



Kentsel Dönüşümde Riskli Yapılarda Hasar Tespit Süreci

Kentsel Dönüşüm Ana Bilim Dalı

Dönem Projesi

ÖZTAN ILGAR

Y220216017

Proje Danışmanı: Zeynel Abidin POLAT

İÇİNDEKİLER

1- ÖZ	2
2-GİRİŞ	3
3-RİSKLİ YAPI KAPSAMI VE TESPİTİ	4
4-RİSKLİ YAPI KAVRAMI	5
5-RİSKLİ YAPININ TESPİT USULÜ	
6-RİSKLİ YAPI DÖNÜŞÜM SÜRECİN ÜZERİNE YAŞANABİLCEKLER	
.....	9
7-KARAR AŞAMASI	9
-GENEL OLARAK KARAR AŞAMASI	10
-Karar Yeter Sayısı	11
- Karar Yeter Sayısına Uyulmaması	12
8-SONUÇ	14
9- KAYNAKÇA	15

Ocak 2024

Kentsel Dönüşümde Riskli Yapılarda Hasar Tespit Süreci

ÖZ

Ülkemiz, bulunduğu coğrafya sebebiyle deprem tehlikesiyle karşı karşıyadır. Deprem tasarımının yetersiz olduğu binalar ile malzeme dayanımı yetersiz olan ve mühendislik hizmeti almamış kaçak yapıların ülkemizin toplam yapı stoğunun yaklaşık %40'ını oluşturduğu ve buna göre yaklaşık 7 milyon konutun yenilenmesi ya da güçlendirilmesi gerektiği tahmin edilmektedir. Ülkemiz için gerekli olan bu dönüşüm sürecini hızlandırmak adına 2012 yılında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun yürürlüğe girmiştir. Bu kanunun sağlıklı ve güvenli yaşam alanları teşkil etmek amacıyla hazırlandığı belirtilse de; kanun kapsamında yapılan uygulamalar eleştirilebilir birçok hususu da bünyesinde barındırmaktadır. Bunlardan en önemlisi merkezi yönetime geniş yetkiler tanınmasıdır. Bunun yanında kanun mülkiyet hakkına bazı kısıtlamalar getirdiği sebebiyle de eleştirilmektedir. Öte yandan bir binanın yapılaşma izni olan yapı ruhsatı alma süreci projenin süresini etkileyen faktörler arasındadır. Bazı yapılar belirli kriterler esas alınarak riskli yapı olarak tespit edilir. Riskli yapılar, 6306 Sayılı Kanun doğrultusunda yıkım veya güçlendirme gibi bazı işlemlere tâbi tutulur. Bu şekilde daha güçlü, daha güvenilir ve daha uygun yaşam alanları inşa edilmiş olur. Bu işlemlerin yapılabilmesi yapı maliklerinin karar alması şartına bağlıdır. Yapı malikleri, yapının hangi işleme tâbi

tutulacağına, bu işlemin nasıl gerçekleştirileceğine, işlem sonrasında nasıl bir yol izleneceğine karar verirler. Maliklerin karar alabilmeleri ise kanunda bazı usullere tâbi tutulmuştur. Bu sebeple alınan kararların uygulanabilmesi için bu usullerin yerine getirilmiş olması şarttır. Bununla birlikte bazı durumlarda alınan kararın uygulanabilmesi yapı maliklerinin bazı sözleşmeler yapmasını gerekli kılmaktadır. Yapı malikler bu sözleşmeleri de kanunda belirlenen usullere uygun bir şekilde yapabileceklerdir. Birlikte yaşamının getirmiş olduğu yükümlülükler sebebiyle bazı durumlarda karar almak ve sözleşme yapmak kanunda belirtilen usule uygun olmayabilir ve hakkaniyete aykırı sonuçlar doğurabilir. Çalışmada tüm bu hususlar detaylı bir şekilde açıklanmış ve bazı tartışmalara ilişkin görüşler ileri sürülmüştür.

