Rejimi (Adalet 2018) 139; Mehpere Çaptuğ, İdare Hukuku Açısından Kentsel Dönüşüm (Seçkin 2016) 133; Füsün Ceren Küçük, “6306 Sayılı Kanun ve 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği Kapsamında Riskli Alan, Riskli Yapı ve Rezerv Yapı Alanlarının Değerlendirilmesi” (2018) 2(1) Konya Barosu Dergisi 135, 140; Karaman, (n 11) 38; Kisbet (n 11) 27.

<sup>19</sup> İlknur Bekem, Arzuhan Burcu Gültekin ve Çiğdem Belgin Dikmen, “Yapı Ürünlerinin Hizmet Ömrü Açısından İrdelenmesi; Betonarme örneği”, 5. Uluslararası İleri Teknolojiler Sempozyumu (Karabük 2009) 2.



rın, yapıyı kullanıma elverişsiz hale getirdiği zamana kadar geçen süre yapının fiziksel ömrüdür”<sup>20</sup>. Yapının fiziksel ömrü ile ekonomik ömrü her zaman doğru orantılı olmayabilir. Şöyle ki, fiziksel ömür ekonomik ömre nispeten daha uzun sürelidir. Çünkü yapı fiziksel olarak mevcudluğunu sürdürse bile demode olduğunda artık ekonomik açıdan fayda sağlamayacaktır. Aynı zamanda yıllar önce inşa edilmesine rağmen, zaman zaman yapılan tadilatların da yardımıyla günümüze kadar ulaşmış ve hâlâ gelir sağlayan Galata Kulesi, İzmir Saat Kulesi, Ankara Kalesi gibi istisnai örnekler de mevcuttur<sup>21</sup>. Ekonomik ömrünü tamamlamış yapılar ise doktrininde; sağlıklı olma vasfını kaybeden yapılar<sup>22</sup>, doğrudan kullanım imkânı kalmayan veya tamiri mümkün veya ekonomik olmadığı için kullanımında fayda görülmeyen yapılar<sup>23</sup>, kendisine biçilen rolü yerine getiremeyen ve işlerliğini yitiren yapı<sup>24</sup> vs. şeklinde tanımlanmaktadır.

Anlaşıldığı üzere “ekonomik ömür” geniş bir kavramdır. Bununla birlikte kanunda bu kavramın sınırlarını belirleyecek herhangi bir kısıtlama öngörülmemiştir<sup>25</sup>. Hem bu durum hem de bir yapının; sosyal, kültürel, tarihi, mimari ve yapısal işlev ve değerleri dikkate alınmadan sadece iktisadi bir kavram olan “ekonomik ömrünü tamamlama” kıstası üzerinden değerlendirilerek riskli bulunması, riskli yapıların kapsamını kanunun amacına aykırı bir şekilde genişletecektir<sup>26</sup>. Öte yandan kanunun amacı “afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevreleri teşkil etmek” iken, artık kazanç sağlamasa bile dayanıklı ve mal veya can kaybı tehlikesi arz etmeyen yapıların neden dönüşüme tabi tutulması gerektiği tartışmaya açıktır. Fakat kanunun ilgili düzenlemesini dikkate almamak isabetli olmayacağından, kanaatimizce yapının ekonomik ömrünü tamamlaması tespitinde bulunulurken yapının fiziksel ömrünü tamamlayıp tamamlamadığının da göz önünde bulundurulması daha isabetli olacaktır<sup>27</sup>.

<sup>20</sup> Gürsel Öngören, Kentsel Dönüşüm Hukuku (Öngören Hukuk 2013) 30; Bekem, Gültekin ve Dikmen (n 19) 2.

<sup>21</sup> Ayça Ebru Celep, Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Tahliye ve Kentsel Dönüşümde Kiracının Durumu (On İki Levha 2018) 131.

<sup>22</sup> Nusret İlker Çolak, “Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirilmesi”, <<http://www.ilkercolak.com.tr/kentsel-donusum-mevzuatinin-hukuksal-degerlendirmesi/>>, Erişim Tarihi: 02.12.2021.

<sup>23</sup> Kaplan (n 11) 75.

<sup>24</sup> Çınar (n 14) 199; Çakır (n 10) 23.

<sup>25</sup> Çınar (n 14) 199.

<sup>26</sup> İnal (n 7) 60-62; Çınar (n 14) 199; Akbey Erdidal (n 15) 50; Yasemin Yalçın, “Kentsel Dönüşüm Hukukunda Mülkiyet Hakkı Sınırlamaları” (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi 2018) 43; Çaptuğ (n 18) 133; Kisbet (n 11) 28.

<sup>27</sup> İnal (n 7) 61-62; Akbey Erdidal (n 15) 51.

## B. Ağır Hasar Görme Riski İlimi ve Teknik Verilere Dayanılarak Tespit Edilen Yapılar

Yapının afet tehlikesi karşısında ağır hasar görme riski; yapının hangi sınıfa ait olduğu (örneğin; betonarme, yığma, ahşap, çelik), bulunduğu yerin fiziksel özellikleri, söz konusu bölgede gerçekleşebilecek afetler vs. gibi hususlar dikkate alınarak belirlenir<sup>28</sup>. Örneğin, Türkiye’de yaygın olan betonarme yapılar; çelik ve betonun kaymayacak şekilde birleştirilmesiyle oluşan malzemeden inşa edilir, taşıyıcı sistemi ise kolon ve kirişlerden oluşur<sup>29</sup>. “Betonarme yapıların taşıyıcı sisteminde ya da yapısal elemanlarında meydana gelen hasar, yapısal hasar oranının yüksek olması ve yük taşıma kapasitesinin neredeyse yitirmek üzere olması halinde ağır hasar olarak adlandırılmaktadır”<sup>30</sup>.

Yığma (kârgir) yapılar ise daha çok kırsal kesimlerde kerpiç, tuğla, briket, taş gibi malzemelerle inşa edilen yapılardır. Bu tür yapıların taşıyıcı sistemine duvarlar, duvarların temeli ve döşemeler dâhildir<sup>31</sup>. “Bu tür yapılarda deprem anında dış duvarlardan başlayan hasar, etkiyen deprem kuvvetine göre bölme duvarlarını içine alarak ilerler”<sup>32</sup>. Bu nedenle, bu tür yapılarda hasar değerlendirmesi dış duvarlara göre yapılır ve duvardaki çatlakların genişliği, duvar düzlemlerinin ve duvar köşelerinin durumu dikkate alınır. Örneğin; duvarlarda 1.0-10.0 mm büyüklüğünde çatlakların oluşması az hasar görme olarak değerlendirilirken, 25 mm’yi geçen çatlakların oluşması, aynı zamanda duvarların köşelerden ayrılması veya düşey yükleri taşıyamaz hale gelmesi ise ağır hasar görme olarak değerlendirilmektedir<sup>33</sup>. Bu zamana kadar gerçekleşen depremlerde, yığma yapıların %70’e kadarının ağır hasar gördüğü gözlemlenmiştir. Depremleri az hasarlı veya tamamen hasarsız atlatan bu tür yapılar ise %10’dan daha fazla değildir<sup>34</sup>.

<sup>28</sup> İnal (n 7) 60; Çakır (n 10) 22; Ahmet Arif Ellek, “Riskli Yapı Hakkında Karar Alma Usulü ve Usuli Eksikliklerin Kararın Geçerliliğine Etkisi” (2021) 7(2) Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 375, 376.

<sup>29</sup> Depremle İlgili Teknik Bilgiler, <<http://www.koeri.boun.edu.tr/sismo/bilgi/depremmidir/index.htm#KONU8>>, Erişim Tarihi: 04.03.2019; Bekem, Gültekin ve Dikmen (n 19) 2.

<sup>30</sup> Şeyhmus Göker ve Abdülhalim Karaşin, “Depremde Hasar Gören Kırsal Yapılar İçin Bir Yapısal Hasar Değerlendirmesi” (2015) 6(1) Mühendislik Dergisi 31, 33-35.

<sup>31</sup> Ahmet Budak, Habib Uysal ve Abdulkadir Cüneyt Aydın, “Kırsal Yapıların Deprem Karşısındaki Davranışı”(2004) 35(3-4) Atatürk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi 209; Göker ve Karaşin (n 30) 33.

<sup>32</sup> Budak, Uysal ve Aydın (n 31) 210, 212.

<sup>33</sup> Göker ve Karaşin (n 30) 35.

<sup>34</sup> Budak, Uysal ve Aydın (n 31) 212.





### C. Yıkılma Riski Taşıdığı İlmi ve Teknik Verilere Dayanılarak Tespit Edilen Yapılar

6306 sayılı Kanun'da yıkılma riski taşıyan yapılara ilişkin herhangi bir açıklama bulunmasa da kanunun geneline bakıldığında yapının, yerleştiği alanda gerçekleşmesi mümkün olan doğal afet sonucu yıkılma riski taşımasının mevzu bahis olduğu anlaşılmaktadır<sup>35</sup>. Herhangi bir yapının yıkılma riski taşıyıp taşımadığı saptanırken dikkate alınan temel faktör, söz konusu yapının taşıyıcı sistemidir. Taşıyıcı sistem; duvar, kolon, çatı ve döşeme gibi yapının temel elemanlarının oluşturduğu sistemi ifade etmektedir. Eğer taşıyıcı sistem yapıyı taşıyamayacak durumdaysa söz konusu yapı, “yıkılacak derecede tehlikeli” olarak değerlendirilecektir.

Danıştay yıkılma riski taşıyan yapıyı, “...esaslı bir onarımla tehlike arz etmeyecek duruma gelebilen aksi takdirde yıkılma tehlikesi altında olduğu anlaşılan yapı” olarak tanımlamıştır<sup>36</sup>. Yapıyı yıkılacak derecede riskli duruma getiren etkenlere örnek olarak; duvarlarda çatlakların oluşması, duvar içindeki harcın bağlayıcı özelliğini kaybetmesi, taşıyıcı unsurların bakımsızlıktan çürümesi vs. gösterilebilir<sup>37</sup>.

Yapının yıkılma riskinin objektif olarak belirgin olması, tek başına riskli yapı tespiti için yeterli değildir. Örneğin; binanın yapımının 2000 yılından önceye ait olması, yapımda hazır beton kullanılmaması, tadilat sırasında kolonların kesilmesi veya kolonlardan alınan örnek betonda beton dayanımının C10 veya daha az çıkması, su yalıtımının olmaması, kolon ve kirişlerde çatlak veya paslanma, bodrum katta rutubet gibi emareler, kuvvetle muhtemel binanın riskli olduğuna işaret etmektedir<sup>38</sup>. Fakat kanun koyucu yapının yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilerle tespit edilmesini gerektiğini hükme bağladığı için, sadece objektif olarak risk belirtileri gösterdiği gerekçesiyle bir yapının dönüşüme tabi tutulması söz konusu değildir<sup>39</sup>.

## II. RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPTIRMAYA YETKİLİ OLANLAR

Yapının riskli olup olmadığının tespiti, kanunun amacının gerçekleştirilmesi açısından ilk aşamayı oluşturmaktadır. 6306 sayılı Kanun'un m. 3/1

<sup>35</sup> İnal (n 7) 59.

<sup>36</sup> Danıştay 6. Dairesi, E.1992/2066, K.1993/913, T.08.03.1993, <<https://www.lexpera.com.tr>>, Erişim Tarihi: 05.10.2022.

<sup>37</sup> Karaman (n 11) 39.

<sup>38</sup> İlgezdi (n 10) 44-45; Küçük (n 18) 141; Karaman (n 11) 39.

<sup>39</sup> İnal (n 7) 62; Kürşad Yağcı, “Kat Mülkiyetine Tabi Binaların Kentsel Dönüşüm Çerçevesinde Yıkılıp Yeniden Yapıtılmasında Aracak Karar Nisabı”, Tufan Öğüz ve Baki İlkay Engin (eds), Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları, Eşya Hukuku (On İki Levha 2017) 154; Çakır (n 10) 23; Çınar (n 14) 199.



ve Yönetmelik m. 7/2 hükümleri uyarınca, “riskli yapı tespiti ilk olarak yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından masrafları kendilerine ait olmak üzere, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir”. Aynı zamanda Yönetmelik m. 7/9 uyarınca, “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu<sup>40</sup> kapsamına giren yapılar hakkında da riskli yapı tespiti, yapı maliklerinin talebi üzerine yapılır. Tespitin kesinleşmesinden sonra sonuç ilgili kültür varlıklarını koruma bölge kuruluna bildirilir ve bu kurulun alacağı karara göre uygulama yapılır”.