1.GİRİŞ

Geçmişte ve günümüzde yaşanan doğal afetler sonucunda, yıkılmaya eğilimli binaların afet ile birlikte yıkılmaları ve bu yıkım sonucunda birçok insanın hayatını kaybettiği durumlar söz konusu olmuş ve olmaya da devam etmektedir. 31.05.2012 tarihli, 28309 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, öngörülen bu tehlikenin afet yaşanmadan tespit edilmesi ve bu tehlikenin meydana gelmesinin önlenmesi amacıyla düzenlenmiştir. Kanunun asıl amacı kişilerin can ve mal güvenliğini korumaktır. 6306 Sayılı Kanun, binalardaki hasarlar sebebiyle meydana gelebilecek tehlikeleri önlemek amacıyla öncelikle malikleri, maliklerin bu tehlikeyi önleyememesi halinde idareyi yetkilendirmiştir. Bu sebeple bu kanuna ilişkin hususlar idare hukukunu ilgilendirdiği kadar özel hukuku da ilgilendirmektedir. Çalışmamızın konusu, riskli yapının tespit

edilmesi üzerine alınabilecek kararlar ve yapılabilecek sözleşmelerdir. Bu kapsamda öncelikle riskli yapının ne olduğu ve nasıl tespit edildiğine ilişkin kısa açıklamalarda bulunulacak daha sonra sırasıyla tespit edilen tehlikenin önlenmesi amacıyla alınabilecek kararlar ve bu kararları uygulamaya geçirebilmek amacıyla akdedilebilecek sözleşmeler açıklanacaktır.

I. RİSKLİ YAPI KAVRAMI VE TESPİTİ

Riskli yapılarla ilgili hususlar 6306 Sayılı Kanun kapsamında düzenlenmiştir. 6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliğinin birinci maddesine göre, bu kanunun uygulanabilmesi için rezerv yapı alanı, riskli alan veya riskli yapı söz konusu olmalıdır¹. Rezerv yapı alanı, yeni yaşam alanları inşa etmek amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) veya idarenin istemi ile veya re'sen Hazine ve Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (ÇŞB) tarafından yerleşime uygun alan olarak belirlenen alanlardır². Riskli alan, ÇŞB veya idare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığı'nın görüşü alınmak suretiyle zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına karar verilen alanlardır³. Riskli yapı kavramı ve tespit usulü çalışmamızla ilgisi sebebiyle ayrı bir başlık altında incelenecektir.

A. Riskli Yapı Kavramı

Yapı, barınmak ya da başka amaçlarla kullanılmak için yapılmış her türlü mimarlık yapıtı olarak tanımlanmaktadır⁴. Ancak Yönetmeliğin m. 7/1 hükmüne göre riskli yapı tespitine konu olabilecek yapılar sınırlandırılmıştır. Buna göre, “Riskli yapı tespiti; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar hakkında yapılır. İnşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metrukluk veya başka bir sebeple statik bakımdan yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilmez.” Yönetmeliğin bu düzenlemesine göre riskli yapı tespitine konu olabilecek yapılar ancak binalardır

B. Riskli Yapının Tespiti Usulü

Riskli yapının tespiti işlemi, bazı aşamalardan oluşur. İlk olarak riskli yapının tespiti kararının verilmesi amacıyla bir talepte bulunmak gerekir. Talep üzerine ilgili kurum tarafından riskli yapı tespitine ilişkin bir rapor hazırlanır ve hazırlanan rapor, yapının bulunduğu ilgili belediyede bulunan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na bağlı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü’ne (Müdürlük) gönderilir. Müdürlük, raporu uygun bulursa riskli yapının tespitine ilişkin kararı tapu müdürlüğüne ve ÇŞB’na bildirir. Müdürlüğün raporu onaylaması ve imzalaması ile riskli yapının tespiti işlemi tamamlanmış ve ilgili yapı riskli yapı sıfatını almış olur. Yapının riskli yapı olduğunun tespiti yetkili kuruluşlardan talep edilir. Riskli yapı tespiti bakanlık, idare veya bakanlık tarafından lisanslandırılan kurumlar tarafından yapılabilir (Yönetmelik m. 6/1). Bakanlığın lisanslandırabileceği kurumlar ise Yönetmelik m.6/1-c hükmüyle şu şekilde sayılmıştır:

- Kamu kurum ve kuruluşları,
- Üniversiteler,

- Sermayesinin en az yüzde kırkı kamu kurum ve kuruluşlarına ait olan şirketler,
- Depremden korunma, deprem zararlarının azaltılması ve deprem mühendisliğinin gelişmesine katkıda bulunmak gibi konularda faaliyet gösteren sivil toplum kuruluşları, • 29/6/2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna göre Bakanlıktan izin belgesi almış yapı denetimi kuruluşları ile laboratuvar kuruluşları,
- 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, inşaat, jeoloji ve jeofizik mühendisleri odalarına büro tescilini yaptırmış kurum ve kuruluşlar. Riskli yapının tespiti için maliklerin hangi çoğunlukla talepte bulunabilecekleri mülkiyetin türüne göre değişiklik göstermektedir.

Riskli Yapı Dönüşüm Süreci Riskli yapının tespit sürecinde, idare, müdürlük, bakanlık, tapu müdürlüğü, lisanslı kurum veya kuruluşlar ve malik, teknik heyet yer alır. 6306 sayılı kanuna ve uygulama yönetmeliğine göre bir yapının riskli yapı tespit edilmesi, yıkılması ve yeniden yapılaşma için karar verilmesine kadar geçen süreç aşağıda maddeler halinde anlatılmıştır. Mal Sahibi, tapu ve kimlik fotokopisi ile Bakanlıkça lisanslandırılmış kurum veya kuruluşlardan birine müracaat eder.

i. Bakanlık riskli yapı tespitini maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir. Verilen süre içerisinde tespit yapılmazsa Bakanlık veya İdarece riskli yapı tespiti yaptırılır.

ii. Bakanlıkça lisanslandırılmış kurum veya kuruluş, elektronik yazılım sisteminden daha önce riskli yapı tespit raporu olup olmadığını kontrol eder. Daha önce yapılmış riskli yapı tespit raporu yoksa gerekli saha çalışmaları ile binadan bilgi toplanır. Ofis çalışması kapsamında binanın modellenmesi ve analiz edilmesi işlemi gerçekleşir. Tetkik sonucu bina riskli ise riskli yapı tespit raporu hazırlar ve 10 iş günü içinde Müdürlüğü gönderir.

iii. Rapor Müdürlük tarafından incelenir. Rapor eksik veya yanlış hazırlanmış rapor düzeltilmesi için lisanslı kuruluşa iade edilir.

iv. Lisanslı kuruluş, riskli yapı tespit raporunda Müdürlük tarafından tespit edilen eksik ve yanlış hususları, geri bildirim tarihinden itibaren 30 gün içinde düzelterek, Müdürlüğe sunmak zorundadır.

v. Müdürlük tarafından inceleme sonucu riskli bulunan yapı, 10 iş günü içinde Tapu Müdürlüğü'ne bildirilir.

vi. Tapu Müdürlüğü yapıya "riskli yapı şerhini" işler.

vii. Tapu Müdürlüğü mal sahiplerinin hepsine riskli yapı tebliğini yapar.

viii. Mal Sahibi tebliği aldıktan sonra 15 gün içinde il müdürlüğüne dilekçeyle itiraz başvurusunda bulunabilir.

ix. Teknik Heyet riskli yapı tespit raporunu tekrar inceler ve karar verir. Teknik heyet 4 niversite yesi ikisi inşaat mühendisi olmak üzere 3 Bakanlık alışanı olmak üzere 7 kişiden oluşur. x. Teknik Heyet itirazı kabul ederse Tapu Müdürlüğüne bildirir ve riskli yapı şerhi kalkar. İtirazı reddederse riskli yapı tespiti kesinleşir.

xi. Riskli olduğu kesinleşen yapıların yıktırılması için Müdürlük tarafından İdaresine (Belediye veya İl zel İdaresi) yazı yazılır.