Yönetmelik m. 7/2a gereğince riskli yapı tespiti talebi, elektronik yazılım sistemi üzerinden yapılır. Eğer başvuru yapı malikinin kanuni temsilcisi tarafından yapılacaksa, yasal şekilde hazırlanmış ve riskli yapı tespiti talebinde bulunma yetkisini içeren vekâletnamenin de ibraz edilmesi gerekmektedir<sup>41</sup>. Riskli yapı tespit başvurusunda mimari proje gibi belgeleri ibraz etmek zorunlu değildir. Riskli yapı tespiti yapmaya yetkili olan kuruluşlar, ilgili Tapu Müdürlüğü ve Belediyelerden yapıya ilişkin proje ve belgeleri talep etme hakkına sahiptir<sup>42</sup>. Yapının mülkiyeti ve üzerinde bulunduğu taşınmazın mülkiyetinin farklı kişilerde olduğu durumlarda, tapu belgesi yapının mülkiyetini ispatlamaya yeterli olmayacaktır. Bunun için yapının mülkiyetini de ispatlayan belge ibraz edilmelidir. Örneğin, irtifak hakkı tesis edilerek yapılan bir yapıda irtifak hakkını ispatlayan belgelerin de sunulması gerekmektedir<sup>43</sup>.

### A. Riskli Yapı Tespitinin Yapı Malikleri Tarafından Yaptırılması

Yukarıda da belirtildiği üzere, riskli yapı tespiti yaptırmak öncelikle kendi rızasıyla veya Bakanlığın isteği üzerine yapı malikleri ve kanuni temsilcilerin yetkisindedir<sup>44</sup>. Bu yüzden, malik olmayan kişilerin (örneğin; kiracılar, intifa hakkı veya oturma hakkı sahipleri) böyle bir başvuru hakkı bulunmamaktadır<sup>45</sup>. Fakat yapı maliki kavramına dair 6306 sayılı Kanun’da yer alan bazı hususlar yeteri kadar açık değildir. Özellikle yapının birden fazla malikinin olduğu durumlarda tespit işlemlerinin nasıl ve kim tarafından gerçekleştirileceği hususu muğlaktır. Bu nedenle, yapının birden fazla malikinin bulunduğu her bir durum açısından riskli yapı tespitinin değerlendirilmesinde fayda var.

<sup>40</sup> Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Kanun Numarası: 2863, Kabul Tarihi: 21.07.1983, RG 21.07.1983/18113.

<sup>41</sup> Ali Güvenç Kiraz, A-dan Z-ye Kentsel Dönüşüm: Kentsel Dönüşüm İle İlgili Pratik Bilgiler ve Dilekçeler (8. Baskı, Beta 2019) 6; Gürsel (n 18) 150.

<sup>42</sup> Şenol Saltık, Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm (4. Baskı, Seçkin 2022) 60.

<sup>43</sup> Şimşek (n 8) 47.

<sup>44</sup> Halit Eyüp Özdemir ve Melih Koç, “6306 Sayılı Kanun Kapsamında Uygulama Alanlarının Tespitine İlişkin İdari İşlemlere Karşı İtiraz ve İptal Davası Yolu” (2017) 4(2), İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 19, 22.

<sup>45</sup> Karaman (n 11) 40; Kisbet (n 11) 33.

## 1. Tek Malikli Yapılarda Riskli Yapı Tespiti

Şayet yapı tek bir kişiye ait ise yapı malikini ve yetkilerini belirlemek zor değildir<sup>46</sup>. Şu noktada hatırlatmak gerekir ki Türk Medeni Kanunu (TMK) m. 718 uyarınca, “malikin faydasında olduğu sürece arazi üzerinde yer alan hava ve arazi altında yer alan toprak katmanları arazi malikinin mülkiyetindedir”. Bu husus taşınmaz mülkiyetinin dikey kapsamını oluşturmaktadır. Başka bir deyişle “üst toprağa tabidir” prensipine göre, arazinin maliki olduğu için arazi üzerindeki yapının da maliki olan kişi riskli yapı tespiti yaptırmak için yetkili kişidir<sup>47</sup>. Mülkiyetin dikey kapsamına ilişkin tek istisna, TMK m. 726 ile düzenlenen “üst hakkı”dır<sup>48</sup>. Buna göre, bir arazide üst hakkına sahip olan kişi, arazi üzerinde bulunan ve üst hakkının konusunu oluşturan yapının da mülkiyetine sahip olduğu için söz konusu yapıyla ilgili riskli yapı tespitini yaptırmaya yetkisi de üst hakkı sahibine aittir. Ancak yapının bulunduğu arazi veya arsanın maliki yapı maliki olmadığından tespit için başvuru yapmaya yetkili değildir<sup>49</sup>.

## 2. Paylı Mülkiyette Olan Yapılarda Riskli Yapı Tespiti

TMK’de birlikte mülkiyet “paylı mülkiyet” ve “elbirliği mülkiyeti” olarak ikiye ayrılmaktadır. TMK m. 688 uyarınca, “paylı mülkiyette birden çok kimse, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla maliktir”. Birden fazla yapı malikinin bulunduğu durumlarda riskli yapı tespiti başvurusu için paydaşların oy çokluğu veya oy birliği ile karara varması gerektiğine dair 6306 sayılı Kanun’da herhangi bir açıklama bulunmadığından paydaşların yönetim yetkilerini belirleyen TMK hükümleri uygulanacaktır. Paydaşların yönetim yetkileri yapılacak işin önemi açısından [zorunlu ve acil yönetim işleri (m. 689), olağan yönetim işleri (m. 690), önemli yönetim işleri (m. 691), olağanüstü yönetim işleri (m. 692)] değişebilmektedir. Bu yüzden burada önemli olan, riskli yapı tespiti işlemlerinin TMK’de öngörülen işlerden hangisine ait olduğunu belirlemektir. Bu hususta doktrinde birbirinden farklı görüşler bulunmaktadır.

<sup>46</sup> Etem Saba Özmen ve Mehmet Şengül, Kentsel Dönüşümde Kat Mülkiyeti Uygulamaları ile Sınırlı Aynı Haklar ve Şerhler (6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Hükümlerince) (On İki Levha 2018) 17; Ergün Özsunay, 6306 sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler (Vedat Kitapçılık 2015) 13; Ece Karaduman, “Kentsel Dönüşüm Mevzuatı Çerçevesinde İnşaat Sözleşmesi” (Doktora Tezi, Hacettepe Üniversitesi 2021) 46.

<sup>47</sup> İnal (n 7) 65.

<sup>48</sup> Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur. Bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması, Kat Mülkiyeti Kanununa tabidir. Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz (TMK m. 726).

<sup>49</sup> Şimşek (n 8) 44; İnal (n 7) 66; Çakır (n 10) 25.

Bir görüş göre<sup>50</sup>, riskli yapı tespiti işlemleri TMK m. 692 uyarınca, olağan kullanımın gerekli kıldığı ölçüyü aşan yapı işlerinden olsa da, eşyanın tamamına ilişkin tasarruf söz konusu olduğu için olağanüstü yönetim işlerinden sayılmalıdır. Dolayısıyla riskli yapı tespiti yaptırabilmek için tüm paydaşların oy birliği ile karar alması gerekmektedir.

Diğer bir görüşe göre<sup>51</sup>, riskli yapı tespiti ne günlük, sıradan olağan işlerden ne de aşırı zahmet ve masraf gerektiren olağanüstü işlerdendir. Riskli yapı tespiti yaptırılması olağan yönetim sınırlarını aşsa da olağanüstü yönetim seviyesine de ulaşmadığı için önemli yönetim işlerinden sayılarak paydaşların oy çokluğu ile karar verilmesi daha isabetlidir.

Başka bir görüş<sup>52</sup> ise TMK m. 693/3'e dayanmaktadır. Şöyle ki; TMK m. 693/3 uyarınca, “paydaşlardan her biri, bölünemeyen ortak menfaatlerin korunmasını diğer paydaşları temsilen sağlayabilir”. Buna göre, riskli yapı tespiti yaptırma bir nevi paylı mülkiyetin korunması olarak nitelendirilebilir. Dolayısıyla her bir paydaş tek başına riskli yapı tespiti başvurusunda bulunabilmelidir. Ayrıca, TMK m. 688’de paydaşların her birinin kendi payları bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olduğu belirtildiği için, riskli yapı tespiti başvurusu yapmak da her bir paydaşın malik hakkını ifade etmektedir. Bu yönde mevcut olan diğer bir görüş<sup>53</sup> ise TMK hükümlerini dikkate almadan özel kanun niteliğinde olan 6306 sayılı Kanun’un yorumlanması yoluyla her bir malike böyle bir hakkın tanınması gerektiğini savunmaktadır.

Kanaatimizce, bu hususta kanunun amacı ve tüm sistematigi göz önünde bulundurulmalıdır. 6306 sayılı Kanun kısa süre zarfında mevcut riskli yapıla-

<sup>50</sup> Özsunay, Düşünceler (n 46) 40; Ergun Özsunay, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Trajedisi: 6306 sayılı Kanun’un Uygulanmasında Yargıya Götürülen Sorunlar”, Emrehan İnal ve Başak Baysal, İnşaat hukuku ve Uygulaması (On İki Levha 2017) 477; Beyazkılıç (n 17) 50; İlhan Kara, “Kentsel Dönüşüm ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri” (2016) 3(1), Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi 149, 153; Karaduman (n 46) 47; Kisbet (n 11) 41.

<sup>51</sup> İnal (n 7) 68-70; Efe Bilke, Kentsel Dönüşüm Kapsamında Afet Riski Altındaki Alanların Tespit ve Yargısal Denetimi (Adalet 2019) 101.

<sup>52</sup> Zekeriya Kurşat, “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Özel Hukuk Alanındaki Etkileri”, Melikşah Yasin ve Cenk Şahin (eds), Kentsel Dönüşüm Hukuku (İstanbul Üniversitesi S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları 2015) 21; Etem Saba Özmen ve Gülşah Sinem Aydın, “Birlikte Mülkiyette (Paylı Mülkiyet/Elbirliği Mülkiyeti) Yapılan Kazandırıcı İşlemler ve 6306 Sayılı Kanun’a Dayalı Uygulama” (2015) (1) Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 13, 31; Gün Yazıcı, Yargı Kararları Işığında Kentsel Dönüşüm, Riskli Yapılar ve Yargısal Denetim (Seçkin 2018) 35; Şimşek (n 8) 53; Muhammet Sönmez, Kentsel Dönüşüm Hukuku: Teorik ve Uygulamalı Bir Anlatım (2. Baskı, Seçkin 2020) 143. Bu hususta 6306 sayılı Kanun’da özel bir düzenleme bulunmadığından bir paydaşın diğerinin izni olmadan tespit yaptırabileceğine dair bkz. İlgezdi (n 10) 64; Gürsel (n 18) 147; Celep (n 21) 137.

<sup>53</sup> Yağcı (n 39) 155.



rın tespit edilmesini ve dönüşümlerinin sağlanmasını hedeflemektedir. Böyle bir durumda tespit işlemi için oy çokluğu veya oy birliği zorunluluğunun uygulanması, kanunun amacına ulaşma süresini uzatacaktır<sup>54</sup>. Ayrıca, yapı maliklerinin rızası olmasa bile riskli yapı tespitinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca (Bakanlık) veya İdarece zorunlu olarak yaptırılabilmesi mümkün olduğundan yapının bütün maliklerinin veya çoğunluğun onayının aranması isabetli değildir<sup>55</sup>.

Diğer taraftan TMK m. 689/2 uyarınca “eşyayı bir zarar tehlikesinden veya zararın artmasından korumak için derhal alınması gereken önlemleri her bir paydaş tek başına bütün paydaşlar hesabına alabilir”. Bu noktadan hareketle riskli yapı tespiti, söz konusu yapının muhtemel tehlikeden korunması için alınan önlem olarak kabul edilebilir. Dolayısıyla her bir malik tek başına bütün paydaşlar adına ve hesabına söz konusu başvuruyu yapabilecektir<sup>56</sup>. Nitekim mevzuatta bu hususla ilgili bir düzenleme bulunmasa da uygulamada tespit işlemi için tek bir paydaşın başvuru yapması yeterli görülmektedir.

### 3. Elbirliği Mülkiyetinde Olan Yapılarda Riskli Yapı Tespiti

TMK m. 701 uyarınca “kanun veya kanunda öngörülen sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti, elbirliği mülkiyetidir.” Paylı mülkiyetten farklı olarak elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları olmadığından, her birinin hakkı ortaklığa giren malların tamamına yaygındır. Paylı mülkiyette olduğu gibi elbirliği mülkiyetinde de riskli yapı tespiti açısından çeşitli görüşler mevcuttur. Bir görüşe göre<sup>57</sup>, elbirliği mülkiyetinde olan yapı hakkında riskli yapı tespiti başvurusunda bulunabilmek için bütün ortakların oy birliği gerekmektedir. Zira TMK m. 702/2 maddesi uyarınca “kanunda veya sözleşmede aksine bir hüküm bulunmadıkça gerek yönetim gerek tasarruf işlemleri için ortakların oy birliğiyle karar vermeleri gerekir.”

Karşıt görüşe göre<sup>58</sup> ise TMK m. 702/4 uyarınca her bir ortak, ortaklık topluluğuna giren hakları koruma yetkisine sahiptir. Dolayısıyla bu korumadan bütün ortaklar yararlanabilir. Bu noktadan hareketle riskli yapı tespiti işleminin

<sup>54</sup> Aynı yönde görüş için bkz. Karaman (n 11) 43; Akbey Erdidal (n 15) 53-54; Murat Tezcan ve Beyza Canbolat, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Arsa Payı Problemi” (2018) (138) Türkiye Barolar Birliği Dergisi 107, 111.

<sup>55</sup> Çakır (n 10) 30.

<sup>56</sup> Nurcan Arslan, “Kentsel Dönüşüm Sürecinde Riskli Yapı Tespiti Üzerine Alınacak Kararlar ve Akdedilebilecek Sözleşmeler”(2021) 12(47) Türkiye Adalet Akademisi Dergisi 347, 353.

<sup>57</sup> Özsunay, KD Trajedisi (n 50) 477; İnal (n 7) 71; Beyazkılıç (n 17) 50, 51; Özsunay, Düşünceler (n 50) 40-41; Özmen ve Şengül (n 46) 22; Kara (n 50) 154; Karaduman (n 46) 50; Kisbet (n 11) 43-44.

<sup>58</sup> Kurşat (n 52) 21; Yağcı (n 39) 155; Yazıcı (n 52) 35; Arslan (n 56) 354; Sönmez (n 52) 149.

yaptırılması, ortaklığın haklarının korunması ve muhtemel tehlikelerin önüne geçilmesi tedbiri olarak kabul edildiğinde her bir ortağın tek başına başvuru yapabileceği söylenebilir.

#### 4. Kat Mülkiyetine Tabi Yapılarda Riskli Yapı Tespiti

Kat mülkiyetine tabi yapılarla ilgili fikir ayrılıklarına yol açan husus, 6306 sayılı Kanun'da bulunan yapı maliki kavramının Kat Mülkiyeti Kanunu<sup>59</sup>'nda (KMK) yer almamasıdır. Şöyle ki, KMK'de sadece kat maliki kavramına yer verilmiştir. KMK m. 2 uyarınca “bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkı kat mülkiyeti ve bu hakka sahip olanlar ise kat malikidir”. Fakat yalnızca bir bağımsız bölüm malikinin bütün bir binanın maliki olarak kabul edilmesi mümkün değildir<sup>60</sup>. Kanaatimizce yapı kavramının ifade ettiği anlam, kat mülkiyetine tabi yapılar açısından “anayapı” kavramına daha uygundur. Nitekim KMK m. 2 uyarınca anayapı, “anataşınmaz üzerinde yer alan bağımsız bölümleri içeren asıl yapı ya da yapılar” olarak tanımlanmıştır.

Anayapı tüm kat maliklerine aittir ve ortak alanlar ile anataşınmaz üzerinde paylı mülkiyet söz konusudur. Dolayısıyla kat mülkiyetine tabi yapılar hakkında riskli yapı tespitinin yaptırılması hususunda paylı mülkiyete ilişkin usulün uygulanması gerekir<sup>61</sup>. Birlikte mülkiyette olan yapılarda olduğu gibi kat mülkiyetine tabi yapılarda da riskli yapı tespiti başvurusu açısından doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır. Örneğin, bir görüşe göre<sup>62</sup> kat mülkiyetine tabi yapılarda riskli yapı tespiti aynen paylı mülkiyette olan yapılardaki gibi muhtemel tehlikeden korunma anlamına geldiğinden her bir paydaşın tek başına tespit yaptırılabilmesi kabul edilmelidir.

Karşıt görüşe<sup>63</sup>göre “yapı maliki” kavramı “kat maliki” kavramından daha geniş anlam ifade ettiğinden yalnızca tek bir kat malikinin talebi ile diğer bağımsız bölüm maliklerinin de paylı mülkiyetinde olan yapıya müdahale etme, eşya hukuku kuralları açısından mümkün değildir. Riskli yapı tespiti işlemlerini önemli yönetim işi olarak kabul eden bu görüş, tespitin pay (arsa payı) ve paydaş çoğunluğu ile alınacak kararlar doğrultusunda yapılması gerektiğini savunmaktadır. Diğer görüşe göre<sup>64</sup> ise riskli yapının yıktırılarak yeniden yapılması olağanüstü yönetim işi olduğundan, kat maliklerinin oy birliği şartı aranmalıdır. Kanaatimizce, bu hususta her bir kat malikinin yaptığı başvuru-

<sup>59</sup> Kat Mülkiyeti Kanunu, Kanun Numarası: 634, Kabul Tarihi: 23.06.1965, RG 02.07.1965/12038.

<sup>60</sup> Çakır (n 10) 32; Kara (n 50) 154; Karaduman (n 46) 47.

<sup>61</sup> Özsunay, Düşünceler (n 46) 42; İnal (n 7) 73; Özsunay, KD Trajedisi (n 50) 479.

<sup>62</sup> Kurşat (n 52) 21; Yağcı (n 39) 155; Yazıcı (n 52) 35; Arslan (n 56) 353; Karadabağ (n 15) 78.

<sup>63</sup> İnal (n 7) 73, 74; Bilke (n 51) 103.

<sup>64</sup> Özsunay, Düşünceler (n 46) 40-41; Beyazkılıç (n 17) 50, 51; Kisbet (n 11) 46-47.



nun riskli yapı tespiti için yeterli kabul edilmesi daha isabetli olacaktır. Zira daha önce de belirtildiği üzere zaten 6306 sayılı Kanun'a göre, eğer yapı afet riski karşısında tehlike arz ediyorsa maliklerin rızası olmasa bile Bakanlıkça veya İdarece dönüşüme tabi tutulacaktır. Ayrıca çevre için can ve mal kaybı tehlikesi arz etmesine rağmen, sırf kat maliklerinin oy birliği veya oy çokluğunun elde edilememesi gerekçesiyle riskli bir yapının göz ardı edilmesi, kanunun amacıyla kesinlikle örtüşmemektedir<sup>65</sup>. Paylı mülkiyete ilişkin hükümlerin yanı sıra, her bir kat malikine anagayrimenkulün bakımını sağlama ve sağlamlığını koruma yetkisi veren KMK m. 19/2<sup>66</sup> hükmünden de daire sahiplerinin tek başlarına riskli yapı tespitini yaptırmaya yetkili oldukları sonucu çıkarılabilir.

### 5. Kat Mülkiyetine Tabi Olmayan Yapılarda Riskli Yapı Tespiti Bakımından Özellik Arz Eden Durumlar

Yönetmelik m. 7/2-a hükmünün 3 ve 4. cümlelerinde kat mülkiyetine geçilmemiş yapılarla ilgili farklı bir düzenleme yer almaktadır. Bu düzenlemeye göre KMK uyarınca kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmadığı için arsa paylarına bağlı mülkiyet var ise arsa üzerinde fiilen bulunan yapının riskli yapı tespiti, yapının sahibi olan arsa payı sahiplerince yaptırılır. Arsa üzerindeki yapının başkasına ait olması ve bunun da tapu kütüğünde belirtilmiş olması halinde, riskli yapı tespiti lehine şerh olan tarafça yaptırılır. Düzenlemede iki farklı durum hükme bağlanmıştır. Öncelikle, kat mülkiyetine geçilmeyen ve paylı mülkiyetin bulunduğu durumlar düzenlenmektedir. Arsa üzerindeki yapı paydaşların tümüne değil, içlerinden sadece birine aitse risk tespitini yalnızca yapıya sahip olan paydaş isteyebilir. Fakat kullanılan “yapı sahibi” kavramı hukuki açıdan isabetli olmadığı için doktrinde eleştirilere sebep olmuştur<sup>67</sup>. Zira üst hakkı saklı kalmak üzere yapının mülkiyeti ile arazinin mülkiyetinin farklı kişilere ait olması, TMK açısından mümkün değildir. Kurşat ve İnal'a göre, burada “yapıyı yaptıran” yahut “zilyet” kastedilmektedir. Fakat her türlü zilyetlik değil, sadece malik sıfatıyla zilyetlik söz konusu olmalıdır. Bu durumda “yapının sahibi olan” kavramının “yapı üzerinde malik sıfatıyla zilyet olan paydaş” olarak anlaşılması gerekmektedir<sup>68</sup>.

<sup>65</sup> Sönmez (n 52) 151; Karaman (n 11) 45.

<sup>66</sup> “...ortak yer ve tesislerdeki bir bozukluğun anayapıya veya bağımsız bir bölüme veya bölümlere zarar verdiğinin ve acilen onarılması gerektiğinin veya anayapının güçlendirilmesinin zorunlu olduğunun mahkemece tespit edilmiş olması halinde, bu onarım ve güçlendirmenin projesine ve tekniğine uygun biçimde yapılması konusunda kat maliklerinin rızası aranmaz...” (KMK m. 19/2).

<sup>67</sup> Yalçın (n 26) 45.

<sup>68</sup> Kurşat (n 52) 20; İnal (n 7) 77; Yalçın (n 26) 46.



İkinci durum ise arsa üzerindeki yapının paydaş dışında birine ait olması durumlarına ilişkindir. Bu hükümden de ne anlaşılması gerektiği açık değildir. Bu hususla ilgili mevcut olan bir görüşe göre, bütünleyici parça kuralı gereğince, arsa üzerindeki yapının başkasına ait olabilmesi, üst hakkı gibi istisna durumların dışında mümkün değildir. Fakat o durumda üst hakkının tapu kütüğünde şerhi değil tescili söz konusu olurdu. Zira TMK m. 1008 uyarınca tapu kütüğüne mülkiyet, irtifak hakları ve taşınmaz yükleri ile rehin hakları tescil edilebilir. Başka bir deyişle tescilin konusu aynı haklardır<sup>69</sup>. Düzenlemede ise yapının başkasına ait olduğunun tapu kütüğünde belirtilmiş olması durumunda lehine şerh olan kişiden söz edilmektedir. Anlaşıldığı üzere aynı hakları ifade eden “ait olmak” kavramının ve şahsi haklara işaret eden “lehine şerh olan taraf” kavramının yan yana kullanılması çelişkiye sebep olmaktadır. Buna rağmen bu görüş, bahsi geçen hükmün bütünleyici parça kuralının istisnası olan hallerle ilgili öngörüldüğünü kabul etmenin gerektiğini ve bu çerçevede üst hakkı sahibi veya İK m. 18/9 uyarınca, yapısı başkasının parselinde kalan kişi gibi kimselerin kastedilmiş olduğunu ifade etmektedir<sup>70</sup>.

Diğer görüşe göre<sup>71</sup> ise, hükümde kullanılan “şerh” ifadesi tapu sicilinin beyanlar sütununa yapılan kayıt anlamına gelmektedir. Ayrıca, “tapu kütüğünde belirtilmiş olma” şartının aranması ve sonuç olarak riskli yapı tespitini tapuda lehine kayıt olan kişi tarafından yaptırılması hususunun belirtilmesi tesadüf değildir. Şöyle ki, hükümde belirtilen ihtimalde yapı üzerinde malik sıfatıyla fiili hakimiyeti bulunan kişi yapının maliki değildir ve tapu kütüğünde de malik olarak görünmemektedir. Fakat tespiti yaptıracak olan kişinin, böyle bir hakkının bulunduğunu ispat etmesi gerektiğinden, “tapu kütüğünde belirtilmiş olma” şartı aranmaktadır. Başka bir ifadeyle söz konusu düzenlemede malik olmasa bile yapı üzerinde malik sıfatıyla fiili hakimiyeti bulunan kişi kast edilmektedir.

Kanaatimizce, bu hususta ikinci görüş daha isabetlidir. Zira üst hakkı, sahibine mülkiyet hakkı tanıdığından üst hakkı sahibinin yapı maliki sıfatıyla risk tespiti yaptırabilmesi zaten mümkündür. Bu sonuç genel hükümlerden çıkarılabileceği için bu yönde herhangi özel bir düzenlemeye gerek kalmamaktadır. Kuvvetle muhtemel düzenlemede üst hakkı sahibi kastedilmemektedir. Bu nedenle söz konusu hükmün, özel düzenlemelerde böyle bir beyana imkân tanıyan durumlara ilişkin olarak kabul edilmesi daha isabetli olacaktır<sup>72</sup>.