xii. İlgili İdare tebligat yoluyla, maliklerden 60 günden az olmamak üzere süre verilerek yapının yıktırılması istenir.

xiii. Yapı maliklerinin müracaatı üzerine, idare tarafından yıkım ruhsatı düzenlenir.

xiv. İdare tarafından, maliklerden en az birinin başvurusu ile 'yıkılacak yapının tahliye edildiğine ve elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin kapatıldığına dair ilgili kurum ve kuruluşlardan alınmış belgelerin sunulmasına istinaden' diğer maliklerin muvafakatı aranmaksızın, 6 iş günü içerisinde düzenlenir.

xv. Verilen süre içinde yapının yıktırılıp yıktırılmadığı kontrol edilir ve yapı yıktırılmamış ise "yapının idari makamlarca yıktırılacağı" belirtilerek 30 günden az olmak kaydıyla ek süre verilir.

xvi. Verilen süreler içinde, riskli yapıların maliklerince yıktırılmaması halinde, riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmemesi ve verilen hizmetlerin durdurulması
xvii. ilgili kurum ve kuruluşlardan istenilir ve maliklere verilen süreler içinde riskli yapıların yıktırılmadığı mülki amire bildirilir.

xviii. Söz konusu riskli yapıların tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafı öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahalli idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır

xix. Yıkımı gerçekleştirilemeyen riskli yapılar, Bakanlıkça veya Müdürlükçe yıkılır veya yıktırılır.

xx. Üzerindeki yapı yıkılan parseller tapuda arsaya dönüşür. xxi. Yeniden yapılaşma için toplantı yapılır, toplantı maliklerden birinin istemi üzerine yapılabilir. xxii. Toplantıda oybirliği ile anlaşmaya varılamazsa, yapılacak uygulamaya sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Alınan karar tutanağa bağlanır ve karara katılan maliklerce imzalanır. Bu karar, karara katılmayanlara ve toplantıya iştirak etmeyenlere noter vasıtasıyla tebliğ edilir, kabul etmeleri için 15 gün süre verilir.

xxiii. Tebliğde; 15 gün içinde kararı kabul etmeyenlerin arsa paylarının anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, satış gerçekleşmezse Bakanlıkça Hazine adına alınacağı belirtilir.

xxiv. Anlaşmaya katılmayan maliklerin hisseleri, diğer maliklerce lisanslı değerlendirme firmalarına tespit ettirilir.

xxv. Anlaşmaya katılmayan maliklerin bağımsız bölümlerine ilişkin arsa payları, Bakanlıkça rayiç değeri tespit ettirilerek -bu değerden az olmamak üzere- anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır.

xxvi. Bu suretle paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar, Bakanlığın talebi üzerine, tespit edilen rayiç bedeli de Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir. Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilmektedir

xxvii. Paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya göre uygulama gerçekleştirilir.

Riskli Yapı Dönüşüm Sürecinde İtirazlar Üzerine Yaşanabilecek Hukuki Süreçler:

Hak sahipleri, 6306 Sayılı Kanun'un 6. maddesinin 9. fıkrası uyarınca, risk tespitinin hak sahiplerine tebliğinden veya öğrenilmesinden itibaren 30 gün içerisinde 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu 7. maddesi uyarınca dava açabilmektedir.

Riskli yapı tespitinin kesinleşmesi veya yıkım kararının tebliği ile birlikte idari işlemler için 30 günlük idari iptal davası açma süresi başlar. İlgililer, idari dava açmadan önce, idari işlemin kaldırılması, geri alınması, değiştirilmesi veya yeni bir işlem yapılmasını üst makamdan , üst makam yoksa işlemi yapmış olan makamdan da , idari dava açma süresi içinde isteyebilir. Bu durumda idari dava açma süresi durur. Üst makama başvuru yapılmasını takip eden 60 gün içerisinde talebe cevap gelmezse talep reddedilmiş sayılacaktır. İtiraz reddedilmiş ve 60 günlük süre içerisinde idare tepkisiz kalırsa dava açma süresi kaldığı yerden işlemeye devam edecektir.