## B. Riskli Yapı Tespitinin Bakanlıkça veya İdarece Yaptırılması

Yapı malikleri ve kanuni temsilcilerinin yanı sıra Bakanlık ve dönüşümü gerçekleştirecek olan İdare de riskli yapı tespiti için başvuru yapabilmektedir.

<sup>69</sup> Bilke (n 51) 105.

<sup>70</sup> Kurşat (n 52) 21; Yalçın (n 26) 47; Karaduman (n 46) 55.

<sup>71</sup> İnal (n 7) 78-79.

<sup>72</sup> Bilke (n 51) 106.





Kanun koyucu riskli yapı tespitinin malikler tarafından yaptırılmadığı veya bilerek yaptırılmadığı durumları dikkate alarak böyle bir düzenleme öngörmüştür<sup>73</sup>. 6306 sayılı Kanun m. 3/1 gereğince Bakanlık, riskli yapı tespitini maliklerden veya kanuni temsilcilerden isteyebilir. Bunun için Bakanlık öncelikle kendi il müdürlükleri vasıtasıyla maliklere tebligatta bulunarak riskli yapı tespiti yaptırılmasını talep edebilir. Verilen süre içerisinde yaptırılmadığı takdirde tespit Bakanlıkça veya İdarece yapılır<sup>74</sup>. Ayrıca Bakanlık, belirlediği alanlardaki riskli yapıların tespitini süre vererek İdareden de isteyebilir. İlgili idare 6306 sayılı Kanun m. 2 uyarınca, “belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi halinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini ifade etmektedir.” Anlaşıldığı üzere İdarenin böyle bir tespit başvurusunda bulunabilmesi için Bakanlıktan talimat alması gerekmektedir<sup>75</sup>.

2019 yılında 6306 sayılı Kanun’a yapılan değişikliklerle riskli yapı tespitinin Bakanlıkça resen yapılacağı bir düzenleme getirilmiştir. Şöyle ki, eklenen 6/A maddesi uyarınca, yıkılacak derecede riskli olan yapıların bulunduğu alanlar ile kendiliğinden çöken veya doğal afetler sonucunda ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan yapıların bulunduğu alanlarda dönüşüm uygulamaları maliklerin rızası aranmaksızın Bakanlıkça resen yapılabilir veya yaptırılabilir.

### III. RİSKLİ YAPİ TESPİTİ YAPMAYAYETKİLİ KURULUŞLAR

Herhangi bir lisans gerekmeksizin tespit yapma yetkisi yalnızca Bakanlık ve İdare’ye aittir. Bunun dışında tespit yapacak olan kurum ve kuruluşların (Kamu kurum ve kuruluşları, üniversiteler, sermayesinin en az % 40’ı kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan şirketler, depremden korunma, deprem zararlarının azaltılması ve deprem mühendisliğinin gelişmesine katkıda bulunmak gibi konularda faaliyet gösteren sivil toplum kuruluşları, Bakanlıktan izin belgesi almış yapı denetimi kuruluşları ile laboratuvar kuruluşları, inşaat, jeoloji ve jeofizik mühendisleri odalarına büro tescilini yaptırmış kurum ve kuruluşlar) Bakanlık tarafından lisanslandırılması gerekmektedir. Lisans alabilecek kurum ve kuruluşlar, görev alacak mühendislere yönelik talepler, lisans alma, lisanslandırılan kuruluşların denetimine ilişkin hususlar Yönetmelik m. 6’da yer almıştır.

Yönetmelik’te lisanslı kuruluşların herhangi bir alan ile sınırlı olmaksızın ülke genelinde riskli yapı tespiti yapabilecekleri öngörülse de Bakanlık

<sup>73</sup> İnal (n 7) 80.

<sup>74</sup> Yalçın (n 26) 44; Özdemir ve Koç (n 44) 22; Tezcan ve Canbolat (n 54) 111.

<sup>75</sup> Bilke (n 51) 106.

ve İdareye yönelik herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu yüzden bu hususta idare hukukunun genel yetki kurallarının uygulanması gerekmektedir. Örneğin, belediyeler kendi sınırları içerisinde riskli yapı tespiti yapmaya yetkili olduğu halde, büyükşehir belediyeleri tüm il genelinde riskli yapı tespiti yapmaya yetkilidir<sup>76</sup>.

Lisanslandırma talebinde bulunan üniversiteler adına riskli yapı tespitinde görev alacak öğretim üyesi olan mühendisler dışında, lisanslı kuruluşlarda riskli yapı tespitinde görev alacak mühendislerin; ilgili meslek odalarına üyeliklerinin devam ediyor olması, mesleklerinde fiilen en az beş yıl çalışmış olmaları, Bakanlıkça veya Bakanlıkça uygun görülen kurum ve kuruluşlarca düzenlenecek eğitim programlarına katılmaları, eğitim sonunda yapılacak yazılı sınavda yüz üzerinden en az yetmiş puan alarak başarı belgesi almış olmaları gibi koşulları karşılamaları gerekmektedir (Yönetmelik m. 6/2). Lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarda en az bir inşaat mühendisinin görevlendirilmesi zorunludur. İhtiyaca göre birden fazla inşaat mühendisi ile jeoloji veya jeofizik mühendisi de görevlendirilebilir. Riskli yapı tespitinde görev alacak mühendisler, aynı anda birden fazla lisanslı kuruluşta görev alamaz ve ortak olamazlar (Yönetmelik m. 6/3).

Riskli yapı tespiti yapma yetkisi olan mercilerden yalnızca Bakanlığın, diğer kurum ve kuruluşların riskli yapı tespitine ilişkin faaliyetlerini denetleme ve yazılı uyarı, idari para cezası ve lisans iptali gibi yaptırımlar uygulama yetkisi mevcuttur (Yönetmelik m. 6/7).

#### IV. RİSKLİ YAPI RAPORUNUN TANZİMİ

Yönetmelik m. 7'ye göre riskli yapılar Ek-2'de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar'a göre tespit edilir. Yapılarda inceleme gerçekleştirildikten sonra lisanslandırılmış kuruluşlar, yapıda afet riski olduğu ya da olmadığı yönünde sonuçları içeren bir rapor tanzim etmelidir. Bu hususta yaşanabilecek muhtemel suistimalin önüne geçmek için tespit yapılacak her yapı için sadece bir riskli yapı tespit raporunun düzenlenmesi zorunluluğu getirilmiştir<sup>77</sup>. Bu kural doktrinde hem Kanun'un amacıyla bağdaşmadığı<sup>78</sup> hem de mülkiyet hakkını kamu yararının gerektirdiğinden fazla ve makul olmayan bir şekilde kısıtladığı gerekçeleriyle<sup>79</sup> eleştirilmiştir. Yönetmelikte bu düzenlemenin istisnasını teşkil eden durumlara da yer verilmiştir. Şöyle ki, itiraz veya yargı kararı üzerine yeniden rapor tanzim edilmesinin gerekmesi, raporun gerçeğe aykırı düzenlendiğinin tespit edilmiş olması ve yapının risk durumunu

<sup>76</sup> Bilke (n 51) 92

<sup>77</sup> Şimşek (n 8) 54.

<sup>78</sup> Özay ve Demirbaş (n 15) 228.

<sup>79</sup> Özsunay, Düşünceler (n 46) 16.



etkileyebilecek bir müdahale dışında somut bir hadisenin gerçekleşmiş olması hallerinde bu şart aranmayacaktır (Yönetmelik m. 7/3). Aynı yapı hakkında birden fazla rapor tanzim edilmemesi adına tespiti yapacak olan lisanslandırılmış kuruluşların söz konusu yapı hakkında daha önce tespit raporu düzenlenip düzenlenmediğini elektronik yazılım sistemi üzerinden kontrol etmesi gerekmektedir. “Elektronik yazılım sistemi üzerinden yapı kaydı oluşturulduktan sonra iki ay içerisinde riskli yapı tespitinin yapılmaması halinde tespit başvurusunda bulunan malikin talebi üzerine, altı ay içerisinde yapılmaması halinde ise oluşturulan yapı kaydı, Bakanlıkça resen elektronik yazılım sisteminden silinir” (Yönetmelik m. 7/3).

İnceleme sonucunda yapı riskli bulunmuş ve rapor tanzim edilmişse raporun bir örneği, tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde tespiti yapan kurum tarafından; yapının bulunduğu ilde Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü bulunuyorsa bu Müdürlüğe, bulunmuyorsa Bakanlığın İl Müdürlüğüne veya Bakanlıkça yetki devri yapılan İdareye elektronik yazılım sistemi üzerinden gönderilmelidir (Yönetmelik m. 7/4 uyarınca). Bundan sonra söz konusu raporun, Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslara uygun düzenlenip düzenlenmediğini belirlemek amacıyla incelenmesi gerçekleştirilir. Herhangi bir eksiklik tespit edildiği takdirde gereken düzeltmelerin yapılması için rapor, onu hazırlayan kurum veya kuruluşa iade edilir. Teknik eksikliklerin giderilmesi, raporun iade edildiği tarihten itibaren en geç otuz gün içerisinde ilgili kuruluşlarca tamamlanmalı ve rapor yeniden Müdürlüğe gönderilmelidir. İlgili kuruluşun gerekçeli talebi üzerine ek süre verilebilir (Yönetmelik m. 7/10). Şunu da belirtmek gerekir ki riskli yapı raporu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamına dâhil olan yapılar hakkında düzenlendiği takdirde ilgili kültür varlıklarını koruma bölge kuruluna durumla ilgili bilgi verilmelidir (Yönetmelik m. 7/9).

Herhangi bir eksikliğin tespit edilmediği takdirde riskli yapılar, en geç on iş günü içinde tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilmek üzere ilgili Tapu Müdürlüğüne bildirilir. Tapu Müdürlüğü taşınmazın beyanlar hanesine “6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır” beyanını işler<sup>80</sup>. Tapu Müdürlüğü riskli yapı tespit edildiğine ilişkin hususu taşınmazda bulunan tüm ayni ve şahsi hak sahiplerinin Ulusal Adres Veri Tabanında belirtilen adreslerine tebliğ ederek yapılan tebligatı, aynı zamanda yazılı veya elektronik ortamda Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne (veya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne) bildirir<sup>81</sup>. Arsa paylı tapularda arsa üzerindeki riskli yapının arsa malikleri dışında birine ait olması durumunda yapı sahibine; arsa üzerinde birden fazla yapı olması ve riskli yapının arsa maliklerinden sadece bazılarına ait olması

<sup>80</sup> Şimşek (n 8) 59; Kiraz, A-dan Z-ye (n 41) 9.

<sup>81</sup> Tezcan ve Canbolat (n 54) 112.

durumunda ise sadece riskli yapının sahibi olan arsa hissedarlarına ve ilgili aynı ve şahsi hak sahiplerine 7201 sayılı Tebligat Kanunu<sup>82</sup> uyarınca tebligat yapılır.

Tapuda kayıtlı malikin ölmüş olması halinde Bakanlık, Müdürlük veya İdare tebligat işlemlerinin bir an evvel sonuçlanabilmesi için mirasçılık belgesi çıkartmaya, kayyım tayin ettirmeye veya tapuda kayıtlı son malike göre işlem yapmaya yetkilidir<sup>83</sup>.

## V. TESPİT MASRAFLARI

### A. Bakanlıkça veya İdarece Yaptırılan Tespitin Masrafları

Daha önce de belirtildiği üzere, Bakanlık tarafından riskli yapı tespiti işleminin yaptırılmasının istenmesine rağmen yapı malikince tespit yapılması durumunda tespit işleminin Bakanlıkça veya İdarece yaptırılacağı 6306 sayılı Kanun m. 3/1 ile hükme bağlanmıştır. Kanun'un 2014 yılına kadar yürürlükte olan hükümleri uyarınca bu gibi durumlarda "... Bakanlık veya İdare tarafından yapılan tespit işleminin masrafı ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. Tapu müdürlüğü, binanın paydaşlarının müteselsil sorumlu olmalarını sağlamak üzere tapu kaydındaki arsa payları üzerine, masraf tutarında müşterek ipotek belirtmesinde bulunarak Bakanlığa veya İdareye ve binanın aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verir." Fakat söz konusu hüküm, her bir paydaşın tespit masraflarının tamamından sorumlu tutulmasının Anayasa'nın ölçülülük ilkesine aykırı olduğu gerekçesiyle Anayasa Mahkemesi Kararı<sup>84</sup> ile iptal edilmiştir. Bu husus, 7153 sayılı Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun<sup>85</sup> m. 22 ile yeniden düzenlenmiştir. Buna göre, 6306 sayılı Kanun m. 5/4'e eklenen cümlede, Bakanlık veya İdare tarafından yapılan veya yaptırılan riskli yapı tespit, tahliye ve yıktırma masraflarının, hisseleri oranında maliklerden 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun'a<sup>86</sup> göre tahsil edileceği belirtilmiştir. Aynı zamanda Yönetmelik m. 7/2 uyarınca, "malikler tarafından yaptırılmadığı için Bakanlık veya İdare tarafından yapılan veya yaptırılan riskli yapı tespitinin masraflarından malikler hisseleri oranında sorumludur".