Riskli alan kararı Bakanlar Kurulu tarafından kararlaştırıldığı için Danıştay Kanununun 24. maddesi gereğince; açılacak iptal davasının Danıştay'da açılması gerekir. Dava açma süresi riskli alan kararının Resmi Gazetede ilanı ile başlayarak 30 gün sürer. Riskli alanda yapılacak olan projeler hakkında Belediye, İl Özel İdaresi veya Bakanlığın yapmış olduğu diğer idari işlemlere karşı da iptal davası açılabilmektedir. İptal davasını açma süresi ilan tarihinden itibaren 30 gündür.

KARAR AŞAMASI

A. Genel Olarak

Karar aşamasına geçmeden önce yanlış anlaşılma olmaması adına riskli olduğu tespit edilen ve bu tespitin kesinleştiği yapıların (istisnaları olmak kaydıyla)89 mutlaka yıkılması gerektiği unutulmamalıdır. Zira bir kere risk tespiti yapıldığı zaman artık yapı için geri dönülemez sonuçlar doğacaktır. Gerçekten risk tespitine ilişkin rapor kesinleşince, daha önce belirtildiği üzere müdürlük, ilgili idareye yazı göndererek riskli yapıların yıktırılmasını ister. İdare de 6306 sayılı Kanun m. 5/f. 3 ve Uygulama

Yönetmeliği m. 8/f. 2 hükümleri uyarınca yapı maliklerine riskli yapıyı yıktırmaları için altmış günden az olmamak üzere süre verir. Bu sürede yapı, malikler tarafından yıktırılmazsa, idare yapının resen yıktırılacağını belirterek maliklere otuz günden az olmamak üzere ek süre verir. Yani özetle, “60+30” olmak üzere 90 gün içerisinde riskli yapının yıkım ve tahliye süreci başlar. Hatta yıkım süreci gecikse dahi binanın suyu, elektriği ve doğalgazı İdarenin talebi üzerine, ilgili kurumlar tarafından durdurulur.⁹⁰ Her ne kadar idare bu yolla mülkiyet hakkına tecavüzde bulunsa da 6306 sayılı Kanunun başlıca amacı; riskli olduğu tespit edilen yapılar hakkında deprem vb. afetlerin gerçekleşmesinden önce gerekli tedbirleri almak, vatandaşların can güvenliğini sağlamak ve onların malvarlığı haklarını korumaktır. Anlatılanlardan da açıkça anlaşılacağı üzere, riskli yapıda bulunan kat malikleri veya paydaşlar aranan karar yeter sayısına ulaşarak riskli olduğu kesinleşen yapının yıkılmamasına dair bir karar veremezler. Onlar 90 günlük süre zarfı içerisinde ancak yıkımdan sonra arsa haline gelecek taşınmaz için ne gibi bir tasarrufta bulunacaklarına karar verebilirler. Bu bakımdan yapılacak toplantıda, yıkımdan sonra arsa haline gelen taşınmazın satılıp satılmayacağına, satılmayacaksa ne şekilde kullanılacağına, üzerine tekrar bina inşa edilecekse bunu kimin yapacağına, kendileri yapmayacaksa işin hangi müteahhide verileceğine ve bu müteahhitle hangi şartlarda sözleşme imzalanacağına⁹¹ -eser sözleşmesi imzalanacağı gibi arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi de imzalanabilir karar verebileceklerdir. Eğer kat malikleri veya paydaşlar kendilerine verilen azami süre içinde bu tür kararları alamazlarsa, yıkım sonucu arsa haline gelen taşınmaz hakkında ilgili Kanun’un m. 6/f. 2 hükmü uyarınca Bakanlık, TOKİ veya idare tarafından acele kamulaştırma yoluna gidilir.

B. Karar Yeter Sayısı

Karar yeter sayısına ilişkin olarak ise 6306 sayılı Kanun m. 6/b. 1, c. 8’de “... sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile” ibaresine yer verilmiş; ancak bu düzenleme ile pay çoğunluğunun mu paydaş çoğunluğunun mu, yoksa her ikisinin de mi arandığı açık olarak belirtilmemiştir. Hükmün kaleme alınışındaki özensizliği göz önünde bulundurursak bu oranın pay çoğunluğu olarak anlaşılması bu kanunun amacına hizmet edecek ve karar alma sürecini hızlandıracaktır.⁹² Örnekle açıklamak gerekirse; 12 bağımsız bölüme ve 120 arsa

payına sahip olunan riskli bir taşınmazda riskin nasıl bertaraf edileceğine karar verecek olan kat malikleri toplantıda 12'nin 2/3'ü olan 8 malikin onayıyla değil 120 arsa payının 2/3'ü olan 80 arsa payı⁹³ ile karar alabileceklerdir. Pay ve paydaş çoğunluğunun aynı anda aranması halinde daha yüksek paya sahip az sayıdaki paydaşın veya kat malikinin istediği kararı keyfi bir şekilde alabilmesinin önüne geçilebilir. Ancak bu sefer de bu zorunluluğun kanunla amaçlanan riskli yapıların hızlı dönüşümünü zorlaştıracığı ve süreci yavaşlatacağı unutulmamalıdır. Zira ilgili özel kanun ile riskin bir an önce bertaraf edilmesi amaçlandığından ben de 2/3 oranının pay çoğunluğu olarak anlaşılmasının ve azınlıkta kalan paydaş veya kat maliklerinin haklarının yargı yoluyla korunmasının makul olacağı kanaatindeyim.

C. Karar Yeter Sayısına Uyulmaması

Riskli yapıyla dair özel kanunun m. 6/b. 1, c. 8 ve Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin m. 15/b. 2, c. 1 hükmünde belirtilen 2/3 oranını bulmadan alınan ve ortak karar protokolüne kaydedilen kararların hukuku aykırı olacağı aşikârdır. Bu şekilde alınan kararın tabi olacağı yaptırım türü ise Kanun'un aradığı irade beyanı sayısına ulaşamaması sebebiyle yokluk olur.⁹⁴ Ancak 2/3 oranına ulaşmak için aldatılan veya korkutulan ve bu nedenlerden dolayı ortak karar protokolüne imza atan malikler, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu⁹⁵ m. 39 hükmü uyarınca aldatıldığını öğrendiği yahut korkutmanın ortadan kalktığı andan itibaren 1 yıl içerisinde iptal davası açabilirler. Bu iptal davaları ise riskli yapı henüz yıkılmadıysa kat mülkiyeti hala devam ettiği için sulh hukuk mahkemelerinde, riskli yapı yıkıldıysa kat irtifakı sona erdiği için asliye hukuk mahkemelerinde görülecektir.⁹⁶ Paylı mülkiyete tabi taşınmazlar bakımından ise TMK'de özel bir düzenleme olmadığından görevli mahkemenin genel hükümlere göre belirlenmesi gerekir ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu⁹⁷ m. 2 hükmü gereği riskli yapılar hakkında paydaşlarca alınacak kararların iptali asliye hukuk mahkemesinden istenir.