<sup>82</sup> Tebligat Kanunu, Kanun Numarası: 7201, Kabul Tarihi: 11.02.1959, RG 19.02.1959/10139.

<sup>83</sup> Beyazkılıç (n 17) 60.

<sup>84</sup> Anayasa Mahkemesi Genel Kurul, E.2012/87, K.2014/41, T.27.02.2014, <<https://www.lexpera.com.tr>>, Erişim Tarihi: 05.10.2022.

<sup>85</sup> Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, Kanun Numarası: 7153, Kabul Tarihi: 29.11.2018, RG 29.11.2018/30621.

<sup>86</sup> Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun, Kanun Numarası: 6183, Kabul Tarihi: 21.07.1953, RG 28.07.1953/8469.



Kanaatimizce masrafların, paydaşlardan hisseleri oranında tahsil edilmesinin hükme bağlanması isabetli olmuştur. Zira aksi takdirde “müşterek ipotek” belirtilmesi durumunda paydaşlardan herhangi biri arsa payı üzerindeki ipoteki kaldırmak istediğinde tespit masraflarının kendi hissesine düşen bölümünü ödese bile bu yeterli olmayacak, diğer paydaşların ödemeye yanaşmaması halinde masrafların tamamını ödemek zorunda kalacaktır. Ayrıca, İdare veya Bakanlık tarafından yaptırılan riskli yapının tespiti işleminin masrafı, kamu alacağı niteliğinde olduğu için yapı maliki adına ifa edilen bedel daha sonra ondan talep edilebilmelidir. Nitekim Anayasa Mahkemesinin ilgili iptal kararı da riskli yapı tespitinin Bakanlık veya İdare tarafından yaptırıldığı durumlarda tespit işlemi masraflarının kamu alacağı niteliğinde olduğu yönündedir<sup>87</sup>.

Bununla ilgili doktrinde farklı görüşler de bulunmaktadır. Bir görüş<sup>88</sup>, Bakanlık veya İdarenin riskli yapı tespiti işlemi yaptırmasını üçüncü şahıs yararına bir sözleşme olarak kabul ederek bu tespit işlemini yaptıran Bakanlık veya İdarenin bedel ödeme borcu altına girdiğini ve bu bedeli kanundan doğan alacak hakkına dayanarak yapı malikinden talep edebileceğini savunmaktadır. Diğer bir görüşe göre<sup>89</sup>, Bakanlık veya İdarenin yapı maliki yerine risk tespiti işlemi yaptırdığı sırada kullandığı yetki, Türk Borçlar Kanunu<sup>90</sup> (TBK) m. 41/1<sup>91</sup> uyarınca yasal düzenlemeye dayanan ve kamu hukukundan doğan bir temsil yetkisidir. Kanundan doğan temsil yetkisini kullanan Bakanlık veya İdarenin kendi adına ancak yapı maliki hesabına tespit işlemini yaptırırken herhangi bir izin almasına gerek olmadığı gibi, temsilcilik sıfatını kullanması da gerekmez. Bu durumda TBK uyarınca tespit masraflarından yapı maliki sorumlu tutulacaktır. Riskli yapı tespitinin, 6306 sayılı Kanun m. 6A kapsamında Bakanlıkça resen yapıldığı durumlarda tespit masrafları, Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanmak suretiyle gerçekleştirilir. Masraflar, Bakanlık veya İdare tarafından ilgili kişiye tebligat yapıldıktan sonraki bir aylık süre içerisinde ödenir. Masraflar süresinde ödenmediği takdirde “tespit Bakanlıkça yapılmış veya yaptırılmış ise Bakanlığın ilgili vergi dairesine bildirmesi

<sup>87</sup> “...yapı maliklerinin riskli yapının tespitinde şahsi menfaatleri bulunmaktadır. ... öncelikle malikler tarafından yaptırılması gereken tespit işlemlerinin süresinde yapılmaması nedeniyle Bakanlık veya idarece yaptırılmasından doğan kamu alacağının güvence altına alınması için ilgili taşınmazın tapu kaydındaki arsa payları üzerinde ipotek tesis edilmesi suretiyle mülkiyet hakkının sınırlandırılmasında kamu yararı bulunmaktadır.” (Anayasa Mahkemesi Genel Kurul, E.2012/87, K.2014/41, T.27.02.2014, <<https://www.lexpera.com.tr>>, Erişim Tarihi: 05.10.2022).

<sup>88</sup> Kurşat (n 52) 23-24; Karaman (n 11) 49.

<sup>89</sup> Çakır (n 10) 36, 37.

<sup>90</sup> Türk Borçlar Kanunu, Kanun Numarası: 6098, Kabul Tarihi: 11.01.2011, RG 4/2/2011/27836.

<sup>91</sup> “Başkası adına ve hesabına temsil kamu hukukundan doğmuşsa, temsil yetkisinin içeriği ve derecesi bu konudaki yasal hükümlere; temsil hukuksal bir işlemde doğmuşsa, temsil yetkisinin içeriği ve derecesi o hukuksal işleme göre belirlenir” (TBK m. 41/1).

üzerine vergi dairesince, İdarece yapılmış veya yaptırılmış ise İdarece Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun hükümlerine göre takip ve tahsil edilir” (Yönetmelik m. 7/2b).

## B. Yapı Malikleri Tarafından Yaptırılan Tespitin Masrafları

6306 sayılı Kanun m. 3/1 ve Yönetmelik m. 7/2’de kullanılan “masrafları kendilerine ait olmak üzere” ifadesinden de anlaşıldığı üzere, riskli yapı tespiti masrafları yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından karşılanır. Ancak kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulmuş olan yapılarda veya birden fazla birlikte maliki bulunan yapılarda paydaşlardan sadece biri tarafından yapılan başvurularda tespit masraflarının diğerlerinden nasıl tahsil edileceğine dair Kanun ve Yönetmelik’te açıklama bulunmamaktadır. Bu hususla ilgili doktrinde farklı görüşler yer almaktadır. Bir görüşe göre<sup>92</sup>, tespit masrafları başvuruda bulunan malik tarafından karşılanmalıdır. Eğer diğer maliklerle veya müteahhitle mutabakata varılırsa yalnızca bu durumda tespit masrafları ortaklaşa veya müteahhit tarafından karşılanabilir. Diğer bir görüş<sup>93</sup> ise, tespit masraflarının başvuru yapan malik tarafından karşılanması gerektiğini ve bu masrafların, kat mülkiyeti kanunu çerçevesinde sarfedilen bir gider olmadığından diğer bağımsız bölüm sahiplerinden istenemeyeceğini ifade etmektedir. Başka bir görüşe göre<sup>94</sup>, yapının birden fazla malikinin bulunduğu durumlarda tespiti yaptıran malikin, diğer maliklere karşı rücu hakkı bulunmaktadır. Kanaatimizce, son görüş daha isabetlidir. Zira riskli yapıların tespitiyle ilgili masraflar, binanın büyüklüğüne ve yapılacak tespitlerin yoğunluğuna göre ilgili kurumlarca belirlenen bedel üzerinden hesaplandığından<sup>95</sup> yapı malikleri, yüksek meblağda masrafları tekbaşına karşılamamak için büyük ihtimalle gönüllü olarak böyle bir başvuru yapmaktan kaçınacaktır. Doğal olarak bu durum kanunun amacına ulaşmasını yavaşlatacaktır. Ayrıca sırf tespit masraflarını tekbaşına karşılamamak için hiç bir malik riskli yapı tespiti başvurusu yapmazsa bile tespit, İdare veya Bakanlık tarafından yaptırıldığı durumlarda tespit masrafları, maliklerden hisseleri oranında tahsil edilecektir. Bu yüzden yapı maliklerinin de yaptığı masrafların hisseleri oranında rücu edilmesinin 6306 sayılı Kanun’da öngörülmesi kanaatimizce, daha isabetli olacaktır. Nitekim, Yargıtay bir kararında<sup>96</sup> yıkım masraflarının diğer maliklerden “sebepsiz zenginleşme” hükümlerine göre istenebileceğine yer vermiştir. Bu karar her ne kadar yıkım masraflarına ilişkin olsa da, kanaatimizce tespit masrafları için de kıyasen uygulanabilir.

<sup>92</sup> İlgezdi (n 10) 55.

<sup>93</sup> Saltık (n 42) 59-60.

<sup>94</sup> Gürsel (n 18) 149; Karaman (n 11) 47.

<sup>95</sup> İlgezdi (n 10) 55.

<sup>96</sup> Yargıtay 20. HD., E.2016/11501, K. 2016/11020, T. 21.11.2016, <<https://www.lexpera.com.tr>>, Erişim Tarihi: 05.10.2022.

## VI. RAPORA İTİRAZ ETME VE İPTAL DAVASI AÇMA

### A. İtiraz

Riskli yapı tespiti raporuna itirazla ilgili hükümler hem kanunda hem de yönetmelikte yer almıştır. Buna göre, Yönetmelik'te on beş gün içinde yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe dilekçe verilerek tespite itiraz edilebileceği kabul edilse de (m. 7/6) kanunda sadece Bakanlık veya İdare tarafından yaptırılan riskli yapı tespitlerine itiraz edilebileceği belirtilmiştir (m. 3/1). Kanaatimizce, kanun koyucunun hatalı ifade kullanımını sonucunda, hükümden sadece “Bakanlık ve İdarece yapılan tespitlere” itiraz edilebileceği izlenimi ortaya çıkmıştır<sup>97</sup>. Bu nedenle kanun hükümlerinin üst norm olmasına rağmen,<sup>98</sup> Yönetmelik bütün tespitlere itiraz edilebileceğini hüküm altına aldığından Yönetmelik'in dikkate alınması daha adaletli olacaktır<sup>99</sup>. Zira riskli yapı tespiti tüm maliklere tanınmış bir haktır ve birlikte kullanılması zorunluluğu öngörülmemiştir. Bu yüzden tek başına riskli yapı tespiti için başvuruda bulunan malikten farklı görüşe sahip olan diğer maliklerin yapılan tespite itiraz hakkının tanınmaması hak arama özgürlüğünün engellenmesi anlamına gelecektir<sup>100</sup>. Diğer yandan, Yönetmelik hükümlerince yeniden rapor tanzim edilmesi ve raporun gerçeğe aykırı düzenlendiğinin tespit edilmesi halleri istisna olmak üzere, bir yapı hakkında sadece bir riskli yapı raporu tanzim edilebileceği de göz önünde bulundurulduğunda diğer maliklerin başka bir rapor tanzim etmek gibi bir şansı olmadığından hakkını aramak isteyen malikin tek yolu rapora itiraz etmek olacaktır<sup>101</sup>.

Risk tespitine karşı yapılan itiraz birkaç sebepten kaynaklanabilir. Öncelikle bu itiraz, hakkında riskli yapı tespiti yapılmış binanın niteliğine ilişkin olabilir. Örneğin, eğer riskli yapı tespiti inşaat halinde olan veya başka bir sebeple statik bütünlüğü bozulmuş bina hakkında yapılmışsa yapılan itiraz üzerine işlem geri alınır ve riskli yapı tespiti ortadan kaldırılır. Başka bir itiraz sebebi ise tespiti yapan lisanslı kuruluşlarla ilgilidir. Şöyle ki, lisanslı kuruluşlar gerekli teknik araç, gereç veya personele sahip değilse veya bunları sonradan kaybetmişse bu kuruluşun yaptığı tespit, itiraz üzerine ilgili idarece ortadan kaldırılır<sup>102</sup>. İnceleme sırasında yanlış yöntemlerin kullanılması veya kullanılan yöntemlerin yanlış uygulanması da (örneğin, karot veya inşaattan alınan diğer numunelerin yanlış yerlerden ve katlardan alınmış olması) yapılan tespite iti-

<sup>97</sup> Karaman (n 11) 54; Küçük (n 18) 145; Akbey Erdidal (n 15) 80.

<sup>98</sup> Bilke (n 51) 146.

<sup>99</sup> Şimşek (n 8) 61; Özay ve Demirbaş (n 15) 27; Kaplan (n 11) 89.

<sup>100</sup> Üstün (n 1) 135.

<sup>101</sup> ibid 135; Küçük (n 18) 145.

<sup>102</sup> Öngören (n 20) 136.



raz edilmesine sebep olabilir. En sık rastlanan itiraz sebebi ise sağlam bir yapı hakkında riskli yapı tespiti yapıldığı iddiasıdır<sup>103</sup>.

Yapı malikleri tarafından sunulan dilekçeler, öncelikle itirazın öngörülen süre içerisinde ve yapı maliki tarafından yapıлып yapılmadığı açısından Müdürlükçe kontrol edilir. Eğer itiraz gerekli süre içerisinde veya yapı malikince yahut malik vefat ettiği takdirde mirasçılarınca yapılmamışsa işleme alınmaz. Doktrinde aynı ve şahsi hak sahiplerinin de (kiracılar, rehini, ipoteği olanlar vs.) tespite itiraz edebilmesi gerektiğine dair görüşler mevcuttur<sup>104</sup>. Bu gibi görüşler Yönetmelik m. 7/5 hükmünün lafzından yola çıkarak aynı ve şahsi hak sahiplerinin de itiraz hakkı olduğu savunmaktadırlar. Şöyle ki, kanunda öncelikle yapı maliklerinin itiraz hakkından bahsedilmiş, daha sonra ise riskli yapı tespiti hakkında aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verileceği belirtilmiştir (m. 3/2). Bunun aksine Yönetmelik'te ise tespite itiraz edilebileceği, aksi takdirde İdarece belirlenen sürede riskli yapının yıktırılması gerektiği belirtilerek aynı ve şahsi hak sahiplerine tebligat yapılacağı belirtilmektedir (m. 7/5). Söz konusu hükümden aynı ve şahsi hak sahiplerinin de tespite itiraz edebileceği yönünde bir anlam çıkmaktadır<sup>105</sup>. Kanaatimizce, aynı ve şahsi hak sahiplerinin de itiraz hakkına sahip olduğuna dair izlenim yaratan Yönetmelik hükmü, kanun koyucunun hatalı ifade kullanımı sonucunda ortaya çıkmıştır. Zira her ne kadar aynı ve şahsi hak sahiplerine, haklarının zarar görmemesi adına riskli yapı tespiti hakkında bilgilendirme yapılsa da uygulamada bu kişilere riskli yapı tespitine itiraz hakkı tanınmamaktadır<sup>106</sup>.

Yapılan tespite itiraz için öngörülen on beş günlük süre, Tapu Müdürlüğü tarafından yapı maliklerine yapılan tebligat tarihinden itibaren hesaplanmaya başlanır. Tapu Müdürlüğünce yollanan bu tebligatta rapordan söz edilse de rapor tebliğ edilmemektedir. Bu, hukuk mantığına aykırı bir durum ortaya çıkarmaktadır. Zira on beş gün gibi kısa bir sürede raporu tam anlamıyla değerlendirerek itiraz edilmesi mümkün değildir. Çünkü hak sahiplerine risk tespit raporunun içeriği değil, sadece sonucu tebliğ edilmektedir. İtiraz süresi kısa olduğundan malikler, süreyi kaçırmamak adına raporun içeriğini bilmeseler bile otomatik olarak itiraz başvurusunda bulunmaktadırlar<sup>107</sup>. Bu nedenle mutlaka

<sup>103</sup> ibid 136.

<sup>104</sup> Özdemir ve Koç (n 44) 24.

<sup>105</sup> Özay ve Demirbaş (n15) 227; Ayrıca, riskli yapı tespitinin, yapı malikleri dışında aynı ve şahsi hak sahiplerini de etkilemesi nedeniyle onların da itiraz hakkına sahip olması gerektiğine dair bkz. Akbey Erdidal (n 15) 80-81; Şimşek (n 8) 135.

<sup>106</sup> Öngören (n 20) 136; Gürsel (n 18) 212; Celep (n 21) 134; Karaman (n 11) 53. Ayrıca kiracıların riskli yapı işlemine karşı itiraz hakkının olmaması hususuna dair bkz. Danıştay 14. Dairesi, E. 2015/7502, K. 2016/650, T.04.02.2016, <https://www.lexpera.com.tr>, Erişim Tarihi: 05.10.2022.

<sup>107</sup> Karaman (n 11) 51; Ellek (n 28) 381; Akbey Erdidal (n 15) 81; Kisbet (n 11) 62.



İlgili kuruma başvurulup, raporun bir örneği kolayca elde edilmeli, uzman kişilere incelenmeli ve itirazlar teknik heyete gerekçeli olarak yapılmalıdır. Bu yüzden 15 gün gibi kısa bir süre yerine, raporun elde edilip incelenebileceği daha makul bir sürenin öngörülmesi daha isabetli olacaktır<sup>108</sup>. Yukarıda da belirtildiği üzere, tespitin Bakanlıkça resen yapıldığı durumlarda riskli yapıların listesi ilgili muhtarlıklara ilan edilir ve bu ilan ile riskli yapı tespiti işlemi ilgili maliklere şahsen tebliğ edilmiş sayılır. Bu noktadan hareketle, maliklere ve kanuni temsilcilere tanınan iki günlük itiraz süresinin, ilgili muhtarlıklara ilan tarihinden itibaren hesaplanacağı söylenebilir.

İtiraz dilekçeleri Müdürlük tarafından itirazı karara bağlayacak teknik heyete havale edilir. Eğer riskli yapının bulunduğu ilde itirazı değerlendirecek teknik heyet henüz teşkil edilmemişse itiraz dilekçeleri ve itiraz edilen tespite ilişkin raporlar, yapının bulunduğu yerdeki Müdürlük tarafından, o il için yetkilendirilmiş teknik heyetin bulunduğu ildeki Müdürlüğe gönderilir. Bu durumda itiraz, bu ildeki teknik heyet tarafından karara bağlanacaktır<sup>109</sup>. İtirazı karara bağlayacak olan teknik heyetin teşkili, üyelere ilişkin talepler ve onların görevlendirilmesi, teknik heyetin çalışma usul ve esasları gibi hususlar Yönetmelik'in 9 ve 10 uncu maddeleri ile düzenlenmektedir.

Öncelikle itiraz dilekçesi teknik heyete ulaştıktan sonra heyet, dilekçede belirtilen itiraz sebepleri fark etmeksizin raporun teknik yönden Yönetmelik Ek-2'de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslar'a uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığını inceler<sup>110</sup>. Teknik bir eksiklik tespit edildiği takdirde rapor, gerekli düzeltmelerin yapılması için lisanslı kurum veya kuruluşa geri gönderilir ve eksikliklerin tamamının düzeltilmesinden sonra yapının riskli ya da risksiz olduğuna ilişkin nihai karar verilir. Teknik heyet, itirazı nihai karara bağlamak için en az beş üyenin katılımı ile toplanır<sup>111</sup>. Karar, toplantıya katılan üyelerin oy çokluğuyla kabul edilir. Oyların eşit olması durumunda Başkanın taraf olduğu görüş çoğunlukta kabul edilir (Yönetmelik m. 9/4). Gündemdeki konu kendisi veya üçüncü dereceye kadar kan ve kayın hısımları ile ilgili bulunan veya konu ile herhangi bir şekilde çıkar ilişkisi bulunan üye, toplantıya katılamaz ve oy kullanamaz (Yönetmelik m. 9/6). Ayrıca gerek görülmesi halinde toplantıya, diğer kurum veya kuruluşlardan görüşlerini belirtmek üzere, oy hakkı olmayan uzmanlar davet edilebilir (Yönetmelik m. 9/5). Yapılan itiraz üzerine, teknik heyetin verebileceği iki tür karar vardır:

<sup>108</sup> Gürsel (n 18) 212; Öngören (n 20) 139.

<sup>109</sup> Kandaloğlu (n 92) 326; Yazıcı (n 52) 44.

<sup>110</sup> Özsunay, Düşünceler (n 46) 20; Yazıcı (n 52) 44.

<sup>111</sup> Teknik heyet, üniversitelerden bildirilen dört üye ve ikisi inşaat mühendisi ve biri de jeoloji veya jeofizik mühendisi olmak üzere, Bakanlık teşkilatında görev yapan üç üyenin iştiraki ile yedi üyeden oluşur (Yönetmelik m. 9/4)

1. Raporla mevzuata aykırılık olmadığı kanaatine varıldığı takdirde, itirazın reddedilmesi ve raporun onaylanması

2. Raporla eksiklik veya yanlışlık tespit edilir ise itirazın kabul edilmesi ve raporun ilgili kurum veya kuruluşa geri gönderilmesi<sup>112</sup>.

Teknik heyetin itirazı haklı bulması ve yapının riskli olmadığını tespit ettiği takdirde durum, derhal ilgili Tapu Müdürlüğüne bildirilir ve Tapu Müdürlüğüne beyanlar hanesine riskli yapı olarak kaydedilen beyan kaldırılır<sup>113</sup>. Riskli yapı tespiti raporuna karşı itiraz dilekçesi verilmemesi veya verilen itirazın teknik heyetçe reddedilmesi sonucu, riskli yapı tespitinin kesinleşmesi halinde Müdürlük tarafından gerekli tebligatlar yapılarak riskli yapının yıktırılması İdareden istenecektir<sup>114</sup>.

6306 sayılı Kanun m. 6/A kapsamında Bakanlıkça resen yapılan tespitlere itiraz edildiğinde teknik heyetin üç gün içerisinde itirazı karara bağlaması gerektiği belirtilse de, bunun dışındaki durumlar için ne Kanun ne de Yönetmelik'te itirazın hangi süre zarfında karara bağlanması gerektiği öngörülmemiştir. Bu durumda İdari Yargılama Usulü Kanunu<sup>115</sup> (İYUK) m. 11'de yer alan genel düzenlemeye göre başvuru yapıldığı tarihten itibaren otuz gün içerisinde cevap verilmemişse istek reddedilmiş sayılır<sup>116</sup>.

## B. Dava

6306 sayılı Kanun m. 6/9 uyarınca, raporun yapı maliklerine tebliğ edildiği tarihten itibaren otuz gün içerisinde dava açılarak riskli yapı tespit raporunun iptali istenebilir<sup>117</sup>. İdari işlem ve eylemlere karşı açılan davalarda görevli mahkeme, riskli yapının bulunduğu yerdeki İdare Mahkemeleridir<sup>118</sup>. 6306 sayılı Kanun m. 6/9'da belirtildiği üzere, riskli yapı tespit işlemleri de idari işlemler olduğundan riskli yapı tespiti ile ilgili uyuşmazlıkların idari yargıda görülmesi gerekmektedir<sup>119</sup>. Bu nedenle iptal davası idare mahkemelerinde açılmamışsa

<sup>112</sup> Öngören (n 20) 136; Özsunay, Düşünceler (n 46) 21; Yazıcı (n 52) 47.

<sup>113</sup> Kiraz, A-dan Z-ye (n 41) 12.

<sup>114</sup> Yazıcı (n 52) 47; Ellek (n 28) 382.

<sup>115</sup> İdari Yargılama Usulü Kanunu, Kanun Numarası: 2577, Kabul Tarihi: 06.01.1982, RG 20.01.1982/17580.

<sup>116</sup> Gürsel (n 18) 214; Akbey Erdidal (n 15) 82.

<sup>117</sup> Davanın sadece yapı malikleri tarafından açılabileceğine dair bkz. Danıştay 6. Dairesi, E. 2019/19729, K. 2020/3549, T. 11.03.2020, <<https://www.lexpera.com.tr>>, Erişim Tarihi: 05.10.2022.

<sup>118</sup> Özdemir ve Koç (n 44) 19, 29; Karaduman (n 46) 58.

<sup>119</sup> Öngören (n 20) 140; Gürsel (n 18) 218, 219; Çaptuğ (n 18) 156; Ali Güvenç Kiraz, "6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasanın İdare Hukuku ve Özel Hukuk Kapsamında Değerlendirilmesi" (2020) 94(3) İstanbul Barosu Dergisi 154, 156; Çakır ve Ülker (n 1) 1074.



mahkeme “görevsizlik kararı” verecektir veya dava, idari yargı yerine adli yargıda açılmışsa İYUK m. 9 uyarınca, görevsizlik kararının kesinleşmesinden itibaren otuz gün içinde idari yargıda dava açılması gerekmektedir<sup>120</sup>.