SONUÇ

Ekonomik ömrünü tamamladığı veya ağır hasar görme ya da yıkılma riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere göre tespit edilen yapılar riskli yapı olarak değerlendirilmektedir. 6306 sayılı Kanun'a hâkim olan genel prensip dönüşümün maliklerce gerçekleştirilmesi olduğundan risk tespitinde bulunmaya yetkili kişiler yapı malikleridir. Doktrinde paylı mülkiyete tabi yapılarda ve kat mülkiyetine tabi yapılarda tek bir paydaşın yahut kat malikinin risk tespiti istemeyeceği belirtilse de uygulamada tek bir ilgilinin başvurusu risk tespiti için yeterli olmaktadır. Bu durum ise çıkar peşinde koşan kötü niyetli inşaat firmalarının ya da diğer komşularıyla arasında husumet bulunan herhangi bir hak sahibinin iştahını kabartmakta, risk tespiti isteme yetkilerini kötüyü kullanmalarına zemin hazırlamaktadır. Bir diğer ifadeyle, başlıca amacı riskli yapılardaki vatandaşların can ve mal güvenliğini sağlamak olan 6306 sayılı Kanun kişisel çıkarlara ve hırslara alet edilmektedir. Örneğin; işleri durgun olan bir inşaat firması sırf çıkar elde etmek amacıyla riskli olduğunu düşündüğü bir yapıdan daire alarak risk tespiti istemektedir. Ülkemizdeki ve özellikle büyükşehirlerdeki binaların birçoğunun riskli olduğu düşünüldüğünde inşaat firmalarının bu yolu izleyerek önemli menfaatler elde ettiği göz ardı edilmemelidir. Üstün hak gerekçe gösterilerek mülkiyet hakkına açıkça müdahale edilen dönüşüm sürecinin bu şekilde başlamasının ise hukuki güvenliği sarsacağı aşikârdır. Kanaatimce uygulamada sıkça karşılaşılan bu durumların gözden geçirilip, Kanun'un farklı mülkiyet şekilleri de dikkate alınarak tekrar düzenlenmesi gerekmektedir. Karşıt görüş olarak bu Kanun'un toplumun üstün menfaatini göz önünde bulundurduğu, onların can ve mal güvenliğini koruma amacıyla hareket ettiği, dönüşümün hızlıca gerçekleştirilmesine olanak sağladığı ve bu nedenlerle tek bir hak sahibinin risk tespiti isteyebilmesinin önünü açtığı söylenebilir. Ancak risk tespiti isteyebilmek için en azından pay ve paydaş çoğunluğu aranmasında dönüşümün hızını kesecek, 6306 sayılı Kanun'un önünü tıkayacak veya vatandaşları tehlikeye atacak bir durum bulunmamaktadır. Zira içinde yaşadığı binanın riskli olup olmadığını öğrenmek isteyen kişi, gerçekten bu saikle hareket etmesine rağmen komşularının yanaşmaması nedeniyle başvuruda bulunamıyorsa, sulh hukuk mahkemesi hakiminden duruma müdahale etmesini isteyebilir. Böylelikle hem onun menfaati hem de diğer hak sahiplerinin mülkiyet hakkı korunmuş olacaktır. Ayrıca Kanun'un Bakanlık veya idareyi de risk tespiti isteme konusunda yetkili kıldığını düşünürsek, dönüşümün hızlıca gerçekleşmesine engel olacak bir hususun kalmadığı kanaatindeyim.