İptal davasının açılabilmesi için davanın açılması belirli sürelerle tabi olmalıdır. Dava açma süresinin kaçırılmış olması durumunda dava, işin esasına girilmeden reddedilecektir<sup>121</sup>. İdari işlemlere karşı dava açma süresinin, İYUK m. 7 uyarınca özel kanunlarda ayrı süre gösterilmeyen hallerde 60 gün olduğu hükme bağlanmıştır. 6306 sayılı Kanun’da ise dava açma süresi 30 gün olarak öngörülmüştür<sup>122</sup>. 6306 sayılı Kanun özel kanun niteliğini haiz olduğundan idari işlemlere karşı açılacak davaların 30 gün içinde açılması gerekmektedir<sup>123</sup>. Bu madde, hak arama özgürlüğünü kısıtladığı gerekçesiyle iptal edilmesi üzere Anayasa Mahkemesine götürülse de, Anayasa Mahkemesi kararında<sup>124</sup>; söz konusu maddede olağan dava açma süresinden daha kısa bir süre öngörülmesinin sebebinin, can ve mal güvenliğini daha kısa süre içerisinde sağlamak olduğunu, kentsel dönüşüm uygulamalarının seri şekilde ilerleyebilmesi adına dava açma süresinin kısaltılabileceğini, 30 günlük sürenin makul olduğunu ve hak kaybı yaratmayacağını belirterek iptal istemini reddetmiştir<sup>125</sup>.

6306 sayılı Kanun’da riskli yapı tespit raporuna karşı dava açılmadan önce, idari itiraz işleminin yapılmasının zorunlu olduğuna dair emredici bir hüküm bulunmamaktadır. Bu hususla ilgili Kanun’da “15 gün içerisinde itiraz edilebilir” hükmü mevcuttur. Yani düzenlemeden de anlaşıldığı üzere, kanun koyucu ihtiyari itiraz öngörmüştür<sup>126</sup>. Bu durumda riskli yapı tespit raporuna karşı idare nezdinde itiraz edilmeden de dava açılabileceği düşünülmektedir<sup>127</sup>. Nitekim İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi E. 2016/123, T. 30.12.2016 ve K. 2016/100 sayılı kararında; riskli yapı raporuna itiraz etmeden dava açıldığı için davayı incelenmeden reddeden ilk derece mahkemesinin kararını kaldırmış ve rapora itirazın mevzuatta seçimlik hak olarak öngörüldüğünü, dolayısıyla davacının riskli yapı raporuna karşı doğrudan dava açma hakkı olduğunu ifade etmiştir.

<sup>120</sup> Gürsel (n 18) 219.

<sup>121</sup> Öngören (n 20) 140.

<sup>122</sup> Karadabağ (n 15) 89.

<sup>123</sup> Nida Malbeleş, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin İdari Uyuşmazlıkların Yargısal Denetimi (Usul)”, Melikşah Yasin ve Cenk Şahin (eds), Kentsel Dönüşüm Hukuku (İstanbul Üniversitesi S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları 2015) 215; Sezer ve Bilgin (n 11) 390; Saltık (n 42) 75; Gürsel (n 18) 221.

<sup>124</sup> Anayasa Mahkemesi Genel Kurul, E.2012/87, K.2012/41, T.27.02.2014, <<https://www.lexpera.com.tr>>, Erişim Tarihi: 05.10.2022.

<sup>125</sup> Çaptuğ (n 18) 161.

<sup>126</sup> Çakır ve Ülker (n 1) 1074; Karaduman (n 46) 58.

<sup>127</sup> Saltık (n 42) 75; Ellek (n 28) 382; Akbey Erdidal (n 15) 62; Karadabağ (n 15) 86.

Hem itiraz hem de dava için öngörölmüş süre tebliğ tarihi ile başlamaktadır<sup>128</sup>. Eğer itiraz için Müdürlüğe dilekçe ile başvuru yapılmışsa idari başvuru ile birlikte dava süresi duracaktır. Sürenin o ana kadar işleyen kısmı dava açma süresinin geçmiş kısmı olacaktır. İdareden gelecek sonuca göre dava açma süresi, kalan süre açısından yeniden hesaplanacaktır<sup>129</sup>. Çünkü itirazın teknik heyet tarafından ne zaman karara bağlanmasına ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Bununla ilgili olarak Danıştay, İYUK m. 11'in genel düzenleme olduğunu ve riskli yapı tespit raporuna yapılan itiraza da uygulanması gerektiğini ifade etmiştir<sup>130</sup>. Yani rapora itiraz edildiği andan itibaren 30 gün içerisinde talebe cevap gelmez ise talep reddedilmiş sayılacaktır. Ret kararının yapı malikine tebliğinden sonra veya 30 günlük süre sonunda itirazın zımnen reddedilmiş sayıldığı durumlarda dava açma süresi kaldığı yerden tekrar işleme başlayacaktır<sup>131</sup>.

İptal davası açıldıktan sonra idari işlem esas yönünden yargısal denetime tabi tutulmaktadır. Bu sırada yetki, amaç, konu, şekil ve sebep unsurları bakımından işlemi sakatlayan durum olup olmadığı incelenmektedir. Eğer riskli yapı tespiti işleminin unsurlarında işlemi sakatlayan herhangi bir durum meydana çıkmamışsa İdare Mahkemesi, açılan iptal davasının esastan reddine karar verecektir<sup>132</sup>. İYUK m. 45/1 uyarınca, iptal davasının esastan reddedilmesi halinde davacı, kararın tebliğinden itibaren 30 gün içinde yetkili idare mahkemesinin bulunduğu yargı çevresindeki Bölge İdare Mahkemesine istinaf yoluna başvurabilir. Bölge İdare Mahkemesinin kararına karşı ise taraflar, İYUK m. 46 uyarınca 30 gün içerisinde Danıştaya temyiz başvurusunda bulunabilirler<sup>133</sup>.

İptal davasının en önemli özelliği, davaya konu olan idari işlemin iptalini sağlamasıdır. Ancak mahkeme, kararı iptal etse dahi bu kararın yerine başka bir karar alamaz. Bir iptal davası kabul edildiği zaman, dava sonuçlanana kadar bireylerin geçici bir yargısal korumadan yararlanmasını sağlayan en önemli hukuksal araç yürütmenin durdurulması kararıdır<sup>134135</sup>. Zira İYUK m. 27'ye

<sup>128</sup> Malbeleş (n 122) 216.

<sup>129</sup> Öngören (n 20) 142.

<sup>130</sup> Bilke (n 51) 165.

<sup>131</sup> Öngören (n 20) 142; Özdemir ve Koç (n 44) 27; İdari başvurunun dava süresini durdurması ve iptal davasının zaman aşımına uğraması hususlarına dair bkz. Danıştay 14. Dairesi, E.2016/626, K.2017/17, T.18.01.2017; Danıştay 14. Dairesi, E.2016/11006, K.2017/216, T.11.04.2017; İtiraza 60 gün içerisinde cevap verilmemesinin zımnen redd sayılmasına dair bkz. Danıştay 14.Dairesi E. 2016/11006, K.2017/2167, T.18.01.2017, <<https://www.lexpera.com.tr>>, Erişim Tarihi: 05.10.2022.

<sup>132</sup> Gürsel (n 18) 232, 239.

<sup>133</sup> ibid 232.

<sup>134</sup> Çaptuğ (n 18) 197; Kiraz, 6306 sayılı (n 118) 157.

<sup>135</sup> Kanunun 6. maddesinin 2014 yılına kadar mevcut olan metninde açılan davalarda



göre, idari işleme karşı dava açılması, işlemin yürütmesini durdurmaz. Bunun için işlemin yürütülmesini engellemek isteyen taraf mahkemeden yürütmenin durdurulmasını talep etmelidir<sup>136</sup>. Yani riskli yapı tespitine karşı iptal davasının açılmış olması, kararın uygulanmasını durdurmak için tek başına yeterli bir sebep değildir. Bu nedenle dava açılmış olsa dahi 60 günden az olmayarak, Müdürlük tarafından öngörülen sürenin bitmesinden sonra binanın yıkılması söz konusu olabilir. Ülkemizde davaların bu kadar kısa bir süre içerisinde karara bağlanmadığı göz önünde bulundurulduğunda açılan davanın bir anlam ifade edebilmesi için İdare Mahkemesinin, davada ileri sürülen delilleri esas alarak “Yürütmenin Durdurulması Kararı” vermesi gerekmektedir<sup>137</sup>. İdare Mahkemesi sadece “Telafisi Güç ve İmkansız Zararların Doğması ve işlemin açıkça hukuka aykırı olması şartlarının birlikte gerçekleşmesi” hallerinde riskli yapı kararının yürütmesinin durdurulmasına karar verebilir. Riskli yapı kararının uygulanmasının durdurulabilmesi için çok ciddi delillerin bulunması gerekmektedir. Riskli yapı tespiti, tamamen teknik bir konu olduğundan tespitin yönetmelik hükümlerine aykırı yapılmış olduğu takdirde, bu husus belgelenmelidir veya yeni bir riskli yapı tespit işlemi yaptırılarak İdare Mahkemesine belge ile başvuru yapılmalıdır. Herhangi bir belge ibraz edilmeden riskli yapı kararına itiraz edilmesi halinde, İdare Mahkemesinin yürütmenin durdurulması kararı vermesi mümkün olmayacaktır<sup>138</sup>.

İşleminin iptaline ilişkin kararla birlikte işlem tesis edildiği tarihten itibaren ortadan kalkacaktır. Bu nedenle riskli yapı tespitinden önceki hukuki duruma geri dönmelidir. Bu geri dönüş tespiti yapan makamın iptal kararını uygulamasıyla mümkün olacaktır. İptal kararı riskli yapı statüsünü ortadan kaldırdığından tapu kütüğündeki riskli yapı ibaresinin silinmesi için ilgili tapu müdürlüğüne bildirim yapılabilir<sup>139</sup>.

İdare, yargı kararlarına tartışmasız uymakla yükümlüdür. Kararın öngörülen süre içerisinde yerine getirilmemesi ağır hizmet kusuru niteliğindedir ve kararı yerine getirmeyen idare ve kamu görevlileri maddi ve manevi zarardan sorumludur. Fakat İdarenin mahkeme kararını yerine getirmesi her daim mümkün olmayabilir. Örneğin, eğer dava açıldıktan sonra yürütmenin durdurulması kararı verilmemişse ve bu yargı sürecinde yıkım işlemi gerçekleşmişse sonuç olarak İdare Mahkemesi iptal kararı verse dahi, kararın İdarece yerine getirilmesi fiilen

---

yürütmenin durdurulması kararı verilemeyeceğine dair cümle yer almaktaydı. Söz konusu hüküm, Anayasa Mahkemesinin 27.02.2014 tarihli ve E.2012/87 ve K.2014/41 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.

<sup>136</sup> Malbeleş (n 122) 219; İlgezdi (n 10) 177; Karadabağ (n 15) 94.

<sup>137</sup> Saltık (n 42) 74-75.

<sup>138</sup> ibid 73.

<sup>139</sup> Gürsel (n 18) 136; Kiraz, 6306 sayılı (n 118) 157.

mümkün değildir. Ancak fiilen imkânsızlık İdare tarafından kendi başına belirlenemez. Kararın uygulanıp uygulanamayacağına idari yargı karar verecektir<sup>140</sup>.

## SONUÇ

6306 sayılı Kanun m. 2’de riskli yapı kavramı, “riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı” olarak tanımlanmıştır. Yönetmelik m. 7’de ise riskli yapı tespitinin; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü, insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar hakkında yapıldığı belirtilmiştir. İmar mevzuatı dikkate alındığında söz konusu hükmün, İK’de yer alan “bina” kavramına tekabül ettiği anlaşılmaktadır. Bu noktadan hareketle, riskli yapı tespiti işlemlerinin sadece riskli binaları kapsayacağı sonucuna varılabilir. Ayrıca, inşaat halinde olduğu için ikamet edilmeyen, metrukluk veya herhangi bir sebepten yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar hakkında da riskli yapı tespiti yapılamaz.

Yapının “ekonomik ömrü” geniş kavram olsa da bu kavramın sınırlarını belirlemek için mevzuatta herhangi bir kıstas belirlenmemiştir. Bu nedenle, riskli yapıların kapsamının 6306 sayılı Kanun’un amacına aykırı bir şekilde genişlemesini önlemek adına yapının ekonomik ömrü değerlendirilirken yapının diğer bütün işlevlerini, aynı zamanda fiziksel ömrünü de tamalayıp tamamlamadığının dikkate alınması gerektiği kanaatindeyiz. Yapının ağır hasar görme veya yıkılma riski taşıyıp taşımadığı ise yapının ait olduğu sınıf, bulunduğu yerin fiziksel özellikleri, söz konusu bölgede gerçekleşebilecek afetler vs. dikkate alınarak ilmi ve teknik verilere dayanılarak belirlenir.