Değinildiği üzere 6306 Sayılı Kanun tarafından Bakanlık veya idareye de risk tespiti isteme yetkisi verilmiştir. Tespit isteminin akabinde yapılan incelemeler sonucu yapının riskli olduğu anlaşılırsa riskli yapı tespit raporu düzenlenir ve tapuda yapının beyanlar hanesine “riskli” olduğuna ilişkin açıklama konur. Bir yapının riskli olduğunun bu şekilde belirlenmesi bir idari işlemdir ve idarenin her işlemi gibi denetime tabidir. Bu bakımdan hem özel kanun hem de Kanun’un Uygulama Yönetmeliği, riskli yapı tespiti kararına karşı idari denetim ve yargısal denetim yolları öngörmüş, yapı maliklerine itiraz ve dava hakkı tanımıştır. İtiraz reddedilirse ya da dava aşamasında yürütmenin durdurulması kararı elde edilemezse, yapı aēısından 6306 sayılı Kanun uygulanmaya devam eder. Riskli olduğuna ilişkin tespit kesinleşen yapı hakkında bu riskin nasıl bertaraf edileceğine ve daha birēok hususa ilişkin kat maliklerince veya paydaşlarca bir karar alınması gerektiği muhakkaktır. Bu karar alınırken her bir malikin riskli yapı hakkında alınacak tedbire ve akdedilecek sözleşmelere ilişkin değerlendirme yapma, görüş bildirme ve teklif sunma hakkı vardır. Her ne kadar kentsel dönüşüm sürecini düzenleyen özel mevzuatta ve Uygulama Yönetmeliği’nde toplantı ibaresine yer verilmemiş olsa da, bu haklara riayet edilmesi amacıyla kararların toplantıda alınması gerekmektedir. Toplantı yapılması ayrıca mülkiyet hakkı ihlallerinin önüne geēilmesi ve çoğunluğun iradesinin haberi olmayan azınlığa dayatılmasının önlenmesi aēısından da önem arz etmektedir. Aksi takdirde toplantı yapılmaksızın alınan kararlar ve bu karara bağlı akdedilen sözleşmeler kesin hükümsüz olur. Yine bahsi geēen özel kanun ve Uygulama Yönetmeliği toplantı usulüne ilişkin düzenlemeler içermediğinden bu boşluklar zaman zaman genel nitelikte olan KMK ve TMK hükümleri tatbik edilerek doldurulacaktır. Örneğin; yapının riskli olduğu tespit edildikten sonra KMK hükümleri uyarınca tüm kat malikleri veya paydaşlar yöneticinin, deneticinin veya maliklerden yahut paydaşlardan üçte birinin en az on beş gün önce yapacağı davetle toplantıya çağrılır. Bu çağrı ya toplantı sebebini bildiren bir yazının imza karşılığı kat maliklerine veya paydaşlara verilmesiyle, ya da taahhütlü mektup aracılığıyla yapılır. Her bir kat maliki, bu usule uyulmadan gerēekleřtirilen toplantıda alınan kararların kesin hükümsüz olduğunun tespitini veya iptalini (geēersizliđin yukarıda anlatılanlar ışığında türüne göre), yapı yıkılmadıysa yetkili sulh hukuk mahkemesinden, yapı yıkıldıktan sonra ise asliye hukuk mahkemesinden talep edebilir. Riskli yapı hakkında alınan karara

katılmayan paydaşlar da kararın yargısal denetimini asliye hukuk mahkemesi aracılığıyla gerçekleştirebilirler.

KAYNAKÇA

Açıkça, Beşir: 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşümde Riskli Alanlara Yönelik Paylaşım Modelleri ve Bir Model Örneği, (Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi SBE, İstanbul, 2019).

Akbey Erdidal, Didem: 6306 Sayılı Kanuna Dayalı Riskli Alan ve Riskli Yapı Tespiti ce Hukuki Sonuçları, (Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE, İstanbul, 2019).

Aral, Fahrettin/Hasan Ayrancı: Borçlar Hukuku Özel Borç ilişkileri, (11. Baskı, Ankara, Yetki Yayınları, 2018).

Beyazkılıç, Yeşim: Kentsel Dönüşümün Özel Hukuk Alanında Getirdiği Sorunlar, (Ankara, Seçkin Yayıncılık, 2017).

ARPACI, Abdülkadir: Kat Mülkiyetinde Yönetim, 2. Baskı, Temel Yayınları, İstanbul, 1994.

BEYAZKILIÇ, Yeşim: Kentsel Dönüşümün Özel Hukuk Alanında Getirdiği Sorunlar, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2017.

BİLKE, Efe: Kentsel Dönüşüm Kapsamında Afet Riski Altındaki Alanların Tespit ve Yargısal Denetimi, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019.

ÇAKIR, Halil Burak: Kentsel Dönüşüm Kapsamında Riskli Yapıların Yıkılması ve Yeniden Değerlendirilmesi Sürecinde Meydana Gelen Uyuşmazlıklar, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Ticaret Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 2018.

ÇETİNER, Bilgehan: “Kentsel Dönüşüme İlişkin Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 04.11.2015 Tarihli Kararına İlişkin İnceleme ve Değerlendirmeler”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, 2016, Cilt 74, Sayı 1, s. 233-240.

ERTAŞ, Şeref / CUMALIOĞLU, Emre / SERDAR, İlknur: Eşya Hukuku, 14. Baskı, Barış Yayınları, İzmir, 2018. GERMEÇ, Mahir Ersin: Kat Mülkiyeti Hukuku, 9. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2020.