6306 sayılı Kanun m. 3/1 uyarınca riskli yapı tespiti yaptırma yetkisi, öncelikle kendi rızasıyla veya Bakanlığın isteyi üzerine yapı malikleri veya onların kanuni temsilcilerine verilmiştir. Yapının yalnızca bir malikinin bulunduğu durumlarda riskli yapı tespiti yaptıracak olan kişiyi belirlemek kolay olsa da, aynı işlemin birlikte mülkiyette olan veya kat mülkiyetine tabi yapılar hakkında yaptırılacağı durumlarla ilgili doktrinde çeşitli görüşler mevcuttur. Bu anlamda, riskli yapı tespiti başvurusu için paydaşların (veya ortakların) oy çokluğu veya oy birliğinin sağlanması gerektiğine dair görüşler mevcut olsa da, uygulamada tek bir malikin başvurusu yeterli bulunmaktadır. Maliklerin yanı sıra Bakanlık ve İdare’nin de riskli yapı tespiti yaptırma yetkisi vardır. Tespitin malikler tarafından yaptırılmadığı veya kasten geciktirildiği durumları önlemek adına Bakanlık ve İdare’ye böyle bir yetki tanınmıştır.

<sup>140</sup> ibid 137.





Tespitin kim tarafından yaptırılması farketmeksizin tespit masrafları yapı maliklerine aittir. Bakanlık veya İdarece yapılan veya yaptırılan riskli yapı tespit masrafları, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun'a göre, hisseleri oranında maliklerden tahsil edilir. Birden fazla maliki bulunan yapılarda, tespitin paydaşlardan sadece biri tarafından yaptırıldığı durumlarda masrafların diğer paydaşlardan nasıl tahsil edileceğine dair 6306 sayılı Kanun'da veya Yönetmelik'te herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Kanaatimizce, bu durumlarda tespiti yaptıran malikin, diğer maliklere karşı rücu hakkı bulunmalıdır.

Tespit işlemleri tamamlandıktan sonra yapının riskli olduğu kesinleşmişse tespiti yapan kurum veya kuruluşun riskli yapı raporunu tanzim etmesi gerekmektedir. Söz konusu raporla ilgili aynı ve şahsi hak sahiplerine bilgi verilir ve yapı malikleri tarafından itiraz edilmeyeceği takdirde yapının dönüşüme tabi tutulacağına dair tebligat yapılır. Tebligat tarihinden itibaren 15 gün içerisinde rapora yapı malikleri tarafından itiraz edilebileceği 6306 sayılı Kanun ve Yönetmelik'te öngörülmüştür. Bu nedenle eğer itiraz, malikler veya malik vefat etmişse mirasçı tarafından ve tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içerisinde yapılmamışsa işleme alınmayacaktır. 6306 sayılı Kanun veya Yönetmelik'te itirazın hangi süre içerisinde değerlendirileceği belirtilmediğinden İYUK m. 11 uyarınca, otuz gün içinde karara bağlanmamış itirazlar zımnen reddedilmiş sayılacaktır.

İtirazın yanı sıra, rapora karşı yapı malikleri tarafından iptal davası açılabileceği de 6306 sayılı Kanun'da öngörülmüştür. İptal davası, raporun maliklere tebliğ edildiği tarihten itibaren otuz gün içerisinde İdare Mahkemelerinde açılabilir. Rapora karşı idari itiraz, ihtiyari nitelikte olduğundan davanın açılabilmesi için daha önce itiraz edilmiş olması şartı aranmamaktadır. Başka bir deyişle, rapora itiraz etmemiş veya itiraz süresini kaçırmış olan malikler, iptal davası açabilecektir. Hem itiraz hem de iptal davası için öngörülen süreler, raporun maliklere tebliğ edildiği andan itibaren işlemeye başlar. Eğer bu süre içerisinde rapora itiraz edilirse başvuruyla birlikte dava süresi de duracaktır. Şayet itiraz heyet tarafından reddedilirse veya otuz günlük sürenin dolması sebebiyle zımnen reddedilmiş sayılırsa dava süresi kaldığı yerden devam edecektir.

Mahkeme, talebi kabul ederek iptal kararı verirse yapılan işlem tesis edildiği tarihten itibaren ortadan kalkacaktır. İptal kararı, riskli yapı statüsünü ortadan kaldırdığı için tapu kütüğündeki riskli yapı ibaresinin kaldırılması için ilgili tapu müdürlüğüne bildirim yapılmalıdır. Talebin mahkeme tarafından reddedildiği durumlarda ise davacı, İYUK m. 45 uyarınca karara karşı Bölge İdare Mahkemesine istinaf yoluna, Bölge İdare Mahkemesinin kararına karşı ise Danıştaya temyiz yoluna başvurabilecektir.

## KAYNAÇÇA

Akbey Erdidal D, Riskli Alan - Riskli Yapı Tespiti ve Hukuki Sonuçları (Seçkin 2020).

Arslan N, “Kentsel Dönüşüm Sürecinde Riskli Yapı Tespiti Üzerine Alınacak Kararlar ve Akdedilebilecek Sözleşmeler” (2021) 12(47) Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, 347-371.

Ayanoğlu T, Yapı Hukukunun Genel Esasları (Vedat Kitapçılık 2014).

Bekem İ, Gültekin AB ve Dikmen ÇB, “Yapı Ürünlerinin Hizmet Ömrü Açısından İrdelenmesi; Betonarme örneği”, 5. Uluslararası İleri Teknolojiler Sempozyumu (Karabük 2009).

Beyazkılıç Y, Kentsel Dönüşümün Özel Hukuk Alanında Getirdiği Sorunlar (Seçkin 2017).

Bilke E, Kentsel Dönüşüm Kapsamında Afet Riski Altındaki Alanların Tespit ve Yargısal Denetimi (Adalet 2019).

Budak A, Uysal H ve Aydın AC, “Kırsal Yapıların Deprem Karşısındaki Davranışı”(2004) 35(3-4) Atatürk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi, 209-219.

Celep AE, Yeniden İnşa veya İmar Sebebiyle Tahliye ve Kentsel Dönüşümde Kiracının Durumu (On İki Levha, 2018).

Çakır HB, “Kentsel Dönüşüm Kapsamında Riskli Yapıların Yıkılması ve Yeniden Değerlendirilmesi Sürecinde Meydana Gelen Uyuşmazlıklar” (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Ticaret Üniversitesi 2018).

Çakır HM ve Ülker B, “6306 Sayılı Kanun Kapsamında Riskli Yapılarda Pay (Hisse) Satışı”, (2021) 27(2) Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, 1066-1106.

Çaptuğ M, İdare Hukuku Açısından Kentsel Dönüşüm (Seçkin 2016).

Çınar HB, “Kentsel Dönüşümde Riskli Yapı Kavramı ve Riskli Yapının Unsurları” (2018) 9(6) İstanbul Barosu Dergisi, 196-200.

Çolak Nİ, “Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirilmesi”, <<http://www.ilkercolak.com.tr/kentsel-donusum-mevzuatinin-hukuksal-degerlendirmesi/>>, Erişim Tarihi: 02.03.2019.

Ellek AA, “Riskli Yapı Hakkında Karar Alma Usulü ve Usuli Eksikliklerin Kararın Geçerliliğine Etkisi” (2021) 7(2) Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 375-393.



Göker Ş ve Karaşin A, “Depremde Hasar Gören Kırsal Yapılar İçin Bir Yapısal Hasar Değerlendirmesi” (2015) 6(1) Mühendislik Dergisi, 31-38.

Gürsel E, Kentsel Dönüşüm: 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Afet Riski Altındaki Alanlarda Riskli Yapı ve Hukuki Rejimi (Adalet 2018).

İlgezdi AR, Adım Adım Kentsel Dönüşüm (3. Baskı, Seçkin 2022).

İnal E, Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı (On İki Levha 2017).

Kandaloğlu N, Kentsel Dönüşüm, Erol Köktürk (ed), (2. Baskı, Seçkin 2016).

Kara İ, “Kentsel Dönüşüm ve Kat Karşılığın İnşaat Sözleşmeleri” (2016) 3(1), Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi, 149-174.

Karadabağ H, Mülkiyet Hakkı Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm (Legal 2020).

Karaduman E, “Kentsel Dönüşüm Mevzuatı Çerçevesinde İnşaat Sözleşmesi” (Doktora Tezi, Hacettepe Üniversitesi 2021).

Karaman K, “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Süreci ve Sürecin Özel Hukuk Alanına Etkileri” (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Medipol Üniversitesi 2018).

Kaplan O, İdare Hukuku Yönünden Afet Riski Altındaki Alanların Kentsel Dönüşüm Süreci (On İki Levha 2017).

Kiraz AG, “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Yasanın İdare Hukuku ve Özel Hukuk Kapsamında Değerlendirilmesi” (2020) 94(3) İstanbul Barosu Dergisi, 154-161.

Kiraz AG, A-dan Z-ye Kentsel Dönüşüm: Kentsel Dönüşüm İle İlgili Pratik Bilgiler ve Dilekçeler (8. Baskı, Beta 2019).

Kisbet İK, “Kentsel Dönüşüm Hukukunda Riskli Yapı Tespiti” (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Maltepe Üniversitesi, 2022).

Kurşat Z, “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Özel Hukuk Alanındaki Etkileri”, Melikşah Yasin ve Cenk Şahin (eds), Kentsel Dönüşüm Hukuku (İstanbul Üniversitesi S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları 2015).

Küçük FC, “6306 Sayılı Kanun ve 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği Kapsamında Riskli Alan, Riskli Yapı ve Rezerv Yapı Alanlarının Değerlendirilmesi” (2018) 2(1) Konya Barosu Dergisi Konya Barosu Dergisi, 135-151.

Malbeleş N, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin İdari Uyuşmazlıkların Yargısal Denetimi (Usul)”, Melikşah Yasin ve Cenk Şahin (eds), Kentsel Dönüşüm Hukuku (İstanbul Üniversitesi S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları 2015).

Öngören G, *Kentsel Dönüşüm Hukuku* (Öngören Hukuk 2013)

Özay OL ve Demirbaş F, “6306 Sayılı Kanun Bakımından Kentsel Dönüşüm Süreci ve Tapu Sicil İşlemleri Bakımından Değerlendirilmesi” (2017) 8(2) İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 217-248.

Özdemir HE ve Koç M, “6306 Sayılı Kanun Kapsamında Uygulama Alanlarının Tespitine İlişkin İdari İşlemlere Karşı İtiraz ve İptal Davası Yolu” (2017) 4(2), İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 19-42.

Özmen ES ve Şengül M, *Kentsel Dönüşümde Kat Mülkiyeti Uygulamaları ile Sınırlı Ayni Haklar ve Şerhler* (6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Hükümlerince) (On İki Levha 2018).

Özmen ES ve Aydın GS, “Birlikte Mülkiyette (Paylı Mülkiyet/Elbirliği Mülkiyeti) Yapılan Kazandırıcı İşlemler ve 6306 Sayılı Kanun’a Dayalı Uygulama” (2015) (1) Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 13-38.

Özsunay E, *6306 sayılı Kanun ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin Düşünceler* (Vedat Kitapçılık 2015).

Özsunay E, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Trajedisi: 6306 sayılı Kanun’un Uygulanmasında Yargıya Götürülen Sorunlar”, Emrehan İnal ve Başak Baysal, *İnşaat hukuku ve Uygulaması* (On İki Levha 2017).

Saltık Ş, *Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm* (4. Baskı, Seçkin 2022).

Sezer Y ve Bilgin H, *Açıklamalı-İçtihatlı İmar Kanunu Uygulama Rehberi* (3. Baskı, Adalet 2021).

Sönmez M, *Kentsel Dönüşüm Hukuku: Teorik ve Uygulamalı Bir Anlatım* (2. Baskı, Seçkin 2020).

Şimşek S, *Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları* (4. Baskı, Seçkin 2016).

Tezcan M ve Canbolat B, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Arsa Payı Problemi” (2018) (138) Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 107-134.

Üstün G, *Kentsel Dönüşüm Hukuku* (On İki Levha 2014).

Yağcı K, “Kat Mülkiyetine Tabi Binaların Kentsel Dönüşüm Çerçevesinde Yıkılıp Yeniden Yapıtılmasında Arancak Karar Nisabı”, Tufan Öguz ve Baki İlkay Engin (eds), *Medeni Hukuk Alanındaki Güncel Yargıtay Kararlarının Değerlendirilmesi Sempozyumları, Eşya Hukuku* (On İki Levha 2017).

Yalçın Y, “Kentsel Dönüşüm Hukukunda Mülkiyet Hakkı Sınırlamaları” (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi 2018).

Yazıcı G, *Yargı Kararları Işığında Kentsel Dönüşüm, Riskli Yapılar ve Yargısal Denetim* (Seçkin 2018).



Yıldız F, İmar bilgisi : Planlama - Uygulama - Mevzuat (12. Baskı, Nobel 2020).

